

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 3/2016**

=====

**PEMBERIAN SKIM INSENTIF KHAS PREMIUM BAGI TUJUAN
MELANJUTKAN TEMPOH PAJAKAN UNTUK AKTIVITI
PERNIAGAAN DI BANGUNAN LAMA DI DALAM KAWASAN LUAR
BANDAR**

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan keputusan Kerajaan Negeri berhubung pemberian Skim Insentif Khas Premium bagi tujuan melanjutkan tempoh pajakan untuk aktiviti perniagaan di bangunan lama di dalam kawasan luar bandar yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 31/2016 bertarikh 21 September 2016 yang telah disahkan oleh MMKN ke 32/2016 pada 28 September 2016.

2. LATAR BELAKANG

2.1 MMKN ke 17/2015 pada 20 Mei 2015 telah mengarahkan Pengarah Tanah dan Galian Selangor mengkaji, menyelaraskan dan menyediakan kaedah penyelesaian pembayaran premium secara ansuran permohonan pemberimilikan bagi tujuan bangunan perniagaan.

2.2 Seterusnya pada 18 Mac 2016, PTGS telah mengeluarkan Pekeliling PTGS Bil. 1/2016 mengenai Kaedah Pembayaran Premium dan Premium Tambahan ke atas Kelulusan Permohonan Pemberilikan dan Pembangunan Tanah di Negeri Selangor. Kerajaan Negeri telah meluluskan dua (2) kaedah bayaran premium dan premium tambahan iaitu:-

- i. pengurangan jumlah premium melalui pengurangan tempoh pajakan.
- ii. tempoh bayaran premium dilanjutkan sehingga 12 bulan manakala premium tambahan dilanjutkan sehingga enam (6) bulan.

2.3 Selain itu, semasa sesi Mesyuarat Pertama (Pembukaan) Persidangan Penggal Keempat Dewan Negeri Selangor Ketiga Belas Tahun 2016 bertarikh 4 April 2016, isu premium lanjut tempoh pajakan bagi tujuan perniagaan (kedai lama) telah dibangkitkan kerana bayaran premium yang dikenakan agak tinggi dan tidak mampu dijelaskan oleh pemohon. Sehubungan itu Kerajaan Negeri telah diminta menyediakan skim insentif khas seperti skim yang disediakan untuk kediaman bagi membantu pemohon agar mereka dapat menjelaskan bayaran premium.

2.4 Insentif khas tersebut disediakan bagi membantu peniaga yang menjalankan perniagaan berskala kecil bagi memenuhi permintaan penduduk tempatan di luar bandar untuk

menjelaskan premium bagi tujuan melanjutkan tempoh pajakan tanah.

- 2.5 MMKN ke 31/2016 bertarikh 21 September 2016 yang telah disahkan oleh MMKN ke 32/2016 pada 28 September 2016 telah meluluskan cadangan pemberian Skim Insentif Khas Premium bagi tujuan melanjutkan tempoh pajakan untuk aktiviti perniagaan di bangunan lama di dalam kawasan luar bandar.

3. TAFSIRAN

- 3.1 Merujuk seksyen 5 Kanun Tanah Negara (KTN), 1965, "bangunan" ditafsirkan sebagai apa-apa struktur yang dibina di atas tanah.
- 3.2 Menurut Pekeliling PTGS Bil. 4/98, "Bangunan Perniagaan" bermakna lot-lot kedai dan semua lot-lot tanah yang diberimilik yang diguna atau dicadangan digunakan bagi tujuan perniagaan. Tujuan perniagaan termasuk pentadbiran atau perdagangan atau perniagaan dan tujuan pengangkutan penumpang-penumpang seperti contoh yang disenaraikan dalam pekeliling tersebut.
- 3.3 Bagi tujuan pekeliling ini, "Bangunan lama" bermaksud bangunan yang dibina sebelum merdeka atau dibina melebihi 30 tahun dan masih mengekalkan struktur asal yang

bercirikan seni bina lama dan status bangunan ini disahkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan sebagai bangunan lama.

- 3.4 Jabatan Perangkaan Malaysia telah mentakrifkan "Luar Bandar" sebagai selainnya dari bandar yang diwartakan dan mempunyai jumlah penduduk kurang daripada 10,000 orang serta kawasan yang tidak diwartakan, dikelaskan sebagai luar bandar. Selain itu luar bandar juga merupakan kawasan desa yang dijadikan sebagai penempatan yang meliputi semua jenis kampung dan penempatan kecil yang kurang daripada 10,000 orang penduduk dan bercirikan kawasan pertanian serta kawasan sumber alam semulajadi.
- 3.5 Merujuk subperenggan 51(2)(c) KTN, "tanah desa" ialah semua tanah yang lebih tinggi dari pinggir laut selain dari tanah bandar atau tanah pekan.

4. KAEDAH PELAKSANAAN

- 4.1 Terdapat tiga (3) kaedah yang ditawarkan kepada pemohon bagi tujuan melanjutkan tempoh pajakan untuk kegunaan aktiviti perniagaan di bangunan lama di dalam kawasan luar bandar:-

a) Kaedah Pertama

Bayaran premium nominal RM10,000 per hak milik dengan dikenakan Kaveat Pendaftar dan sekatan kepentingan bagi menghalang urusan niaga dan lain-lain urusan.

