



Garis Panduan Kebenaran Perolehan Hartanah oleh Kepentingan Asing Dalam Medini 2014

Versi Pemaju (MCLD/SLI) &
Pembeli (*End Purchaser*)



ISKANDAR
REGIONAL
DEVELOPMENT
AUTHORITY

Kandungan



ISKANDAR
REGIONAL
DEVELOPMENT
AUTHORITY

1.	Objektif.....	1
2.	Justifikasi	2
3.	Perbezaan konsep Medini & konsep normal di Malaysia.....	3
4.	Permohonan MCLD/SLI	
4.1	Mekanisma & senarai semak.....	4
4.2	Carta alir	5
5.	Permohonan <i>End Purchaser</i>	
5.1	Mekanisma & senarai semak	6-7
5.2	Carta alir.....	8
6.	Sijil makluman IIB	9
7.	Pertanyaan.....	10
8.	Pengesahan.....	11
9.	LAMPIRAN	
•	A- Lot & Pelan Pembangunan.....	12-17
•	B- Maklumat Pembeli bukan warga asing	18
•	C- Standard Trust Deed (untuk 2 penama).....	19
•	D – Jenis pembangunan	20
•	E – Borang KA7	21

1. Objektif



Tujuan garis panduan diadakan adalah sebagai rujukan dalam perlaksanaan Kebenaran Perolehan Hartanah oleh Kepentingan Asing untuk pajakan atau pindahmilik pajakan bagi mana-mana hartanah dalam kawasan Medini , Iskandar Malaysia.

1

Jenis Permohonan

1. **Pemaju asing – Master Concessionaire Lease Developer (MCLD) / Second Layer Investor (SLI)**
2. **End Purchaser** kepentingan asing (individu/syarikat) – Single name atau Joint name

Peranan badan Kerajaan dan swasta dalam melaksanakan garis panduan ini adalah seperti berikut;

Pihak Berkuasa Negeri

Memberi kelulusan keseluruhan (*blanket approval*) kepada kebenaran pemilikan tanah oleh warganegara asing dalam kawasan Medini. Bagaimana pun setiap permohonan perlu melalui Pejabat Tanah Galian (PTG) sebagai *formality*.

Pejabat Tanah Galian Johor

Jabatan yang bertanggungjawab dalam memberi kelulusan kebenaran perolehan asing kepada IRDA/pemohon dan jabatan yang akan mendaftarkan urusan yang berkaitan dengannya.

Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA)

Bertanggungjawab dalam menerima proses permohonan dan mengeluarkan surat sokongan sebelum permohonan dihantar ke PTG.

Iskandar Investment Berhad (IIB)

Sebagai pemilik berdaftar kepada kawasan pembangunan Medini bertanggungjawab dalam mengeluarkan Sijil Makluman status pemohon (*end user*)

MCLD / SLI

Sebagai pemaju atau pelabur yang bertanggungjawab membangunkan kawasan Medini. MCLD/SLI perlu mengemukakan dokumen yang diperlukan semasa permohonan.

End Purchaser

Pembeli yang membeli pajakan daripada MCLD/SLI atas petak/plot pembangunan/residential dalam kawasan Medini. Pemohon (*end user*) terdiri daripada warga asing perlu melengkapkan semua dokumen dan borang yang diperlukan.

2. Justifikasi



1

Justifikasi & Objektif Garis Panduan dikeluarkan

- Medini merupakan sebuah kawasan pembangunan 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.
- 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.
- Terletak dalam *Flagship B* di Iskandar Malaysia dan berada dalam kawasan Zon Pembangunan Nusajaya.
- 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.
- Pembangunan Medini menjalankan konsep “Pajakan” untuk tanah berskim strata atau pun ‘landed’. Konsep Pajakan Strata merupakan konsep baru di Malaysia. Pajakan 99 tahun diberikan oleh tuan tanah (*Iskandar Investment Berhad*) bertujuan untuk mengekalkan pemilikan syarikat tempatan walaupun selepas 99 tahun dipajakkan kepada kepentingan asing.
- Selaras dengan keputusan kerajaan, secara dasarnya pembangunan Medini telah diberikan beberapa insentif iaitu;
 - I. Dikecualikan daripada pembinaan kos rendah
 - II. Dikecualikan daripada kuota bumiputera
 - III. Dikecualikan daripada sebarang kuota warga asing dan kebenaran pindahmilik kepada warga asing
 - IV. Dikecualikan daripada harga minima RM 1 juta kepada warga asing

2

Garis Panduan terdahulu yang berkaitan adalah terbatal

Garis Panduan Pengecualian
Warga Asing bertarikh
14.5.2010 (Terbatal)

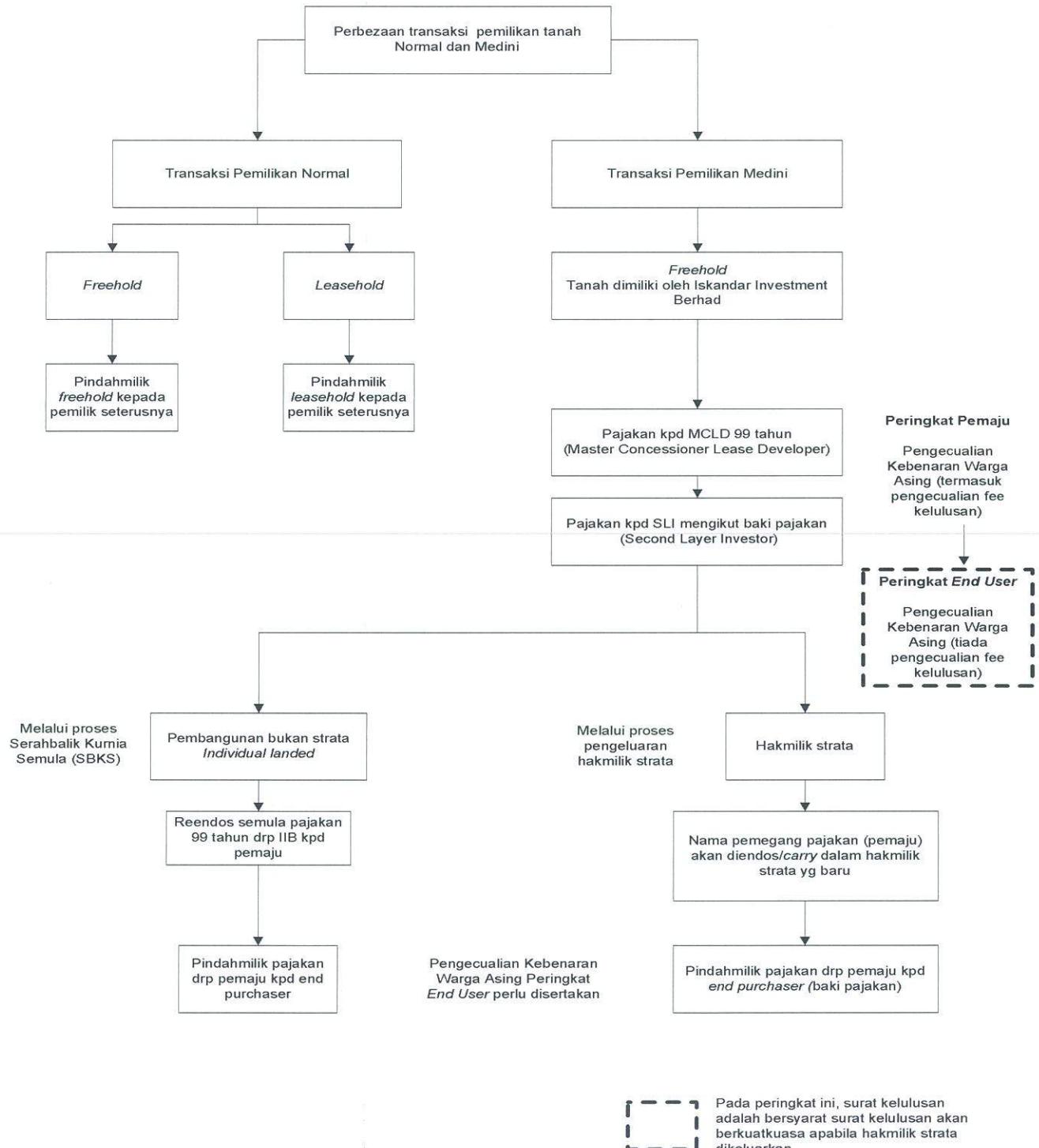
Garis panduan ini memberi
panduan kepada pemohon yang
terdiri daripada pemaju MCLD/SLI.

