



PEJABAT 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 : PTGPP/H/2173 Jld.38 (27)
Tarikh : 9 Oktober 2020

SEPERTI SENARAI EDARAN

Tuan / Puan,

ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN BIL. 09/2020

GARISPANDUAN PELUCUTHAKAN BAGI PETAK ATAU BLOK SEMENTARA DI BAWAH SEKSYEN 23E DAN 23L AKTA HAKMILIK STRATA 1985

Arahan ini bertujuan untuk memberikan garispanduan kepada Pentadbir-Pentadbir Tanah mengenai tatacara pelucuthakan bagi petak atau blok sementara di bawah Seksyen 23E dan 23L Akta Hakmilik Strata 1985.

2. Dilampirkan Borang Pengesanan tindakan pelucuthakan bagi petak atau blok sementara di bawah Seksyen 23E dan 23L Akta Hakmilik Strata 1985 (**Lampiran A**) dan Garispanduan pelucuthakan bagi petak atau blok sementara di bawah Seksyen 23E dan Seksyen 23L Akta Hakmilik Strata (**Lampiran B**) bersama arahan ini untuk perhatian tuan/puan.
3. Kerjasama dan perhatian daripada pihak tuan/puan berhubung perkara di atas amatlah dihargai dan didahului dengan ucapan terima kasih.

Sekian,

"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjaikan amanah,

(HAJI ZULKIFLI BIN LONG)

Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Pulau Pinang
Tel: 04-650 5200
E-mel: zulkifli.long@penang.gov.my

SENARAI EDARAN

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara
13200 Kepala Batas
Pulau Pinang
(u.p. : Puan Ummu Umairah binti Azahari)

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Tengah
Jalan Betek, Sungai Rambai
14000 Bukit Mertajam
Pulau Pinang
(u.p. : Encik Saiful Syahrizal bin Yaakob)

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan
14200 Sungai Jawi
Pulau Pinang
(u.p. : Encik Rosfihan bin Othman)

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Timur Laut
Tingkat 51, Bangunan Komtar
10000 Pulau Pinang
(u.p. : Puan Nur Amira Binti Mohammad Nasir)

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Barat Daya
11000 Balik Pulau
Pulau Pinang
(u.p. : Puan Nurul Ain Binti Alzafry Mohamed Alnassif)

SENARAI EDARAN DALAMAN

1. Timbalan Pengarah (Pendaftaran dan Hasil)
2. Ketua Unit Pendaftaran Hakmilik
3. Ketua Unit Hakmilik Strata
4. Ketua Unit Perancangan dan Pembangunan
5. Ketua Unit Khidmat Pengurusan
6. Ketua Unit Hasil
7. Ketua Unit Penguatkuasaan dan Teknikal
8. Ketua Unit Teknologi Maklumat
9. Ketua Unit Perundangan

**BORANG PENGESANAN TINDAKAN PELUCUTHAKAN SEKSYEN 23E & 23L
AKTA HAKMILIK STRATA 1985**

TARIKH-TARIKH PENTING

1. No. Fail Rujukan :
2. Tarikh serah Notis 11 :
Akta Hakmilik Strata 1985 atau
tarikh warta Seksyen 432 KTN
untuk notis gantian
3. Tarikh tamat tempoh 3 bulan :
Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985
4. Tarikh bayaran dibuat (jika ada) :
5. Tarikh pembatalan endosan :
Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985
kerana selesai bayaran (jika ada)
6. Tarikh perintah pelucuthakan:
petak dibuat / Tarikh sedia
Notis 12 Akta Hakmilik Strata 1985
7. Tarikh warta Notis 12 :
Akta Hakmilik Strata 1985
8. Tarikh memorial Notis 12 :
Akta Hakmilik Strata 1985 dibuat
dalam
DHD :
- Bagi Hakmilik Pejabat Pendaftar
Tarikh dihantar ke PTG
9. Tarikh serah warta Notis 12 Akta :
Hakmilik Strata 1985 dan perintah
perampasan kepada pemilik petak
dan orang-orang berkepentingan
10. Tarikh tamat tempoh 3 bulan dari
tindakan No. 9
11. Jika ada bantahan:-
Tarikh bantahan ke mahkamah
(jika ada)
12. Tarikh Notis 2B Kanun Tanah
Negara 1965 dikemukakan:
13. Tarikh DHK dimusnahkan
14. Tarikh batal akaun cukai dan
hapuskira

