



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 18/24

19 Aug 2024

To Members of the Penang Bar,

Updates on the Payment of 2% Fees for Properties in Penang Sold Within Three (3) Years from the Date of Acquisition

We have received a notice from the Office of the Director of Land and Mines, Penang ("PTG Penang") pertaining to updates on payment for the 2% fees imposed on properties in Penang sold within 3 years from the date of its acquisition.

A copy of the said notice together with the PTG Directive (Penang Bil. 05/2024) are appended herein for the members' reference.

Members are advised to take note of the above and any changes will be updated from time to time.

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



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

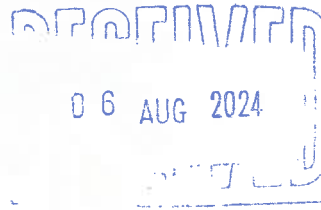


Tel: 04 - 650 5211 (Pejabat Am)
Faks: 04 - 2619588
Laman Web: <http://ptg.penang.gov.my>

Rujukan Kami : PTGPP/PHMT/728 (36)
Tarikh : 25/07/24



Penang Bar Committee
No.4, First Floor
Greenhall, Jalan Green Hall
10200 Georgetown
PULAU PINANG



Puan,

**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG (PTGPP)
BIL. 5/2024 : GARIS PANDUAN PELAKSANAAN BAYARAN FI BERJUMLAH 2%
KE ATAS JUAL-BELI TANAH YANG DIJUAL DALAM TEMPOH TIGA (3) TAHUN
DARIPADA TARIKH PEMBELIAN**

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Sukacita dimaklumkan bahawa Arahan PTGPP Bil. 5/2024 adalah merupakan penambahbaikan kepada Arahan PTGPP Bil. 4/2014 iaitu berkenaan bayaran fi berjumlah 2% yang dikenakan bagi semua urusan pindahmilik tanah yang melibatkan warganegara dan bukan warganegara dalam kategori harga jualan melebihi RM400,000.00 (kawasan Pulau) dan RM250,000.00 (kawasan Seberang Perai) yang dijual dalam tempoh tiga (3) tahun selepas tanah tersebut diperolehi.

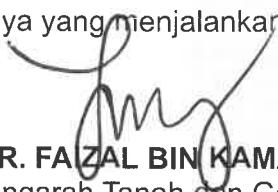
3. Untuk makluman puan, penambahbaikan yang dilakukan adalah pada para 4.3 arahan tersebut di mana surat akuan berkanun hanya perlu disertakan jika pindahmilik didaftarkan kurang daripada tempoh tiga (3) tahun tetapi perjanjian jual-beli telah disempurnakan melebihi tempoh tersebut.

4. Sehubungan itu, dipanjangkan Arahan PTGPP Bil.5/2024 untuk makluman puan. Segala kerjasama dan perhatian pihak puan dalam perkara ini amat dihargai.

Sekian, terima kasih.

“MALAYSIA MADANI”
“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”
“CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS”

Saya yang menjalankan amanah,


(DR. FAZAL BIN KAMARUDIN)
Pengaruh Tanah dan Galian
Negeri Pulau Pinang

**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI PULAU PINANG BIL. 5/2024**

**GARIS PANDUAN 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 garis panduan 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 garis panduan pelaksanaan bayaran fi berjumlah 2% ke atas jual-beli tanah yang dijual dalam tempoh tiga (3) tahun daripada tarikh pembelian. Seterusnya pada tahun yang sama, Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang melalui Arahan Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang Bil. 4/2014 telah menggugurkan penggunaan terma "rumah mampu milik" yang digunakan dalam Arahan Bil. 2/2014 bagi mengelakkan sebarang kekeliruan.

2.2 Sebagaimana yang terkandung dalam Arahan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang Bil. 2/2014 dan Bil. 4/2014, bayaran fi berjumlah 2% akan 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 RM400,000.00 di Kawasan Pulau dan RM250,000.00 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 (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 menjejaskan 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 2021, bayaran fi berjumlah 2% ini diperuntukkan di bawah subkaedah 19(4) seperti yang berikut:

19(4) - A fee of two percent (2%) of the consideration amount shall be imposed on the transferor if the land is disposed of

within three years from the date of its acquisition, subject to any direction by the State Authority.

4. PANDUAN PELAKSANAAN

4.1 Bayaran fi 2% ini hanya akan dikenakan bagi:

4.1.1 Urusan pendaftaran pindah milik tanah yang dipegang dalam tempoh kurang tiga (3) tahun daripada tarikh tanah tersebut diperolehi (berdasarkan tarikh perjanjian jual-beli); dan

4.1.2 Jualan tanah melebihi RM400,000.00 bagi hartanah 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 Seberang 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 30, Jadual II, Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021.

4.3 Bagi memastikan hanya pindah milik yang melibatkan tanah yang dijual dalam tempoh tiga tahun daripada tarikh perjanjian jual-beli sahaja dikenakan bayaran fi 2% ini, surat akuan berkanun dan perjanjian jual-beli perlu disertakan bagi kes pendaftaran pindah milik kurang tiga (3) tahun tetapi perjanjian jual-beli telah ditandatangani melebihi tiga (3) tahun.

daripada tarikh semasa (tarikh semasa ialah tarikh borang pindah milik dikemukakan untuk pendaftaran).

Contoh:

A telah menandatangani perjanjian jual-beli pada 1 Januari 2020 tetapi mendaftarkan pindahmilik tersebut pada 31 Januari 2023 (**tempoh perjanjian jual-beli telah melebihi tiga (3) tahun**). Sekiranya pindahmilik seterusnya hendak dikemukakan untuk pendaftaran pada 31 Januari 2024, maka Surat Akuan Berkanun dan Perjanjian Jual-Beli perlu disertakan.

5. PENGECUALIAN

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

- (a) Pindah milik daripada pihak pemaju kepada pembeli pertama (pembeli pertama adalah merujuk kepada penama yang didaftarkan selepas pemaju);
- (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 31(a) hingga (f), Jadual II, Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021 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 Negeri Pulau Pinang Bil. 4/2014.



(DR. FAIZAL BIN KAMARUDIN)

Pengarah Tanah dan Galian

Negeri Pulau Pinang

No. Fail: PTGPP/PHMT/S/632

Tarikh: 25/07/2024