PEKELILING

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR

BIL 12/2019

PERLAKSANAAN PERINTAH HIBAH DAN PENGENAAN FEE PENDAFTARAN PINDAHMILIK BERDASARKAN PERINTAH HIBAH.

1. TUJUAN

Pekeliling ini disediakan sebagai garis panduan kepada semua Pentadbir Tanah bagi perlaksanaan perintah hibah dan pengenaan fee pendaftaran pindahmilik berdasarkan perintah hibah.

2. LATAR BELAKANG

2.1. Dalam perundangan Kanun Tanah Negara 1965, Pendaftaran Perintah Perletakhakan Seksyen 420 KTN memperuntukkan kuasa kepada Mahkamah bagi menyampaikan satu salinan apa-apa perintah kepada Pentadbir Tanah atau Pendaftar, dan Pentadbir Tanah atau Pendaftar hendaklah seberapa segera menerima dan memberi kuasa kepada perintah itu dengan membuat memorial mengenai perletakhakan ke atas dokumen hakmilik daftaran dan salinan memorial di atas dokumen hakmilik keluaran kepada tanah tersebut. Tafsiran Mahkamah ini termasuklah Mahkamah Syariah sebagaimana Seksyen 421A KTN.

2.2. PTG Johor kerap menerima permohonan untuk pendaftaran Perintah Hibah melalui Perletakhakan di bawah Seksyen 420 KTN. PTG Johor mendapati hibah berkenaan tidak didasari dengan kasih sayang di mana kebanyakan permohonan pemberi dan penerima hibah tidak mempunyai hubungan pertalian kekeluargaan. Selain itu, kekangan kepada PTG Johor kerana terdapat permohonan hibah yang mempunyai sekatan hakmilik dan jelas kesan pendaftaran hibah tersebut bertentangan dengan tujuan sekatan hakmilik yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

2.3. Berdasarkan peruntukan Seksyen 205(3) KTN 1965, tiada urusniaga berkenaan dengan mana-mana tanah berimilik tertakluk kepada kategori 'pertanian' atau mana-mana syarat yang menghendaki penggunaaanya untuk apa-apa maksud pertanian akan dikuatkuasakan jika urusniaga tersebut akan mempunyai kesan mewujudkan mana-mana bahagian yang tak dipecahkan berupa suatu saiz bahawa, jika tanah itu hendak dipecah-bahagi mengikut kadar kepada beberapa bahagian, keluasan mana-mana bahagian individu yang akan terhasil daripadanya akan berupa kurang daripada dua perlima hektar (kurang satu (1) ekar). Urusniaga ke atas tanah yang menyebabkab tanah pertanian kurang dari satu (1) ekar tidak dibenarkan.

2.4. PTG Johor memaklumkan bahawa perintah hibah yang diterima oleh pentadbiran ini bukan sahaja berkenaan dengan pengesahan hibah tetapi juga perintah kepada perlaksanaan hibah tersebut menggunakan peruntukan Seksyen 420 KTN 1965 berkenaan perletakhakan. Pentadbiran ini khuatir perkara ini akan membuka ruang kepada keadaan untuk melarikan 'escapism' atau tidak mematuhi peruntukan pindahmilik di bawah Seksyen 215 KTN menggunakan borang 14A. Perubahan pemilikan tanah hanya boleh berlaku dalam keadaan pindahmilik yang menggunakan borang 14A, turunmilik melalui perintah unit pesaka kecil atau perintah Mahkamah Tinggi di bawah 'Letter of Administration' dan 'Grant of Probate' dan juga Perintah Mahkamah yang menggunakan juga instrumen 14A bagi tujuan pendaftaran.

2.5. Dalam konteks terimaan hasil kerajaan pula, perlaksanaan Perintah Hibah melalui Perletakhakan Seksyen 420 KTN akan menjejaskan hasil kerajaan kerana tidak melibatkan bayaran Duti Setem dan Pendaftaran Pindahmilik dikecualikan yang mana bayaran pendaftaran perintah perletakhakan adalah serendah RM60.00 sahaja berbanding menggunakan instrumen 14A yang tertakluk kepada bayaran duti setem di Lembaga Hasil Dalam Negeri dan bayaran fee pendaftaran di Pentadbiran Tanah. Permohonan Pendaftaran Perintah Hibah semasa diterima sebagai Perintah Perletakhakan Oleh Mahkamah dengan pengenaan fee semasa bagi satu perintah adalah seperti berikut:

URUSAN	FEE PENDAFTARAN
PENDAFTARAN PERINTAH PERLETAKHAKAN OLEH MAHKAMAH	RM 60.00

2.6. Perkara yang sama juga dikhuatiri berlaku bagi kes perintah hibah yang melibatkan hartanah yang mempunyai sekatan kepentingan dan sekatan perundangan yang dinyatakan dalam hakmilik. Semua jenis hakmilik tanah yang terdapat sekatan kepentingan hakmilik perlu membuat permohonan kebenaran longgar sekatan kepentingan. Sekatan kepentingan ini adalah pendekatan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengawal urusan pindahmilik tanah tertakluk kepada sekatan-sekatan yang difikirkan sesuai oleh PBN selaras dengan peruntukan Seksyen 120, Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Contoh sekatan kepentingan adalah seperti Sekatan Tanah Kurnia, Sekatan Kepentingan Lot Bumiputra, Sekatan Kepentingan Rumah/Kedai Kos Rendah/ Sederhana Rendah/Rumah Mampu Milik. Manakala pengenaan sekatan yang bersifat perundangan adalah sebagaimana yang dinyatakan dalam Seksyen 433B KTN 1965 bagi perolehan warganegara asing.