**GARISPANDUAN PELUCUTHAKAN PETAK ATAU BLOK SEMENTARA DI BAWAH
SEKSYEN 23E DAN SEKSYEN 23L AKTA HAKMILIK STRATA 1985**

Notis 11

	<u>Tindakan</u>	<u>Ringkasan Kerja</u>
1.	PT Hasil	Buka fail bagi setiap petak / blok sementara yang mempunyai tunggakan <ul style="list-style-type: none"> a. semak kadar cukai dalam sistem untuk tentukan jumlah sebenar tunggakan, ambil kira:- <ul style="list-style-type: none"> - pengurangan yang diberikan (jika ada), - rebat yang diberi, - kelulusan secara ansuran, - juga jika ada pewartaan tanah bandar (pekan / desa Seksyen 11 KTN)); dan - tunggakan cukai bagi lot induk strata yang telah diumpukkan berkadaran dengan unit syer dan unit syer sementara. b. semak juga cukai yang dicatit di atas dokumen hakmilik untuk pastikan tidak ada kesilapan.
2.	Penolong Pegawai Tanah	Menyediakan laporan tapak, dokumen-dokumen hakmilik, gambar-gambar tapak.
3.	Penolong Pentadbir Tanah	Setelah mengkaji laporan PPT, mengesyorkan pengeluaran Notis 11 di bawah Seksyen 23E Akta Hakmilik Strata 1985 ke atas petak / blok sementara yang terlibat kepada Pentadbir Tanah.
4.	Pentadbir Tanah	Keputusan Pentadbir Tanah (bersetuju / tidak bersetuju) disampaikan kepada Penolong Pentadbir Tanah.
5.	PT Hasil	Menyediakan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985.
6.	Pentadbir Tanah	Menandatangani Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985.
7.	PT Hasil	Menyerahkan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 kepada penghantar notis untuk membuat penyampaian notis.

8. Penghantar Notis Penyampaian Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 (asal) kepada pemilik petak. Salinan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 dihantar kepada:
- a) mana-mana pemegang gadaian, orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar yang melibatkan petak atau blok sementara itu (termasuklah satu gadaian apa-apa pajakan atau pajakan kecil);
 - b) mana-mana orang atau badan yang mempunyai satu lien ke atas petak atau blok sementara itu, atau ke atas mana-mana pajakan atau pajakan kecil;
 - c) mana-mana orang atau badan yang menduduki mana-mana bahagian di bawah mana-mana tenansi yang bebas daripada pendaftaran yang dilindungi oleh suatu pengendorsan pada dokumen hakmilik berdaftar kepada petak atau blok sementara itu di bawah Seksyen 317 Kanun Tanah Negara;
 - d) mana-mana orang atau badan yang mempunyai tuntutan yang dilindungi oleh kaveat yang menyentuh petak atau blok sementara itu atau apa-apa kepentingan dalamnya; dan
 - e) badan pengurusan

mengikut Seksyen 431 / Seksyen 432 / Seksyen 433 Kanun Tanah Negara, mana yang terpakai mengikut duluan.

Jika notis tidak berjaya diserahkan di bawah Seksyen 431 Kanun Tanah Negara dan diputuskan oleh PPTD untuk diserahkan secara penyampaian gantian (*substituted service*) di bawah Seksyen 432 Kanun Tanah Negara, tarikh terawal salinan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 boleh diserahkan kepada orang-orang yang ada kepentingan berdaftar yang disebut oleh Seksyen 23E Akta Hakmilik Strata 1985 ialah sehari selepas tarikh warta disiarkan.