Garis Panduan Warga Asing
(*End User*) 2011 (Terbatal)

Garis panduan ini memberi
panduan kepada pemohon yang
terdiri daripada pembeli *End User*.

Dengan wujudnya Garis Panduan Pengecualian Kebenaran Pemilikan oleh Warga Asing dalam Medini 2014, maka garis panduan yang terdahulu adalah terbatal.

3. Perbezaan Konsep Medini



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

4. Permohonan MCLD /SLI



ISKANDAR
REGIONAL
DEVELOPMENT
AUTHORITY

4.1 Mekanism & Senarai Semak

1

Jenis Pengecualian

- Garis panduan ini memberi pengecualian terhadap MCLD/SLI yang membuat pajakan tanah daripada IIB dalam kawasan Medini
 - **IIB/MCLD/SLI terkecuali daripada bayaran fee kelulusan (*levy*) warga asing minima RM20,000 atau 2% drp harga jualan (yg mana lebih tinggi)**
 - Bayaran pendaftaran yang dikenakan adalah sebanyak RM1,000 sahaja kepada Pejabat Tanah dan Galian untuk satu hakmilik.
 - **IIB/MCLD/SLI layak untuk menjual pajakan kepada warga asing yang mana harga jualan bawah daripada RM 1 juta.**
- Kelayakan di atas tertakluk kepada;
 - transaksi pajakan/subpajak/pindahmilik pajakan dalam kawasan Medini
 - Memiliki status MCLD/SLI daripada IIB
 - Tertakluk kepada jenis pembangunan yang diluluskan (Lampiran D)

2

Syarat Kelulusan

1. Pemohon mestilah warga asing / syarikat asing.
2. Dalam kawasan Medini.
3. Pemohon mestilah merupakan *MCLD/SLI*, iaitu pemegang pajakan pertama atau pemegang pajakan seterusnya yang terdiri daripada pemaju. Pemaju mestilah mendapat pengesahan daripada *Iskandar Investment Berhad (IIB)* bahawa pemohon terdiri daripada MCLD/SLI.
4. Sekiranya pemohon terdiri daripada pemaju (SLI), nama pemaju (MCLD/pemaju sebelumnya) perlulah diendos dalam hakmilik.
5. Surat kebenaran yang dikeluarkan oleh pihak PTG adalah sah untuk tempoh 1 tahun.
6. Surat kelulusan kebenaran warga asing akan dikeluarkan oleh pihak Pengarah Tanah Galian (PTG).

