

**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 1/2018**

=====

**PENDAFTARAN URUSNIAGA KE ATAS HAKMILIK UNTUK SKIM
PEMBANGUNAN BERSTRATA BAGI TEMPOH PERALIHAN SEBELUM
PELAKSANAAN CUKAI PETAK HAKMILIK STRATA**

1. TUJUAN

1.1 Arahan ini dikeluarkan bertujuan memaklumkan semua pentadbir tanah daerah (PTD) dan pendaftar hakmilik mengenai pendaftaran urusniaga (pindahmilik, gadaian, pajakan atau ismen) ke atas hakmilik untuk skim bangunan strata yang tidak menjelaskan bayaran cukai tanah keseluruhannya bagi tahun semasa dan tunggakan, sebagaimana pindaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518] (AHS).

2. LATAR BELAKANG

2.1 Kanun Tanah Negara (KTN), 1965 melalui peruntukan seksyen 301A menetapkan supaya sewa (cukai tanah) yang genap masa berkenaan dengan tanah itu, dibayar sebelum apa-apa instrumen diserahkan untuk pendaftaran.

Bil (4) dlm. PTGS/CR02/00/2000JLD 2

- 2.2 Pada masa ini, bayaran cukai tanah adalah tanggungjawab perbadanan pengurusan, berdasarkan sumbangan setiap pemilik petak yang berkadar dengan unit syer, melalui pembayaran caruman wang pengurusan ke atas akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas di bawah seksyen 50 dan seksyen 51 Akta Pengurusan Strata 2013 [A757]. Adalah menjadi kewajipan perbadanan pengurusan untuk menjelaskan keseluruhan bayaran cukai tanah bagi lot tanah di mana skim strata itu dibangunkan.
- 2.3 Namun dalam kebanyakan keadaan, terdapat pemilik petak yang ingkar untuk membayar caruman wang pengurusan dan dengan itu menyebabkan kegagalan di pihak perbadanan pengurusan untuk menjelaskan keseluruhan cukai tanah. Terdapat juga perbadanan pengurusan di sesebuah skim pembangunan berstrata yang tidak memainkan peranan untuk mengutip cukai tanah daripada pemilik-pemilik petak. Akibatnya, perserahan bagi urusan urusan urusniaga (pindahmilik, gadaian, pajakan atau ismen) ke atas petak tidak dapat dilaksanakan.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

- 3.1 AHS 1985 (Akta 318) yang dipinda melalui Akta A1518 telah memasukkan bahagian baharu iaitu **Bahagian IVA (Kutipan Cukai)**. **Bahagian IVA** ini membolehkan pemilik petak

Bil (4) dlm. PTGS/CR02/00/2000JLD 2

membayar cukai bagi petak atau blok sementara mereka dan seterusnya membolehkan mereka melaksanakan urusanniaga (pindahmilik, gadaian, pajakan atau ismen) ke atas petak.

- 3.2 Sebelum berkuat kuasanya Bahagian IVA, Akta A1518 menyediakan peruntukan peralihan untuk digunapakai bagi tempoh mulai Jan 2018 hingga Mei 2018 ("tempoh peralihan")-

"Peralihan.

31. Sebelum bermula kuat kuasanya Bahagian IVA, apabila bukti pembayaran caruman oleh pemilik petak kepada perbadanan pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah dikemukakan kepada Pendaftar, bukti itu hendaklah memadai bagi maksud seksyen 301A Kanun Tanah Negara (yang mana urusan niaga petak adalah berkaitan)."

- 3.3 Merujuk kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bilangan 3/2018 telah meluluskan perkara-perkara berikut:-

- i. Tarikh kuat kuasa kutipan cukai untuk petak dan blok sementara hak milik strata bagi pembangunan berstrata di Negeri Selangor adalah pada 1 Jun 2018;
- ii. Mengecualikan denda lewat kepada mana-mana pemilik pemilik petak hak milik strata yang gagal atau lewat

Bil (4) dlm. PTGS/CR02/00/2000JLD 2

melakukan pembayaran cukai petak hak milik strata bagi tahun pertama sahaja untuk pelaksanaan kutipan cukai petak hak milik strata sebagai galakan pemilik-pemilik petak untuk membayar cukai petak hak milik strata; dan

- iii. Melanjutkan tempoh peralihan daripada 1 Januari 2018 sehingga 31 Mei 2018, dengan membenarkan pendaftaran urusan niaga strata dijalankan tanpa perlu menjelaskan bayaran cukai tanah tahun semasa dan perlu menyelesaikan cukai tanah tahun 2017 secara keseluruhan tanpa tunggakan cukai tanah tahun sebelumnya.

4. SYARAT-SYARAT KELULUSAN OLEH PTD DAN PENDAFTAR HAKMILIK

Sebelum mendaftarkan apa-apa instrumen bagi petak hakmilik strata, PTD dan Pendaftar Hakmilik **hendaklah** memastikan pihak pemilik petak mengemukakan salinan ASAL dan/atau salinan sah bil cukai tanah tahun 2017 yang telah dijelaskan secara keseluruhan tanpa tunggakan cukai tanah tahun sebelumnya.

Bil (4) dlm. PTGS/CR02/00/2000JLD 2

5. TARIKH KUAT KUASA

5.1 Arahan ini adalah berkuatkuasa serta merta dan semua PTD serta Pendaftar Hakmilik diarahkan untuk mematuhi arahan yang ditetapkan.

5.2 Arahan Pengarah Tanah Dan Galian Selangor Bilangan 1/2017 adalah **terbatal**.



(DATO' HAJI ZUL-KEFLI @ ZULKEFLI BIN KHALID) D.P.M.S.,S.I.S

Pengarah Tanah Dan Galian

Selangor Darul Ehsan

Bertarikh :

~~28~~ *28* *Mei 2018*