9. Pendaftar Hakmilik / Pentadbir Tanah Segera membuat catatan dalam DHD petak / blok sementara berkenaan (Seksyen 23E (3) Akta Hakmilik Strata 1985) penyerahan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 tersebut.

Contoh catitan jika diserahkan melalui Seksyen 431 KTN. "penyerahan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985"

Nombor perserahan:.....

Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 telah diserahkan kepada pemilik petak / blok sementara pada

Bertarikh:.....
Pendaftar/
Pentadbir Tanah

Jika diserahkan melalui Seksyen 432 KTN.

"penyerahan Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985

Nombor penyerahan :.....

Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 telah diserahkan secara "substituted service" di bawah Seksyen 432 KTN telah disiarkan di dalam warta kerajaan negeri bertarikh bilangan warta no.

Bertarikh:.....
Pendaftar/
Pentadbir Tanah

Tindakan jika menerima bayaran sepenuhnya (Seksyen 23G Akta Hakmilik Strata 1985):

10. Pendaftar Hakmilik/
Pentadbir Tanah Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 akan terhenti dari mempunyai kesan. Pembatalan nota yang telah diendorkan di atas DHD/DHDK petak/ blok sementara dengan mana notis tersebut berkaitan seperti kehendak Seksyen 23G Akta Hakmilik Strata 1985.

*tidak boleh menerima pembayaran yang kurang daripada jumlah yang dituntut dalam Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985, oleh atau bagi pihak mana-mana orang atau badan.

Tindakan jika tidak menerima bayaran sepenuhnya (Seksyen 23H Akta Hakmilik Strata 1985):

11. Pentadbir Tanah Jika tidak menerima bayaran seperti yang ditetapkan, Pentadbir Tanah hendaklah selepas itu mengisytiharkan dengan perintah bahawa petak atau blok sementara itu:

- (a) dilucut hak kepada Pihak Berkuasa Negeri; dan
- (b) meletak hak pada dan mendaftarkan atas nama Perbadanan Ketua Menteri (CMI) (penerima pindahan).

Perintah seperti di bawah ini perlu dicatat pada kertas minit.

Perintah Pentadbir Tanah di bawah Seksyen 23H Akta Hakmilik Strata 1985

Lampiran B

Bahawasanya notis tuntutan dalam Notis 11 Akta Hakmilik Strata 1985 telah diserahkan kepada pemilik petak / blok sementara yang dimiliki menurut No. Lot.....No.Hakmilik..... Bandar/Mukim/Seksyen Daerah pada20 dan juga satu catatan mengenai penyerahannya telah dituliskan dalam daftar (DHD) pada 20.....

Bahawasanya pemilik petak / blok sementara telah gagal membayar sebanyak RM..... (Ringgit sebagaimana yang dinyatakan dalam Notis 11 tersebut pada atau sebelum 20..... Oleh itu, saya dengan perintah

- a) mengisytiharkan bahawa petak atau blok sementara ini dilucut hak kepada Pihak Berkuasa Negeri; dan
- b) meletak hak pada dan mendaftarkan atas nama Perbadanan Ketua Menteri (CMI).