3

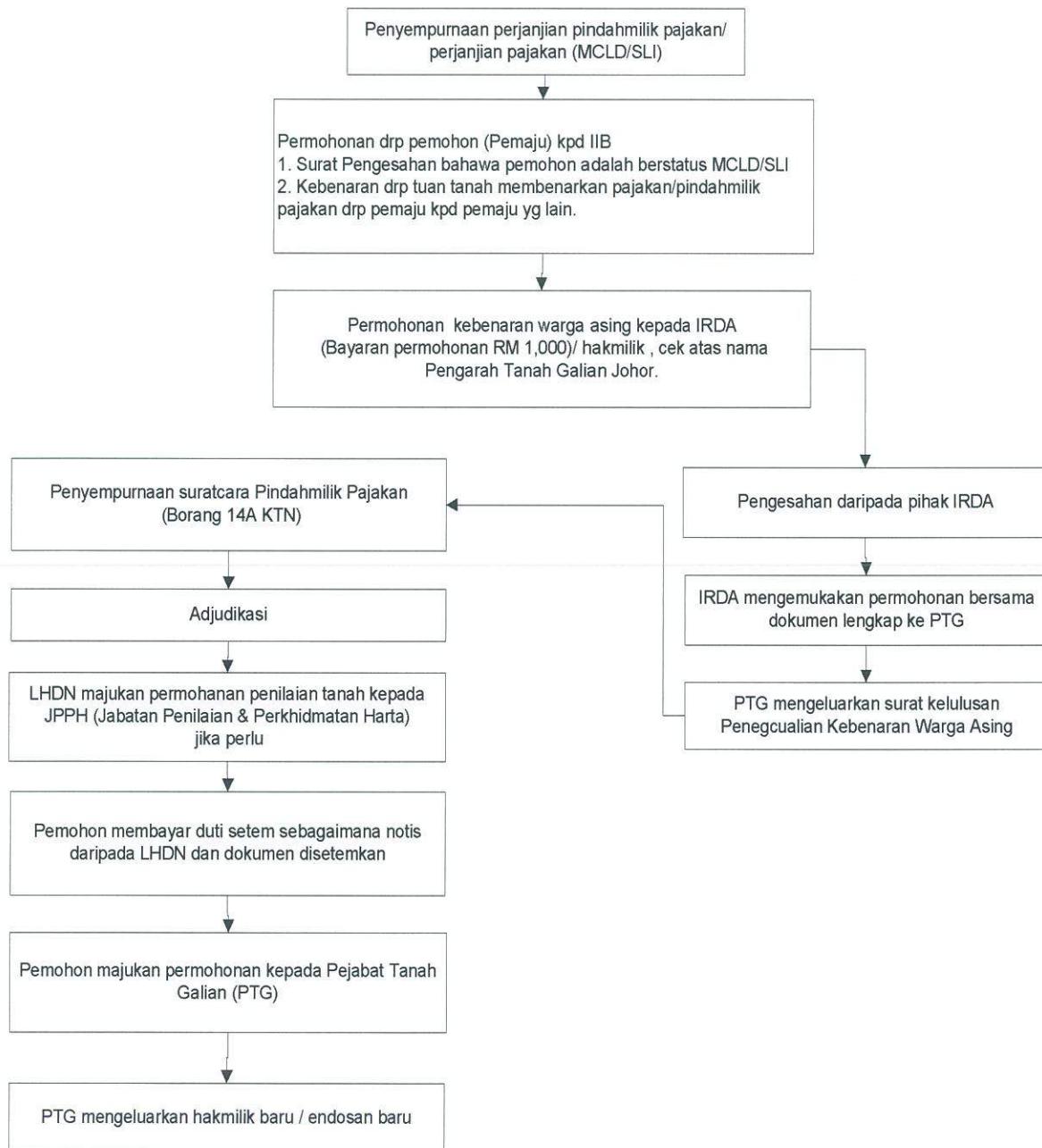
Senarai Semak

1. Borang 24/49 atau Borang 89/79 (MCLD/ SLI)
2. Resolusi syarikat atau cabutan minit mesyuarat (MCLD/ SLI)
3. Salinan hakmilik induk/ salinan hakmilik strata
4. Salinan *Sale & Purchase Agreement/ Lease Purchase Agreement*
5. Salinan cukai tanah tahun semasa
6. Surat Kebenaran Iskandar Investment Berhad (IIB) sebagai tuan tanah bahawa membenarkan pemegang pajak memajak/pindahmilik pajak kepada syarikat lain.
7. Surat pengesahan daripada IIB bahawa syarikat tersebut merupakan MCLD atau SLI kepada IIB.
8. Surat kebenaran daripada pemegang gadaian atau kaveator atau lien (jika ada).
9. Melengkapkan pengisian borang **PTG KA7**
10. Bayaran permohonan **RM 1,000.00/ hakmilik atas nama Pengarah Tanah dan Galian Johor**
11. Salinan borang 15A/ 14A yang ingin didaftarkan di PTG (jika ada)
12. Bayaran permohonan **RM 500/hakmilik kepada Iskandar Regional Development Authority.**

4. Permohonan MCLD /SLI



4.2 Carta Alir



Mekanism transaksi MCLD/SLI

5. Permohonan End User

5.1 Mekanisma & Senarai Semak



1

Definasi

Pada dasarnya, kelulusan keseluruhan (*blanket approval*) telah diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui PTG tertakluk kepada Garis Panduan Warga Asing Negeri Johor - untuk memberi kebenaran kepada warga asing memajak harta tanah dalam Medini untuk *end user* tanpa perlu dirujuk kepada Jawatankuasa Hasil Bumi/Exco.

Proses dan Bayaran (sebagaimana Pekeliling PTG bil 2/2014 berkuatkuasa 1.5.14)

- **Bayaran fee kelulusan minima RM20, 000 atau 2% daripada harga jualan (yang mana lebih tinggi) dan bayaran permohonan RM1,000 dibuat serentak dengan permohonan yang dikemukakan.**
- Keseluruhan proses kelulusan hanya mengambil masa 2 minggu sahaja berbanding 3 bulan bagi proses normal.
- **Harga minima jualan pajakan untuk warga asing dibenarkan di bawah RM 1 juta**
- Disertakan Lampiran D bagi pembangunan yang dibenarkan dipindahmilik pajak/pajakan kepada warga asing
- Dua pembeli/pemegang pajakan perlulah menyediakan *Standard Trust Deed* sebagaimana Lampiran C semasa mengemukakan permohonan.

2

Syarat Kelulusan

- Kawasan pembangunan yang dipohon / hakmilik tanah yang ingin dibangunkan mestilah dalam kawasan Medini
- Pemohon mestilah merupakan *End User*, iaitu pemegang pajakan selepas daripada pemegang pajakan pertama/kedua (MCLD/SLI), sama ada memperolehi kepentingan dari sub pajak atau pindahmilik pajak daripada pemegang pajakan pertama/kedua (MCLD /SLI). *End user* tidak bertujuan untuk memajukan tanah sebaliknya bertujuan untuk mendiami harta tanah/petak.
- 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. Ini bermakna dalam keadaan di mana semasa permohonan dibuat, hakmilik strata telah dikeluarkan, maka tempoh 1 tahun akan bermula daripada tarikh surat kebenaran.
- Walau bagaimanapun sekiranya pada masa permohonan dibuat, hakmilik strata belum dikeluarkan di mana permohonan adalah berdasarkan kepada *master title*, maka tempoh 1 tahun adalah bermula daripada tarikh hakmilik strata dikeluarkan.
- 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.
- Ini bermakna, sekiranya pihak-pihak tersebut masih lagi berminat untuk meneruskan transaksi tersebut, maka permohonan baru berserta bayaran kelulusan yang baru hendaklah dijelaskan.

5. Permohonan End User



ISKANDAR
REGIONAL
DEVELOPMENT
AUTHORITY

Permohonan berserta dengan hakmilik strata	Permohonan tanpa hakmilik strata (Master title)
<p><u>Contoh:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tarikh mula : 1.1.2014• Tarikh tamat : 31.12.2014	<p><u>Contoh:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tarikh mula : 1.1.2014 (Surat kebenaran)• Tarikh hakmilik strata dikeluarkan : 31.12.14• Tarikh tamat surat kebenaran : 31.12.15

3

Senarai Semak Bagi End Purchaser/User

- 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*
- *Standard Trust Deed* (jika 2 pemegang pajakan)
- Salinan cukai tanah tahun semasa
- Surat sokongan/kebenaran insentif daripada IRDA
- Sijil Pemakluman daripada IIB (Sila rujuk 6.3)
- Borang KA7 yang telah lengkap diisi berserta bayaran permohonan dan fee kelulusan minima RM 20,000 atau 2% daripada harga jualan – yang mana lebih tinggi /per hakmilik (Lampiran E)
- Bayaran permohonan RM 1,000/hakmilik (Cek atas nama Pengarah Tanah Galian Johor)
- Bayaran permohonan RM 200/hakmilik (Cek atas nama Iskandar Regional Development Authority)
- Lampiran B – untuk dilengkapkan oleh pemaju (perlu disertakan sekali sahaja untuk mewakili semua permohonan)

