KEMENTERIAN TENAGA DAN SUMBER ASLI

KERATAN SURAT KHABAR

SURAT KHABAR	:	BERITA HARIAN			
TARIKH	:	27/11/2021 (SABTU)	MUKA SURAT	:	39
JABATAN	:	JKPTG			

Proses pindah milik hartanah



Peguam kanan di Tetuan Nazri Azmi Islinda, Bdr Sri Permaisuri, Cheras, Kuala Lumpur (www.nazrilaw.com.my)

Oleh Nazri Mustafa

Proses pendaftaran pindah milik untuk hartanah yang memiliki suratan hakmilik, akan dilakukan di pejabat tanah yang berkenaan dengan menggunakan suatu borang yang dikenali sebagai borang pindah milik atau Borang 14A, menurut peruntukan di bawah Seksyen 215, 217 & 218 Kanun Tanah Negara 1965.

Borang 14A ini perlu diisikan dengan nama penuh menurut kad pengenalan, nombor kad pengenalan dan alamat terkini, di ruangan pemberi milik dan penerima pindah milik dan beberapa butir penting yang lain. Ia perlu ditandatangani di hadapan mana-mana Pentadbir Tanah atau Peguam.

Untuk kes kawasan rizab Melayu atau tanah simpanan Melayu, penyaksian hanya di hadapan pentadbir tanah sahaja. Antara dokumen yang perlu dibawa termasuklah hak milik asal (jika ada dalam simpanan) atau sijil carian rasmi, kad pengenalan pemilik dan penerima, surat kebenaran pindah milik (jika berkaitan) dan sijil lahir penerima.

Pemberi dan/atau penerima hendaklah hadir semasa penyaksian. Jika pemberi atau penerima lebih daripada seorang, kesemua penama hendaklah hadir semasa penyaksian. Tiada penyaksian boleh dilakukan tanpa kehadiran pihak yang terlibat.

Sekiranya penandatangan adalah seorang wakil kuasa yang dilantik oleh penama yang sepatutnya menandatangani borang berkenaan, surat kuasa wakil yang telah didaftarkan di mahkamah tinggi dan di pejabat tanah berkenaan, hendaklah ditunjukkan.

Hartanah yang boleh dipindah milik

Bagi hartanah yang ada sekatan kepentingan, hartanah tersebut boleh dipindah milik dengan syarat kelulusan bagi sekatan tersebut telah diperoleh.

Suatu permohonan hendaklah dibuat terlebih dahulu kepada pihak berkuasa berkenaan melalui pejabat tanah yang berkaitan. Sekatan kepentingan ada dinyatakan di dalam geran.

Antara contoh sekatan kepentingan yang dinyatakan ialah "Tidak boleh dipindahmilik atau dicagarkan tanpa kebenaran pihak berkuasa negeri".

Pejabat tanah biasanya ada mengeluarkan panduan atau notis mengisi Borang 14A tersebut. Antaranya, borang berkenaan hendaklah diisi samada bertaip atau ditulis menggunakan pen dakwat hitam (pen basah).

Pengisian menggunakan pen bermata bulat (ballpen) atau pen dakwat kering tidak dibenarkan.

Manakala sebarang kesilapan tidak boleh dipotong atau dipadamkan dengan menggunakan cecair pemadam (liquid paper).

Borang 14A yang telah ditandatangani dan dibuat penyaksian, hendaklah dibuat penilaian nilai tanah untuk menilai duti setem yang kena dibayar. Penerima pindah milik akan dikehendaki mengisi Borang PDS 15,Seksyen 5 Akta Duti Setem 1949 (deklarasi berhubung dengan pindah milik harta tanah).

Pungutan duti setem diperuntukkan di bawah undang-undang statut yang dikenali sebagai Akta Setem 1949.

Terdapat dua jenis duti iaitu duti ad valorem dan duti tetap. Duti ad valorem adalah duti dikenakan berdasarkan nilai yang dinyatakan dalam surat cara atau nilai pasaran yang berkaitan manakala duti tetap adalah duti dikenakan tanpa ada kaitan dengan balasan atau amaun yang dinyatakan dalam surat cara.

