

## **ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG BIL. 4/2014**

Semua pendaftar, pentadbir tanah, peguam serta badan atau individu yang terlibat dalam urusan pindah milik tanah di Negeri Pulau Pinang.

### **GARISPANDUAN PELAKSANAAN BAYARAN FI BERJUMLAH 2% KE ATAS JUAL-BELI TANAH YANG DIJUAL DALAM TEMPOH TIGA (3) TAHUN DARIPADA TARikh PEMBELIAN**

#### **1. PENDAHULUAN**

Tujuan Arahan ini adalah untuk menetapkan garispanduan pelaksanaan ke atas keputusan Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk mengenakan bayaran fi berjumlah 2% ke atas jual-beli tanah dalam tempoh tiga (3) tahun daripada tarikh pembelian.

#### **2. LATAR BELAKANG**

2.1 Pada 11 April 2014, Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang telah mengeluarkan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang Bil. 2/2014 mengenai garispanduan pelaksanaan bayaran fi berjumlah 2% ke atas jual-beli tanah yang dijual dalam tempoh tiga (3) tahun daripada tarikh pembelian. Terma "rumah mampu milik" digunakan dalam Arahan tersebut secara umum bagi menjelaskan hasrat kerajaan negeri untuk menyekat kegiatan spekulasi ke atas tanah di Negeri Pulau Pinang dan menggalakkan pemilikan rumah oleh rakyat. Melalui Arahan Pengarah Tanah dan Galian Bil. 4/2014 ini, terma "rumah mampu-milik" tidak akan digunakan lagi bagi mengelakkkan sebarang kekeliruan.

2.2 Sebagaimana yang terkandung dalam Arahan Pengarah Tanah dan Galian Bil. 2/2014, bayaran fi berjumlah 2% yang dicadangkan ini terpakai ke atas semua urusan pindah milik tanah yang melibatkan warganegara Malaysia dan warganegara asing. Objektif utama pelaksanaan dasar ini adalah bagi mengawal kegiatan spekulatif ke atas tanah dalam kategori harga jualan melebihi RM400,000 di kawasan Pulau dan RM250,000 di kawasan Seberang Perai dalam tempoh tiga tahun selepas tanah tersebut diperolehi.

### **3. PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG**

3.1 Perenggan 14(1)(g), *Kanun Tanah Negara 1965(Akta 56 Tahun 1965) (KTN)*, memperuntukkan bahawa Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat kaedah-kaedah secara amnya bagi melaksanakan tujuan dan maksud Akta ini di dalam Negeri itu, dan khususnya, tetapi tanpa menjelaskan keluasan peruntukan yang terdahulu, boleh melalui kaedah-kaedah itu, membuat peruntukan berkenaan fi atau levi yang kena dibayar berkaitan dengan apa-apa perkara yang berbangkit di bawah KTN.

3.2 Di bawah Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang (Pindaan) 2014, bayaran fi berjumlah 2% ini diperuntukkan di bawah subkaedah 3A(2) seperti yang berikut:

*3A.(2) – A fee of 2% of the consideration amount shall be imposed on the transferor if the land is disposed within three years from the date of its acquisition subject to such directions by the State Authority.*

### **4. PANDUAN PELAKSANAAN**

4.1 Bayaran fi 2% ini hanya akan dikenakan bagi:

4.1.1 Urusan pindah milik tanah yang dipegang dalam tempoh kurang tiga (3) tahun daripada tarikh tanah tersebut diperolehi (berdasarkan tarikh perjanjian jual-beli yang ditandatangani selepas tarikh kuasa subkaedah 3A (2) Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang (Pindaan) 2014).

4.1.2 Jualan tanah **melebihi** RM400,000.00 bagi harta tanah yang terletak di Zon Pulau (Daerah Timur Laut dan Daerah Barat-Daya) dan RM250,000.00 bagi tanah yang terletak di Zon Seberang Perai (Daerah Seberai Perai Selatan, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Utara).

4.2 Bayaran fi 2% ini hendaklah dijelaskan kepada Pendaftar Hakmilik Tanah atau Pentadbir Tanah bersama-sama bayaran pendaftaran pindah milik yang ditetapkan di bawah perenggan 28, Jadual II, Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang (Pindaan) 2013.

4.3 Bagi memastikan hanya pindah milik yang melibatkan tanah yang dilupuskan oleh penjual dalam tempoh tiga tahun daripada tarikh perjanjian jual-beli sahaja dikenakan bayaran fi 2% ini, setiap perserahan bagi tujuan pindah milik tanah menggunakan Borang 14A hendaklah turut disertakan dengan surat akuan berkanun oleh penjual (pemindah milik) yang mengakui bahawa tanah tersebut telah diperolehi melebihi tempoh tiga tahun daripada tarikh perjanjian jual-beli. Contoh surat akuan berkanun adalah seperti di **LAMPIRAN A**.

## 5. PENGECUALIAN

Bayaran fi 2% daripada jumlah balasan yang akan dikenakan terhadap pemindah milik yang membuat pindah milik tanah (Borang 14A, KTN) dalam tempoh 3 tahun daripada tarikh tanah tersebut diperolehi akan diberi pengecualian dalam situasi seperti yang berikut:

- (a) Pindah milik daripada pihak pemaju kepada pembeli pertama;
- (b) Pindah milik kepada ahli-keluarga (yang mempunyai hubungan suami-isteri atau ibu-bapa dengan anak-anak sahaja) atas dasar kasih-sayang dan tidak melibatkan sebarang balasan atau balasan yang nominal. Bukti perhubungan seperti Sijil Perkahwinan atau Sijil Lahir hendaklah disertakan semasa perserahan; atau
- (c) Pindah milik di bawah subperenggan 29(a) hingga (f), Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang (Pindaan) 2013 yang melibatkan pemegang amanah, pemegang surat kuasa, pindah milik kepada pihak berkuasa tempatan dan badan keagamaan.

## **6. PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA**

Arahan ini berkuat kuasa serta merta bagi membatalkan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang Bil. 2/2014 yang berkuatkuasa pada 15 April 2014.

  
**(DATO' HAJI ARIFIN BIN AWANG)**

Pengarah Tanah dan Galian  
Pulau Pinang  
No. Fail: PTGPP/PHMT/S/632  
Tarikh: 220412014.

## LAMPIRAN A

### BORANG AKUAN

Saya/Kami.....(nama/no. kad. pengenalan/alamat) dengan sesungguh dan sebenarnya mengakui bahawa:

- i. Saya/Kami adalah tuan punya tanah bagi hakmilik.....(Nyatakan No. Hakmilik/Lot/Bandar/Pekan/Mukim).
- ii. Saya/Kami memperolehi tanah tersebut melalui satu perjanjian jual-beli dengan.....bertarikh.....Sesalinan perjanjian jual-beli tersebut dilampirkan di sini dan ditandakan sebagai ekshibit "A."
- iii. Saya/Kami mengakui bahawa saya telah memiliki tanah tersebut melebihi tempoh tiga (3) tahun daripada tarikh perjanjian jual-beli yang dirujuk di atas.
- iv. Saya/Kami membuat akuan ini dengan kepercayaan bahawa akuan ini adalah benar, serta menurut kuasa peruntukan Akta Akuan Berkanun 1960.

Diperbuat dan dengan sebenar-benarnya diakui oleh  
yang tersebut namanya di atas.....  
di.....  
di Negeri.....  
pada.....  
.....,20.....

}

Di hadapan saya,

.....  
(Tandatangan Hakim Mahkamah Sesyen/Majistret  
atau Pesuruhjaya Sumpah)