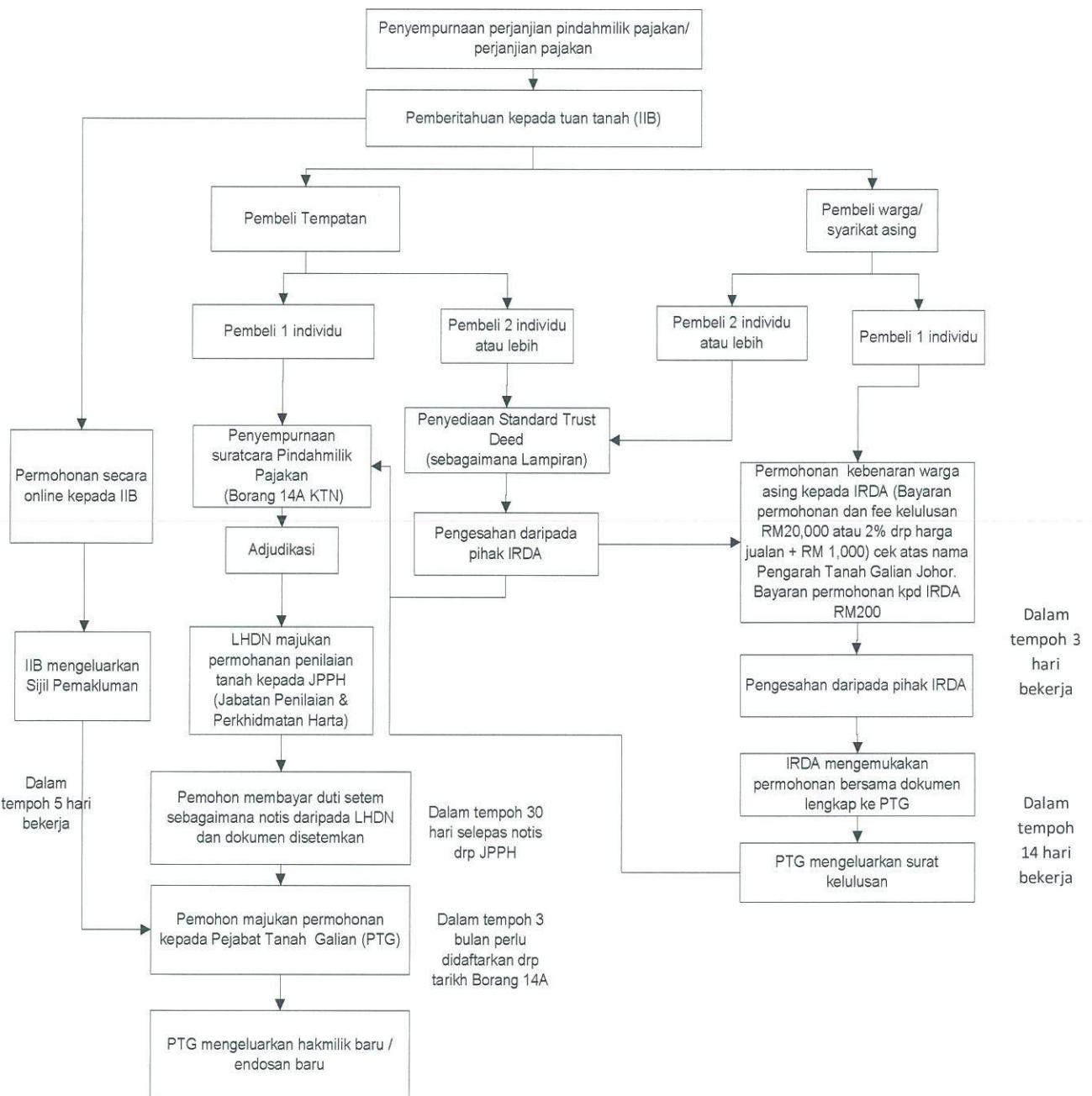
4

Senarai Semak Bagi Pemaju (Untuk Permohonan Kali Pertama sahaja)

- Sesalinan Memorandum & Articles
- Sijil Pendaftaran Syarikat
- Senarai Lembaga Pengarah Syarikat – Borang 49
- Senarai Saham Syarikat – Borang 24
- Resolusi Lembaga Pengarah
- Sesalinan Lesen Pemaju Perumahan
- Sesalinan surat kelulusan Kebenaran Merancang
- Sesalinan Surat Kelulusan SBKS/Pecah Sempadan/Pindaan Layout yang diluluskan oleh PTG
- Maklumat Pembeli Bukan Warganegara Asing (Lampiran B)

5. Permohonan End User

5.2 Carta Alir

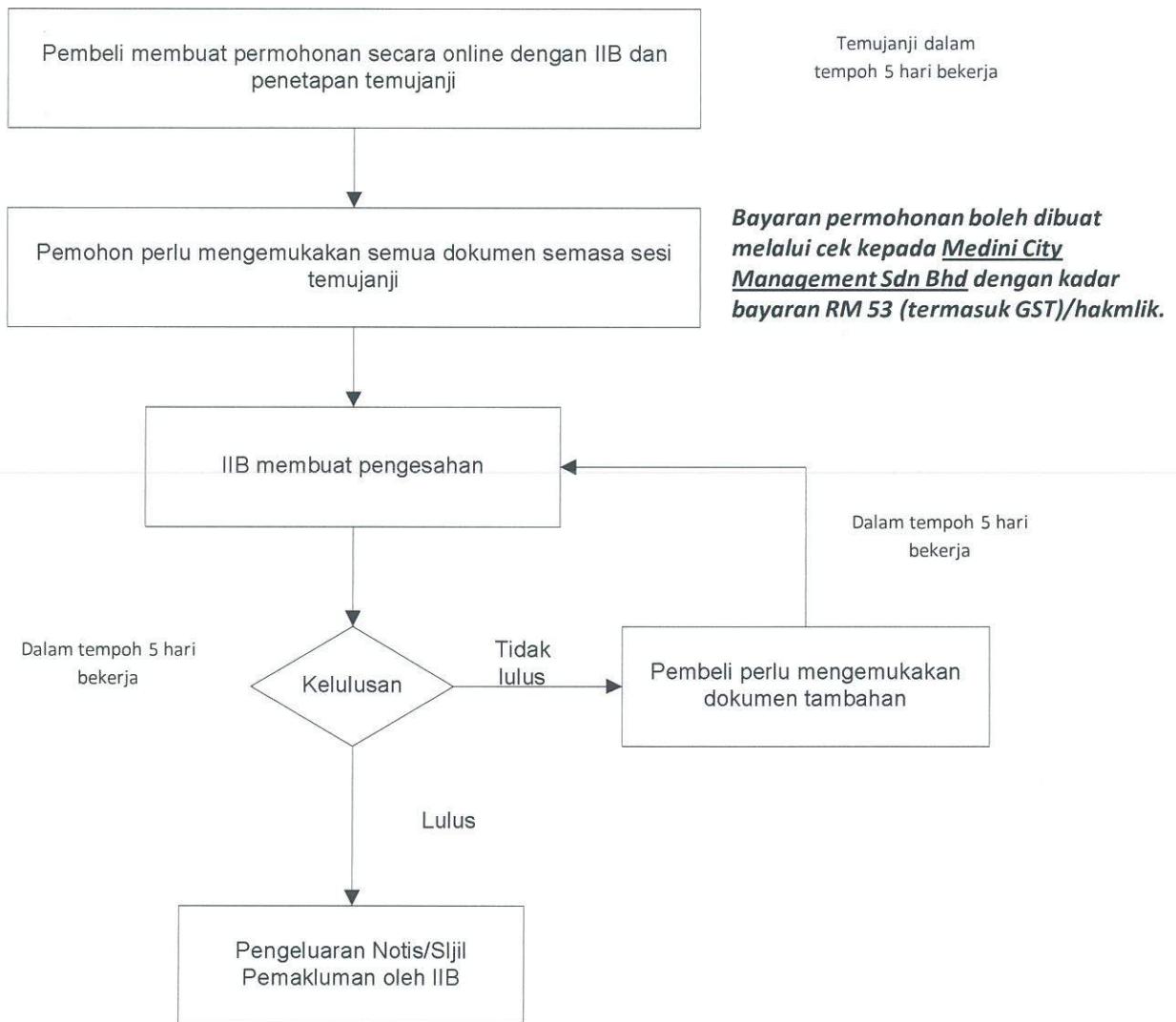


Mekanisma pindahmilik dalam Medini (untuk End User)

6. Sijil Pemakluman IIB



Setiap pemohon perlu mendapatkan Sijil Pemakluman daripada IIB agar semua permohonan dimaklumkan kepada tuan tanah. Berikut merupakan proses permohonan di peringkat Iskandar Investment Berhad (IIB).