2.7. PTG Johor juga memaklumkan bahawa kesan pendaftaran perintah peletakhakan boleh mengatasi halangan urusniaga iaitu kaveat dan perintah larangan sebagaimana yang disebutkan di Bahagian Sembilan Belas KTN. Perkara ini semestinya akan memberi kesan kepada pihak berkepentingan yang memasukkan halangan urusniaga tersebut jika proses untuk membatalkan kaveat dan perintah larangan tidak dibuat mengikut kehendak Kanun Tanah Negara yang dibuat di Mahkamah Sivil pada kebiasaannya.

3. KETETAPAN PIHAK BERKUASA NEGERI

Majlis Mesyuarat Kerajaan pada 11.09.2019 setelah menimbangkan Ringkasan Mesyuarat Bil 1461/2019 telah mengambil keputusan berikut :

3.1. Sebarang permohonan yang melibatkan Perintah Hibah semasa hidup perlu dilaksanakan di bawah Seksyen 215 KTN di mana pemberi dan penerima harta hibah perlu menandatangani Borang 14A bagi memindahmilik harta hibah tersebut. Dalam keengganan pemilik menyempurnakan perlaksanaan instrumen Borang 14A, Pendaftar Mahkamah Syariah mempunyai kuasa untuk menurunkan tandatangan bagi pihak pemilik atau tuan tanah.

3.2. Perintah Hibah juga adalah tertakluk kepada konsep peruntukan Seksyen 205(3) KTN 1965 bahawa tiada urusniaga berkenaan dengan mana-mana tanah berimilik tertakluk kepada kategori 'pertanian' atau mana-mana syarat yang menghendaki penggunaaanya untuk apa-apa maksud pertanian akan dikuatkuasakan jika urusniaga tersebut akan mempunyai kesan mewujudkan mana-mana bahagian yang tak dipecahkan berupa suatu saiz bahawa, jika tanah itu hendak dipecah-bahagi mengikut kadar kepada beberapa bahagian, keluasan mana-mana bahagian individu yang akan terhasil daripadanya akan berupa kurang daripada dua perlima hektar.

3.3. Selaras dengan peruntukan Seksyen 215 KTN, sebarang urusan harta hibah daripada pemberi kepada penerima adalah tertakluk kepada sekatan kepentingan sebagaimana Seksyen 120 KTN 165 dan sekatan perundangan di bawah Seksyen 433B KTN 1965 dan yang berkaitan dengannya yang dinyatakan dalam dokumen hakmilik.

3.4. Perintah Hibah juga tertakluk kepada halangan urusniaga seperti kaveat dan perintah larangan yang dinyatakan dalam Bahagian Sembilan Belas KTN. Segala kaveat yang berdaftar hendaklah terus berkesan dan sebarang pindahmilik harta hibah mestilah bebas daripada mana-mana kaveat berdaftar atau mempunyai kebenaran kaveator terlebih dahulu. Perintah Hibah juga perlu mematuhi perintah larangan yang berkuatkuasa.

3.5. Perintah Hibah juga adalah tertakluk kepada sekatan-sekatan perundangan seperti GSA di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960.

3.6. Sekiranya terdapat gadaian yang berdaftar, pemohon perlulah mendapatkan kebenaran daripada pemegang gadaian tersebut terlebih dahulu.

3.7. Perintah Hibah daripada Mahkamah hendaklah dijadikan sebagai balasan pindahmilik di dalam Borang 14A dan bukan sebagai perintah perletakhakan S420 KTN.

3.8. Bagi Pemberi hibah yang telah meninggal dunia, pihak-pihak perlu memohon ke Mahkamah Tinggi Sivil atau Unit Pusaka Kecil mengikut bidangkuasa masing-masing bagi mendapatkan perintah pembahagian harta hibah tersebut kepada penerima hibah mengikut perintah pengesahan hibah yang dikeluarkan oleh Mahkamah Syariah.

3.9 Pengenaan fee pendaftaran pindahmilik berdasarkan perintah hibah dikira berdasarkan nilaian tanah semasa yang telah ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Johor (Pindaan) (No. 1) 2004 dalam "Schedule 6 Table V - Office Fees" dan fee pemfailan perintah hibah adalah ditetapkan pada kadar RM60.00 sahaja.

4. TARIKH KUATKUASA

Pekeliling ini hendaklah dilaksanakan pemakaiannya mulai dari tarikh ianya dikeluarkan dan akan terus berkuatkuasa sehingga ada satu arahan lain yang akan mengatasinya kelak.

(DATO' HAJI MOHAMMED RIDHA BIN DATO' HAJI ABD KADIR)
Pengarah Tanah dan Galian, Johor

Tarikh	:	**18 November 2019**
Rujukan Fail	:	**PTG(D)15/8/1**
Disediakan Oleh	:	**Bahagian Pendaftaran Hakmilik, PTG Johor**

DMRDAK/FDR/ross/perintahibah