Sekatan Kepentingan yang akan diendorses di dalam hak milik seperti berikut:-

- i. Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan setelah mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri.
- ii. Pemilik tanah hendaklah menjelaskan **bayaran khas** tanah berdasarkan kadar ($\frac{3}{4} \times \frac{1}{100} \times$ nilai pasaran yang diluluskan x tempoh pajakan) kepada Kerajaan Negeri sebelum apa-apa urusan pindahmilik melalui kaedah jual beli atau permohonan mengubah kategori dan syarat nyata tanah baru didaftarkan.
[nilai yang akan dikenakan berdasarkan nilai semasa daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)]

Pengiraan kadar **bayaran khas** adalah berdasarkan Kaedah-Kaedah Tanah Selangor (Pindaan 2007 dan 2015) seperti berikut:-

Dalam tempoh Pajak

$\frac{3}{4} \times \frac{1}{100} \times \text{Nilaian pasaran yang diluluskan} \times \text{tempoh pajak} - \text{baki tempoh pajak}$

Luput tempoh pajak

$\frac{3}{4} \times \frac{1}{100} \times \text{Nilaian pasaran yang diluluskan} \times \text{tempoh pajak}$

b) Kaedah Kedua

Pengurangan bayaran sebanyak 30% jika premium dibayar sekaligus dalam tempoh 6 bulan bertujuan memberi galakan kepada pemohon supaya menyelesaikan bayaran premium dengan kadar segera sepertimana insentif yang diberikan dalam Skim Pemberimilikan bagi tujuan bangunan kediaman.

Contoh Pengiraan Premium Kaedah Kedua

Permohonan pada 2016 bagi melanjutkan tempoh pajak Kedai lama yang diusahakan sejak tahun 1979 (37 tahun) berkeluasan 180mp terletak di Mukim Sabak. Nilaian pasaran semasa adalah RM1,200 smp bersamaan RM216,000.00 seunit.

Bil. (4) dlm. PTGS/CR 01/00/2000 Jld.8

Pengiraan sebelum pengurangan 30%

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{100} \times \text{RM}216,000 \times (99 \text{ tahun} - 37 \text{ tahun}) \\ = \text{RM}100,440.00$$

Setelah ditolak dengan pengurangan 30%

$$= \text{RM}70,308.00$$

Bayaran premium yang perlu dijelaskan ialah RM70,308.00 iaitu hampir 33% daripada harga pasaran semasa kedai iaitu RM216,000.00.

c) Kaedah Ketiga

Pemohon boleh memohon **mengurangkan tempoh pajakan** daripada 99 tahun kepada 60 tahun. Ini akan menyebabkan jumlah premium yang perlu dibayar berkurang hampir 40%. Pengurangan tempoh pajakan ini boleh diluluskan oleh Pentadbir Tanah melalui Pekeliling PTGS Bil. 4/2003.

4.2 Kriteria Permohonan

Permohonan yang layak dipertimbangkan di bawah pekeliling ini adalah seperti berikut:-

- a) pemohon adalah individu atau perniagaan milik perseorangan
- b) waris pemilik tanah yang dipersetujui oleh keluarganya untuk memohon semula tanah tersebut

- c) pemohon yang mengusahakan perniagaan di atas tanah sendiri (mengemukakan Lesen Perniagaan)
- d) perniagaan dijalankan di atas bangunan lama dan luar bandar yang telah disahkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan

4.3 Kuasa Mempertimbangkan Kelulusan

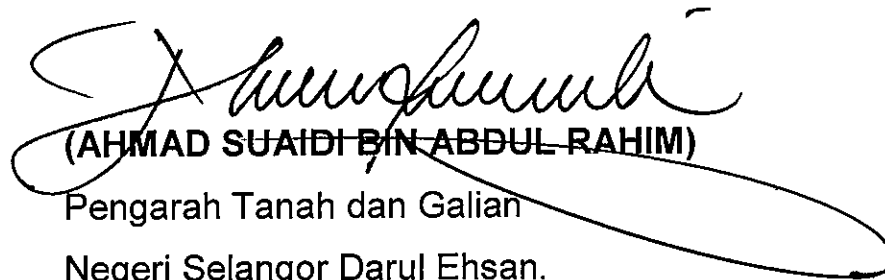
Penurunan kuasa melulus bagi mempertimbangkan permohonan seperti berikut:-

Pentadbir Tanah Daerah
<ul style="list-style-type: none">i. Tanah milik <u>dalam tempoh pajakan</u>ii. Nilai pasaran oleh JPPH <u>kurang</u> RM500,000.00 (Perniagaan luar Lembah Klang) Nilai pasaran <u>kurang</u> RM2,000,000.00 (Perniagaan dalam Lembah Klang)
MMKN
<ul style="list-style-type: none">i. Tanah yang telah <u>luput tempoh pajakan</u>ii. Nilai pasaran oleh JPPH <u>melebihi</u> RM500,000.00 (Perniagaan luar Lembah Klang) Nilai pasaran <u>melebihi</u> RM2,000,000.00 (Perniagaan dalam Lembah Klang)

Bil.(41) dlm.PTGS/CR 01/00/2000 Jld.8

5. TARIKH KUAT KUASA DAN PEMAKAIAN

Pelaksanaan arahan dalam pekeliling ini **berkuat kuasa** dengan **serta merta**.


(AHMAD SUAIDI BIN ABDUL RAHIM)
Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Selangor Darul Ehsan.
Bertarikh: 25 October 2016