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

7. Pertanyaan



Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor (PTG)

Aras 1, Bangunan Mohamad Salleh Perang, Kota Iskandar,

79576 Nusajaya.

07-2666880 (Tel)

07-2661414 (Faks)

Unit Pembangunan

1. Pn Suhailizan bt Suliman

Unit Warga Asing

1. En Saifuddin b Abdul Rahim
2. Tn Hj Zainabdin b Ahmad

Iskandar Regional Development Authority (IRDA),

#G-01, Blok 8, Danga Bay,

Jalan Skudai,

80200 Johor Bahru, Johor.

07-2333000 (Tel)

07-2333001 (Faks)

**Iskandar Service Centre (ISC)
(Land Unit)**

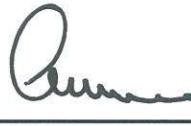
1. En Mohamad b Sa'elal
2. Tn Hj Zurkinain Md Nor
3. Pn Nor Ezan bt Samad
4. Pn NurHanani bt Yazid

8. Pengesahan



Bahawa dengan ini, dokumen "Garis Panduan Kebenaran Pengecualian Warga Asing 2014" ini adalah diluluskan dan mula berkuatkuasa pada tarikh tandatangan ini ;

Diluluskan Oleh

: 

SUHAILIZAN BINTI SULIMAN
Ketua Penolong Dangarai (Pembangunan)
Pejabat Tanah Dan Galian
Johor

Cop Jawatan

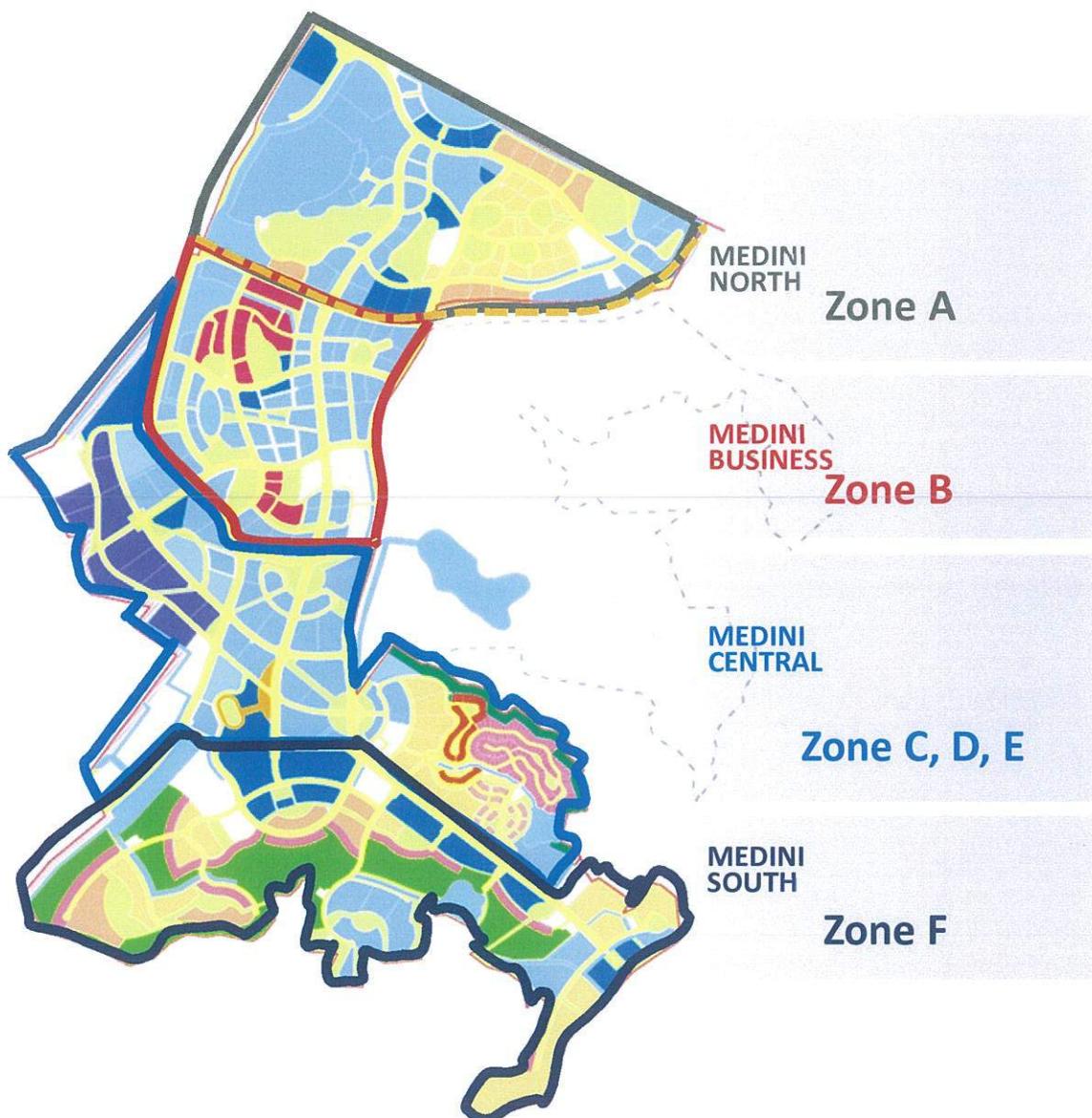
:

Tarikh

: 27 OGOS 2014

**MAKLUMAN
LAMPIRAN A
LOT TERLIBAT &
PELAN PEMBANGUNAN YANG DILULUSKAN**

Pelan Pembangunan Medini



Pelan Pembangunan Medini mengikut Zon

GARIS PANDUAN PENGECUAIAN KEPERNARAN WARGA ASING (MEDINI)
FCE (EU) / Versi 2 /2014

LAMPIRAN (PLOT -> PLOT YANG TERLIBAT)

Node 1- Medini- 9 Plot

Bil	Mukim	No Lot	No Hakmilik	Luas(Ha)	Catatan/Sy.Nyata
1	Pulai	PTD 154492	HSD 453625	85.083	Telah dipecah sempadan melalui SBKS menjadi HS(D) 478903 hingga HS(D) 478967 dan HS(D)484845 hingga HS(D) 484847 - 68 hakmilik
2	Pulai	PTD 154493	HSD 453626	95.191	-sda-
3	Pulai	PTD 154494	HSD 453627	42.657	-sda-
4	Pulai	PTD 154495	HSD 453628	143.761	Kelapa sawit
5	Pulai	PTD 154496	HSD 453629	91.537	Kelapa sawit
6	Pulai	PTD 154497	HSD 453630	75.914	Kelapa sawit
7	Pulai	PTD 154498	HSD 453631	223.085	Kelapa sawit
8	Pulai	PTD 154499	HSD 453632	84.882	Kelapa sawit
9	Pulai	PTD 154500	HSD 453633	56.864	Kelapa sawit

Medini Zone A (68 Hakmilik)