Seperti mana diperuntukkan di bawah Jadual Pertama, Akta Setem 1949, duti ini adalah berasaskan kepada balasan nilai wang atau nilai pasaran harta tanah, mana yang lebih tinggi, menurut penilaian yang dilakukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.

Peranan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta adalah menilaikan apabila sesuatu harta tanah dipindah milik, dan penerima pindah milik di kehendaki membayar duti setem.

Tarikh nilaiannya adalah pada tarikh surat perjanjian disempurnakan. Jika tiada surat perjanjian, tarikh nilaian adalah pada tarikh surat cara pindah milik disempurnakan.

Daftar dalam tempoh 3 bulan

Borang 14A yang telah ditandatangan hendaklah didaftarkan dalam tempoh tiga bulan dari tarikh penyaksian. Denda lewat akan dikenakan mengikut kadar bayaran pendaftaran sehingga kadar maksima 5 kali denda menurut Seksyen 293 (1) b, Kanun Tanah Negara, 1965. Seksyen 293 (1) menyatakan:

"Tiap-tiap instrumen yang dihadapkan untuk pendaftaran di bawah Bahagian ini hendaklah disertakan dengan:

(a) fee pendaftaran yang ditetapkan

(b) jika ia dihadapkan lebih dari tiga bulan selepas tarikh berkenaan fee pendaftaran lewat yang dihitung selaras dengan peruntukan-peruntukan subseksyen (2).

> *"Amaun fee pendaftaran lewat yang kena dibayar berkenaan dengan mana-mana instrumen hendaklah merupakan amaun fee pendaftaran yang ditetapkan digandakan dengan bilangan tempoh tiga bulan penuh yang telah luput sejak tarikh itu"*

Manakala peruntukan berhubung denda lewat dinyatakan di dalam Seksyen 293 (2) seperti berikut:

"Amaun fee pendaftaran lewat yang kena dibayar berkenaan dengan mana-mana instrumen hendaklah merupakan amaun fee pendaftaran yang ditetapkan digandakan dengan bilangan tempoh tiga bulan penuh yang telah luput sejak tarikh itu.

Dengan syarat bahawa fee tersebut tidaklah dalam apa-apa kes melebihi lima kali amaun fee pendaftaran yang ditetapkan itu".

Namun demikian, pendaftar diberi kuasa di bawah seksyen yang sama untuk membolehkan membayar kembali, keseluruh atau sebahagiannya, apa-apa fee pendaftaran lewat yang ditawar kepadanya menurut seksyen berkenaan, atau mengarahkan kemasukan instrumen itu ke dalam buku serahan meskipun ia tidak disertai dengan apa-apa fee sedemikian, atau dengan amaun penuh fee itu, dengan syarat Pendaftar berpuashati dan ada alasan yang kuat yang menyebabkan Borang 14A lewat diserahkan.

Selain pembayaran pendaftaran yang dikenakan, Borang 14A yang telah dibayar duti setem dan diserah untuk pendaftaran hendaklah disertakan antara lain dengan suratan hak milik asal, salinan resit bayaran cukai pintu, cukai taksiran salinan kad pengenalan pemberi dan penerima, dan surat kebenaran pindahmilik (jika perlu).

Cukai tanah wajib dijelaskan dan nama pemilik asal tidak semestinya tertera di bil cukai tanah. Maklumat ada kalanya perlu dikemaskini oleh pemilik terkini dengan memaklumkannya kepada pejabat tanah berkenaan.

Bagi pindah milik yang melibatkan syarikat, ada dokumen syarikat yang perlu dilampirkan bersama.

Tiada undang-undang khusus yang menyatakan pihak manakah yang harus menyediakan Borang 14A ini. Bagi pembeli atau penjual yang melantik peguam, Borang 14A ini akan disediakan dan dilengkapkan oleh pihak peguam.

Adalah disarankan supaya pihak yang hendak membuat pindah milik mendapatkan nasihat peguam hartanah atau merujuk kepada pejabat tanah berkenaan untuk membuat urusan pindahmilik.