Bertarikh pada20.....
Pentadbir Tanah

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 12. | PT Hasil | Menyediakan Notis 12 Akta Hakmilik Strata 1985 (Seksyen 23L) untuk ditandatangani oleh Pentadbir Tanah. |
| 13. | Pentadbir Tanah | Pentadbir Tanah menandatangani Notis 12 dan hendaklah dengan seberapa segera menyiarkan di dalam Warta pemberitahuan pelucuthakan dan peletakan di atas nama penerima pindahan dalam Notis 12 dan mengemukakan salinan Warta tersebut kepada Perbadanan Pengurusan serta menyiarkan pemberitahuan mengikut Seksyen 433 Kanun Tanah Negara 1965. |
| 14. | Penghantar Notis | Melaksanakan tindakan-tindakan yang perlu di bawah ke Seksyen 433(a) (i) dan (ii) Kanun Tanah Negara dan membuat surat Akuan Berkanun dan berikannya kepada PT Hasil. |

15. PT Hasil Selepas terima surat Akuan Berkanun daripada penghantar notis yang berkenaan, PT Hasil hendaklah menyediakan suatu catatan dalam kertas minit seperti berikut dan kemukakan kepada Pentadbir Tanah untuk ditandatangani:

"saya berpuashati bahawa tindakan seperti yang dikehendaki oleh Seksyen 433(a) (i) dan (ii) Kanun Tanah Negara telah disempurnakan bagi maksud Notis 12.

.....
Pentadbir Tanah

16. Pendaftar Hakmilik/
Pentadbir Tanah Pendaftar selepas itu hendaklah membuat satu memorial di atas dokumen hakmilik strata yang menyatakan bahawa petak atau blok sementara itu telah dilucuthak dan diletakhak kepada Perbadanan Ketua Menteri (CMI) (penerima pindahan).

Cadangan memorial pelucuthakan (pelucuthakan dan peletakan kepada penerima pindahan)

Petak ini telah dilucuthak dan diletakhak kepada Perbadanan Ketua Menteri sebagaimana dalam warta pelucuthakan bertarikh.....

Tarikh
.....
Pendaftar/
Pentadbir Tanah

*(Nota: untuk diletakkan di ruangan "perkara lain melibatkan hakmilik")

Cadangan endorsan dalam hakmilik strata:

Di atas hakmilik strata, "rekod ketuanpunyaan" akan bertukar dari nama pemilik asal kepada "Perbadanan Ketua Menteri (memegang bagi pihak PBN berdasarkan warta pelucuthakan bertarikh xx/xx/xxxx)"

Pendaftar hendaklah mendapatkan kembali hakmilik strata DHKK daripada pemilik atau pihak berkepentingan melalui Notis 2B (Seksyen 15 KTN)

Kesan Pelucuthakan Petak / Blok Sementara dan Peletakhakan kepada CMI (Seksyen 23M AHS)

1) petak atau blok sementara itu dikembalikan dan diletakhak di atas nama penerima pindahan, dibebaskan dan dilepaskan dari apa-apa kepentingan yang sedia ada atau yang boleh timbul sejurus sebelum pelucuthakan mula berkuasa;

2) petak atau blok sementara itu diletakhak di atas nama penerima pindahan tanpa sebarang tunggakan berkaitan caruman, hutang dan apa-apa bayaran tertunggak yang kena dibayar di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) yang tertanggung kepada bekas pemilik;

3) petak atau blok sementara itu diletakhak di atas nama penerima pindahan tanpa bayaran pampasan apa-apa petak atau blok sementara yang wujud di atas tanah pada masa itu; dan

4) apa-apa butiran hasil berkaitan petak yang ada pada masa itu terutang kepada PBN hendaklah dihapuskan.

***Petak atau blok sementara tidak boleh dipindah milik semasa tempoh rayuan terhadap pelucuthakan mengikut Seksyen 23N Akta Hakmilik Strata 1985.**

Jika mana-mana petak atau blok sementara telah dikembalikan dan terletak hak kepada penerima pindahan oleh sebab bermulanya kuat kuasa mana-mana pelucuthakan di bawah Bahagian ini, penerima pindahan hendaklah tidak menguatkuasakan urusan niaga yang dibenarkan di bawah Penggal IV Kanun Tanah Negara pada bila-bila masa sebelum;

(a) tamatnya tempoh tiga bulan di bawah Seksyen 418 Kanun Tanah Negara yang suatu rayuan dibuat di hadapan mahkamah terhadap perintah Pentadbir Tanah di bawah Seksyen 23H Akta ini atau Seksyen 129 Kanun Tanah Negara; atau

(b) penentuan rayuan itu dan apa-apa prosiding yang berbangkit daripadanya (jika rayuan sedemikian dibuat dalam tempoh itu).