Bil	Mukim	No Lot	No Hakmilik	Luas	Syarat Nyata
1	Pulai	PTD 170656	HSD 478903	52.128mp	Komersil
2	Pulai	PTD 170657	HSD 478904	56.696mp	-sda-
3	Pulai	PTD 170658	HSD 478905	85.400mp	-sda-
4	Pulai	PTD 170661	HSD 478906	12.185mp	-sda-
5	Pulai	PTD 170665	HSD 478907	18.13mp	-sda-
6	Pulai	PTD 170667	HSD 478908	15.721mp	-sda-
7	Pulai	PTD 170668	HSD 478909	11.525mp	-sda-
8	Pulai	PTD 170669	HSD 478910	13.000mp	-sda-
9	Pulai	PTD 170674	HSD 478911	12.133mp	-sda-
10	Pulai	PTD 170675	HSD 478912	9.446mp	-sda-
11	Pulai	PTD 170676	HSD 478913	10.446mp	-sda-
12	Pulai	PTD 170678	HSD 478914	9.701mp	-sda-
13	Pulai	PTD 170679	HSD 478915	8.806mp	-sda-
14	Pulai	PTD 170708	HSD 478916	24.331mp	-sda-
15	Pulai	PTD 170709	HSD 478917	19.279mp	-sda-
16	Pulai	PTD 170710	HSD 478918	11.194mp	-sda-
17	Pulai	PTD 170711	HSD 478919	11.808mp	-sda-
18	Pulai	PTD 170712	HSD 478920	12.555mp	-sda-
19	Pulai	PTD 170713	HSD 478921	10.040mp	sda-
20	Pulai	PTD 170714	HSD 478922	11.526mp	-sda-
21	Pulai	PTD 170715	HSD 478923	9.090mp	-sda-
22	Pulai	PTD 170725	HSD 478924	8.884mp	-sda-
23	Pulai	PTD 170660	HSD 478925	9.728mp	Komersil & Hotel
24	Pulai	PTD 170662	HSD 478926	10.166mp	-sda-

Bilangan lot /no lot & hakmilik berkemungkinan boleh bertambah /berubah dari masa ke semasa bergantung kepada proses SBKS/pecah sempadan/cantuman/permohonan *Final Title/reblock* oleh pihak tuan tanah (Iskandar Investment Berhad).



GARIS PANDUAN PENGECUAN KEBENARAN WARGA ASING (MEDINI)
FCE (EU) / Versi 2 /2014

25	Pulai	PTD 170663	HSD 478927	11221mp	-sda-
26	Pulai	PTD 170664	HSD 478928	5972mp	-sda-
27	Pulai	PTD 170677	HSD 478929	15186mp	Komersil & Hotel
28	Pulai	PTD 170680	HSD 478930	7065mp	-sda-
29	Pulai	PTD 170724	HSD 478931	11947mp	-sda-
30	Pulai	PTD 170665	HSD 478932	15014mp	Apartment
31	Pulai	PTD 170636	HSD 478933	5813mp	sda
32	Pulai	PTD 170687	HSD 478934	9324mp	-sda-
33	Pulai	PTD 170588	HSD 478935	1138mp	-sda-
34	Pulai	PTD 170589	HSD 478936	12596mp	-sda-
35	Pulai	PTD 170690	HSD 478937	10441mp	-sda-
36	Pulai	PTD 170691	HSD 478938	12080mp	-sda-
37	Pulai	PTD 170692	HSD 478939	9299mp	-sda-
38	Pulai	PTD 170693	HSD 478940	6643mp	-sda-
39	Pulai	PTD 170694	HSD 478941	6772mp	-sda-
40	Pulai	PTD 170696	HSD 478942	8813mp	-sda-
41	Pulai	PTD 170597	HSD 478943	9076mp	-sda-
42	Pulai	PTD 170698	HSD 478944	7105mp	sda
43	Pulai	PTD 170699	HSD 478945	12698mp	-sda-
44	Pulai	PTD 170700	HSD 478946	9298mp	-sda-
45	Pulai	PTD 170701	HSD 478947	6393mp	-sda-
46	Pulai	PTD 170702	HSD 478948	11162mp	-sda-
47	Pulai	PTD 170703	HSD 478949	8997mp	-sda-
48	Pulai	PTD 170704	HSD 478950	26002mp	-sda-
49	Pulai	PTD 170705	HSD 478951	18255mp	-sda-
50	Pulai	PTD 170706	HSD 478952	25518mp	-sda-
51	Pulai	PTD 170716	HSD 478953	19417mp	-sda-
52	Pulai	PTD 170717	HSD 478954	11707mp	-sda-
53	Pulai	PTD 170718	HSD 478955	11396mp	-sda-
54	Pulai	PTD 170719	HSD 478956	11701mp	-sda-
55	Pulai	PTD 170720	HSD 478957	12254mp	-sda-
56	Pulai	PTD 170670	HSD 478958	17279mp	Komersial & Kediaman
57	Pulai	PTD 170671	HSD 478959	15083mp	-sda-
58	Pulai	PTD 170672	HSD 478960	16053mp	-sda-
59	Pulai	PTD 170673	HSD 478961	7042mp	Komersial & Kediaman
60	Pulai	PTD 170681	HSD 478962	5251mp	-sda-
61	Pulai	PTD 170683	HSD 478963	20064mp	-sda-
62	Pulai	PTD 170721	HSD 478964	14381mp	-sda-
63	Pulai	PTD 170722	HSD 478965	13415mp	-sda-
64	Pulai	PTD 170723	HSD 478966	13241mp	sda
65	Pulai	PTD 170682	HSD 478967	59997mp	Hospital Swasta/ Klinik
66	Pulai	PTD 170659	HSD 484846	257825mp	Taman Tema
67	Pulai	PTD 170707	HSD 484847	73370mp	Sekolah Swasta
68	Pulai	PTD 170655	HSD 484815	43855mp	MRT Station

Bilangan lot /no lot & hakmilik berkemungkinan boleh bertambah /berubah dari masa ke semasa bergantung kepada proses SBKS/pecah sempadan/cantuman/permohonan Final Title/reblock oleh pihak tuan tanah (Iskandar Investment Berhad).

Zone A



PROJECT : 1MEDINI
DEVELOPER : WCT
LAUNCHED : 2012



PROJECT : ISKANDAR RESIDENCES
DEVELOPER : DISTINCTIVE GROUP
LAUNCHING : 2013 (Soft Launch)



PROJECT : MERIDIN@MEDINI
DEVELOPER : MAH SING
LAUNCHING : 2013 (Phase 1)



PROJECT : MEDINI RESIDENCES
DEVELOPER : STANFORD PROPERTIES
LAUNCHING : TBC



PROJECT : MEDINI SQUARE
DEVELOPER : METROLINK
LAUNCHING : 2014



PROJECT : 18@MEDINI
DEVELOPER : DISTINCTIVE GROU
LAUNCHING : Q4 2013

Pembangunan sedia ada / telah lulus untuk pembangunan Medini

Zone A



ISKANDAR
REGIONAL
DEVELOPMENT
AUTHORITY



PROJECT : D'PRISTINE
DEVELOPER : BGCR
LAUNCHING : 2013 (Soft Launch)

PROJECT : OFFICE TOWER
DEVELOPER : RA TA LAND
LAUNCHING : 2016 (Completion)



PROJECT : iMEDINI WALK
DEVELOPER : TANG GROUP
LAUNCHING : Q4 2013

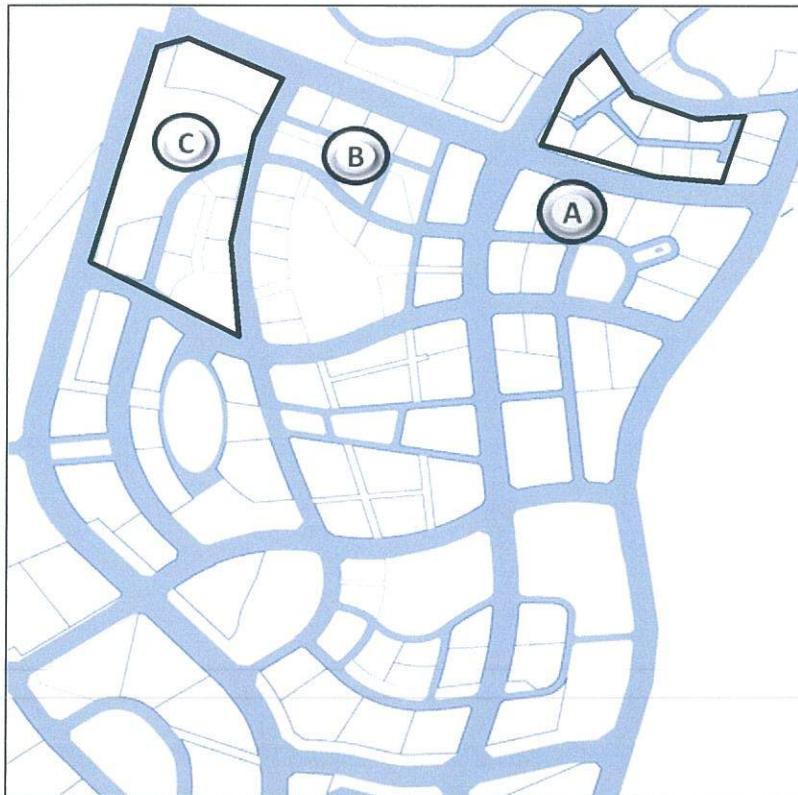
PROJECT : MIXED DEVELOPMENT
DEVELOPER : ZHUOYUAN ISKANDAR
LAUNCHING : 2013 (Phase 1)



PLOT : A60
DEVELOPER : WCT
LAUNCHING : 2014

PROJECT : AFINITY MEDINI
DEVELOPER : PULAU INDAH VENTURES
LAUNCHED : 2013

Zone B, E & F



A – WCT
B – Zhuoda
C – UM Land
E – Nuri Merdu
F - Sunway



Pembangunan sedia ada / telah lulus untuk pembangunan Medini

PERMOHONAN JENIS END PURCHASER

LAMPIRAN B

MAKLUMAT PEMBELI

BUKAN WARGANEGARA/SYKT ASING

(PERLU DILENGKAPKAN OLEH PEMAJU – UNTUK
PERMOHONAN KALI PERTAMA)

LAMPIRAN B

MAKLUMAT PEMBELI BUKAN WARGANEGARA/ SYARIKAT ASING

Nama Pemaju: _____

Nama Taman : _____

Fasa : _____

Bil	Nama Pembeli Bukan Wargnegara	No. Passport /Warga negara	No. Hakmilik	No. Plot/ No. Unit Parcel	Jenis Bangunan Kediaman/ Komersial	Harga (RM)	Tarikh Surat Kelulusan PTG.

Pengesahan Pemaju

Maklumat di atas telah disemak dan diakui benar.

Tarikh: _____

Tandatangan & Cop Resmi
Pemaju Perumahan.



PERMOHONAN JENIS *END PURCHASER*
LAMPIRAN C

STANDARD TRUST DEED

MEDINI TRUST DEED

A **TRUST DEED** made on the day and year stated in **Section 1 of the First Schedule** hereto.

Between

The parties whose particulars are as stated in **Section 2 of the First Schedule** hereto (collectively, the "**Trustees**" and each a "**Trustee**").

And

The parties whose particulars are as stated in **Section 3 of the First Schedule** hereto (collectively, the "**Beneficiaries**" and each a "**Beneficiary**").

WHEREAS:-

(A) By a Sale and Purchase Agreement made on the day and year stated in **Section 4 of the First Schedule** hereto (the "**Principal Agreement**") entered into between (Name of Developer.....) (Company No.....) (the "**Vendor**") of the one part, Iskandar Investment Berhad (Company No. 752101-D) ("**IIB**") of the second part and the Trustees of the third part, the Vendor, with the consent of IIB, agreed to sell and the Trustees agreed to purchase the remaining tenure **together with the Additional Term of the lease over the *said Parcel (as defined in the Principal Agreement and more particularly described in **Section 5 of the First Schedule** hereto) subject to the terms and conditions contained in the Lease Annexure and the Principal Agreement (the "**said Lease**").

* *said Parcel – this definition is to be amended if the "Parcel" is defined differently in the Principal Agreement.*

** *Additional Term – to strike out if not applicable. If applicable, this definition must be set out in the Principal Agreement.*

(B) It is a term of the Principal Agreement that upon the issuance of a separate strata title to the said Parcel, the Vendor shall, upon being satisfied that the Trustees have paid all monies due under the Principal Agreement and have performed and observed the provisions of the Principal Agreement, execute a transfer of the said Lease in accordance with the terms and conditions of the Principal Agreement in favour of the Trustees.

NOW THIS DEED WITNESSETH as follows:-

1. The words, terms and expressions contained in this Deed, unless specifically defined herein and unless the context otherwise requires, shall bear the same meaning as assigned to such words, terms and expressions in the Principal Agreement.

Unless there is something in the subject matter or context inconsistent therewith:

- (a) all references to the "Deed" or this "Deed" shall include any amendment(s), variations(s), modification(s) and/or supplementation of this Deed from time to time;
- (b) words importing the masculine gender only shall include the feminine and neuter genders and vice versa;
- (c) words in the singular number only shall include the plural number and vice versa;
- (d) references to clauses are to be construed as references to clauses of this Deed;
- (e) the words "herein", "hereinafter", "hereinbefore", "hereof", "hereunder" and other words of similar import shall refer to this Deed as a whole and not to any particular provision;
- (f) where there are two or more persons or parties included or comprised in the expression "the Trustees" or "the Beneficiaries" the agreements covenants terms and undertakings expressed to be made by or binding upon such persons or parties shall be deemed to be made by or binding upon such persons or parties jointly and severally unless it is otherwise expressly assigned to them hereunder; and
- (g) the term "said Parcel", besides being defined herein, shall have the meaning assigned to the term "parcel" under the *Strata Titles Act 1985/Strata Management Act 2013 and shall also include the building(s) erected or to be erected thereon.

* *To delete whichever is not applicable.*

2. The Trustees hereby voluntarily declare that they hold the said Lease on trust for each of the Beneficiaries in the proportion set out in **Section 3 of the First Schedule** and hereby agree to fully comply with the instructions and directions of the Beneficiaries and shall execute and do

what is necessary to protect the interest of the Beneficiaries. For avoidance of doubt and notwithstanding anything stated in this Deed, the Trustees hereby agree to jointly hold the said Lease on trust for each of the Beneficiaries in accordance with the terms and conditions stated herein.

3. The Trustees hereby undertake:

- (i) to accept the transfer of the said Lease in their capacity as the trustees for the Beneficiaries;
- (ii) not to deal with the said Lease in any manner whatsoever, including transferring, selling, conveying, encumbering, charging or leasing or otherwise disposing of the said Lease, unless so authorised/directed in writing by the Beneficiaries;
- (iii) that the number of trustees appointed to hold the said Lease shall not exceed four, in compliance with the relevant provisions of the National Land Code and the Trustee Act 1949; and
- (iv) not to remove or replace any of the Trustees who has remained out of Malaysia for more than 12 months.

4. In the event of the death of any of the Trustees or a declaration by the High Court of Malaya that any of the Trustees is unfit or is incapable of acting herein, the surviving or continuing Trustee(s) shall, by writing, appoint one or more persons to be a new trustee or trustees in place of the relevant Trustee so deceased or unfit to act or is incapable of acting.