- 17 Penolong Akauntan Membuat proses hapuskira jumlah tunggakan cukai bagi petak atau blok sementara yang telah dilucuthak kepada Pihak Jabatan Kewangan Negeri.

18. PT Hasil Peremitan jumlah cukai petak atau blok sementara di bil cukai dari jumlah semasa kepada RM1.00 (Cukai Nominal).

Tindakan sekiranya ada rayuan:

Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk membatalkan pelucuthakan, dsb mengikut Seksyen 23O Akta Hakmilik Strata 1985

- 1) Mana-mana bekas pemilik sebaik sebelum pelucuthakan di bawah Bahagian ini boleh pada bila-bila masa memohon melalui suatu petisyen kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk membatalkan pelucuthakan itu.
- 2) Pihak Berkuasa Negeri boleh atas budi bicara mutlaknya menolak atau membenarkan apa-apa petisyen di bawah seksyen ini, dan jika Pihak Berkuasa Negeri membenarkan petisyen itu, boleh berbuat demikian dengan syarat bayaran telah dibuat oleh pempetisyen;
 - (a) jika pelucuthakan itu melibatkan cukai yang tidak dibayar:
 - i. semua jumlah tertunggak yang dikehendaki dibayar oleh notis tuntutan yang disampaikan di bawah Seksyen 23E Akta ini,
 - ii. suatu penalti, tidak melebihi enam kali jumlah wang yang dia dikehendaki membayar di bawah subperenggan (i), sebagaimana yang Pihak Berkuasa Negeri fikirkan patut dikenakan; dan
 - iii. suatu jumlah wang lain yang dibayar oleh penerima pindahan apabila berkuatkuasanya pelucuthakan menurut subseksyen 23I (3);
 - (b) jika pelucuthakan melibatkan suatu pelanggaran syarat, Pihak Berkuasa Negeri boleh menentukan suatu amaun berkenaan dengan perbelanjaan yang disebabkan oleh daripada pelucuthakan itu; dan
 - (c) semua jumlah yang disebut dalam perenggan (a) atau (b) hendaklah dibayar dalam tempoh satu bulan bermula dari tarikh ia dimaklumkan.
- 3) Apabila pempetisyen gagal untuk menyelesaikan jumlah yang dikehendaki dibayar di bawah perenggan (2)(c), kebenaran petisyen bagi pembatalan pelucuthakan itu hendaklah terbatal dan tidak sah.
- 4) Selepas pembayaran semua jumlah wang yang dinyatakan dalam perenggan (2)(c) dibuat, Pendaftar hendaklah membuat suatu memorial bagi menguatkuasakan peletakhakan petak atau blok sementara kepada

pempetisyen pada dokumen-dokumen hakmilik daftar dan keluaran.

Rayuan terhadap pelucuthakan mengikut Seksyen 23P Akta Hakmilik Strata 1985

- (1) Kesahan mana-mana pelucuthakan di bawah Bahagian ini tidaklah boleh dipersoal dalam mana-mana mahkamah kecuali dengan cara, atau dalam prosiding terkemudian, suatu rayuan di bawah Seksyen 418 Kanun Tanah Negara terhadap perintah Pentadbir Tanah di bawah Seksyen 23H Akta ini atau Seksyen 129 Kanun Tanah Negara, dan walau apa pun dalam mana-mana undang-undang bertulis lain, tiada apa-apa rayuan hendaklah dimulakan selepas tamat tempoh tiga bulan yang dibenarkan di bawah Seksyen 418 Kanun Tanah Negara.