Provided always that the new trustee appointed by the surviving or continuing Trustee(s) shall be:-

- (i) if the Trustee is dead, any one or more of the beneficiary(ies) named in the will of the deceased Trustee or the legal estate of the deceased Trustee so appointed by the High Court of Malaya; or
- (ii) if the Trustee is unfit to act or is incapable of acting herein, the person(s) so appointed by the High Court of Malaya.

5. The relevant Trustee and/or Trustees further undertake and agree that they shall, at the request and cost of:

- (i) the Beneficiaries in respect of said Lease; or
- (ii) a Beneficiary in respect only of his or her undivided share in the said Lease,

(collectively, the “Instructing Beneficiaries” and each an “Instructing Beneficiary”):

- (a) do all acts, deeds, matters and things whatsoever in or about the said Lease either particularly or generally described as amply and effectually to all intents and purposes as the Instructing Beneficiary shall direct;
- (b) sell, convey, transfer or dispose of the said Lease or the undivided share in the said Lease of an Instructing Beneficiary to such person or persons at such times and in such manner or otherwise deal with the same as an Instructing Beneficiary shall direct;
- (c) at all times, execute, sign and seal all such documents and do all such acts and things as may be necessary to procure the registration or entry in the register of the relevant registry of land titles of land office to give effect to any such conveyance, transfer, dealing, charge as the Instructing Beneficiary shall direct, and take all steps as may be necessary to protect the interest of the Instructing Beneficiary in the said Lease;
- (d) assign or grant sub-lease over the said Lease or let out the said Parcel of an Instructing Beneficiary and for that purpose, to execute all necessary documents and take all necessary steps to give effect to such assignment, sub-lease or under-letting and to give a good receipt for any moneys received pursuant thereto;
- (e) create security interest over the said Lease including charging, pledging or assigning the Instructing Beneficiary's rights, title and interest in the said Lease solely for the purpose of obtaining funding from licensed financial institutions;
- (f) to represent the Beneficiaries in any Court of Law or any governmental, semi or quasi-governmental and/or other statutory authorities and departments in respect of the said Lease;
- (g) to attend to and deal with all matters pertaining to the said Lease and to communicate, liaise, negotiate and work out with all the relevant authorities, whether governmental, statutory or otherwise, on all matters pertaining to the said Lease;
- (h) to accept any compensation payable in respect of the exercise of any statutory power by the appropriate authority and to attend to the same on the terms as the Beneficiaries shall think fit; and
- (i) to do or cause to be done every other thing whatsoever necessary or proper for carrying into effect the provisions of this Deed and the effectual and absolute discharge of the Trustees' obligations, duties and responsibilities hereunder.

For the avoidance of doubt, each Beneficiary is free to deal with his or her own undivided shares in the said Lease without having to seek consent from the other Beneficiaries.

6. Each of the Beneficiaries shall indemnify and keep indemnified the Trustees and the other Beneficiaries from all actions, claims, damages, costs, liabilities and/or demands incurred or to be incurred by such Trustees or Beneficiary by reason of any default on the part or the defaulting Beneficiary in performing his or her covenants, undertakings and /or obligations under this Deed, the Principal Agreement, the Deed of Mutual Covenants and such other documents in relation to the said Lease or the said Parcel.
7. Each of the Trustees shall, in so far as practicable, give notice to each other of any dealings or intended dealings with the said Lease or the said Parcel.
8. The Trustees are hereby irrevocably authorised to present and submit this Deed for registration with the relevant authorities at the Beneficiaries' cost.
9. A modification to this Deed may be made by way of a deed only, expressed to be supplemental to this Deed and is subject to the prior approval of all the Beneficiaries.
10. All legal or other costs incidental to the preparation, execution, registration and stamping of this Deed shall be borne and paid by the Beneficiaries.
11. This Deed is governed by the laws of Malaysia and the parties hereby submit to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Malaysia in all matters connected with the obligations and liabilities of the parties hereto under or arising out of this Deed.
12. This Deed shall be binding upon the heirs, personal representatives, successors in title and permitted assigns of the parties hereto.
13. The Schedule hereto shall form part of this Deed and shall be read taken and construed as an essential part of this Deed.
14. In the event of any conflict or discrepancies arising between the contents of the Schedule and the main body of this Deed, the contents of the Schedule shall govern and prevail.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunto set their hands on the day and year stated in **Section 1 of the First Schedule** hereto.

SIGNED by the Trustees)
in the presence of :-)

Name : A
NRIC/Passport No :

Witness

Name : B
NRIC/Passport No :

Witness

SIGNED by the Beneficiaries)
in the presence of :-)

Name : A
NRIC/Passport No :

Witness

Name : B
NRIC/Passport No :

Witness

FIRST SCHEDULE

SECTION	DESCRIPTION	PARTICULARS
1.	Date of this Deed	
2.	Name, NRIC / Passport No. and address of the Trustees	<p>Name : A NRIC/Passport No : Address :</p> <p>Name : B NRIC/Passport No : Address :</p>
3.	Name, NRIC / Passport No. and address of the Beneficiaries and their respective proportion of undivided shares in the said Lease.	<p>Name : NRIC/Passport No : Address :</p> <p>% of undivided share :</p> <p>Name : NRIC/Passport No : Address :</p> <p>% of undivided share :</p>

4.	Date of Principal Agreement	
5.	Particulars of the said Parcel	<p>All that parcel of residential *suite/unit/apartment identified as:</p> <p>Parcel No :</p> <p>Storey No :</p> <p>Building No :</p> <p>Type :</p> <p>Accessory Parcel:</p> <p>The said Parcel is comprised within the building erected on land held under :</p> <p>HS(D) PTD, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, State of Johor.</p>

* To strike out whichever is not applicable



PERMOHONAN JENIS MCLD/SLI & END PURCHASER LAMPIRAN D

**JENIS PEMBANGUNAN YANG DIBENARKAN PAJAKAN
KEPADA WARGA ASING DALAM KAWASAN MEDINI**

Jenis pembangunan yang dibenarkan dipajak/pindahmilik pajakan kepada warga asing dalam kawasan Medini

Syarat Tanah

Bangunan Kediaman

Jenis Pembangunan Medini

1. Rumah Teres 2 tingkat dan ke atas
2. Rumah Jenis Kluster 2 tingkat & ke atas
3. Rumah Jenis Berbandung 2 tingkat & ke atas.
4. Rumah Sesebuah Banglo (2 tingkat) & ke atas
5. Lot kosong untuk Banglo
6. Kondominium /Pangsapuri
7. Holiday Home
8. Town House

Bangunan Komersial

1. Kedai 3 tingkat & ke atas
2. Kedai/ Pejabat 3 tingkat & ke atas
3. Ruang Pejabat/Ruang Pameran/ Ruang Perniagaan & Kompleks Perniagaan.
4. Servis Apartment
5. Pembangunan bercampur (termasuk SOHO/SOVO/SOFO/Hotel / Wellness Centre)

Industri

Semua jenis bersyarat industri dibenarkan. Bagaimana pun dalam kawasan Medini, tiada tanah bersyarat industri.



ISKANDAR
REGIONAL
DEVELOPMENT
AUTHORITY

**PERMOHONAN JENIS MCLD/SLI & END PURCHASER
LAMPIRAN E
BORANG KA7**

