

**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 1/2017**

=====

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

1. TUJUAN

1.1 Arahannya 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 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518].

2. LATAR BELAKANG

2.1 Kanun Tanah Negara 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 (1) dlm. PTGS/CR02/00/2000

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. 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 dipihak 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 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) yang dipinda melalui Akta A1518 telah memasukkan bahagian baharu iaitu **Bahagian IVA (Kutipan Cukai)**. Bahagian IVA ini yang akan

Bil (1) dlm. PTGS/CR02/00/2000

berkuat kuasa di Selangor pada 1.1.2018, membolehkan pemilik petak 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 2017 hingga Disember 2017 (“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 urusanniaga petak adalah berkaitan).”

- 3.3 Melalui peruntukan peralihan di atas, pemilik petak hendaklah mengemukakan kepada Pendaftar, bukti pembayaran caruman wang pengurusan kepada perbadanan pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah iaitu:

- i. Badan Pengurusan Bersama (*JMB*)

Bil (1) dlm. PTGS/CR02/00/2000

- ii. Perbadanan Pengurusan (*MC*)
- iii. Perbadanan Pengurusan Subsidiari
- iv. Ejen yang dilantik oleh Pesuruhanjaya Bangunan (*COB*) di bawah seksyen 81 Akta Pengurusan Strata 2013

4. SYARAT KELULUSAN OLEH PTD DAN PENDAFTAR HAKMILIK

4.1 PTD dan Pendaftar Hakmilik **hendaklah** memastikan syarat di bawah dipatuhi sebelum mendaftarkan apa-apa instrumen bagi petak hakmilik strata iaitu:

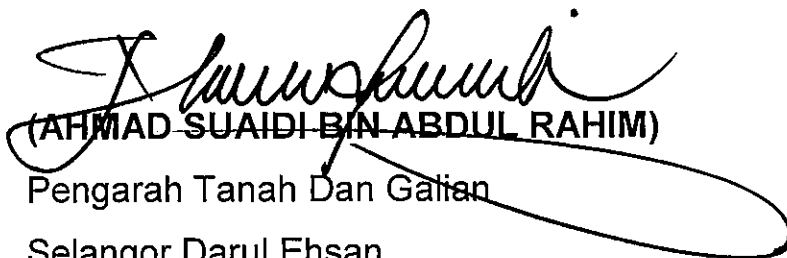
4.1.1 pihak pemilik petak **hendaklah mengemukakan bukti pembayaran seperti salinan ASAL surat pengesahan yang menyatakan bahawa jumlah cukai tanah semasa serta tunggakan pembayaran ke atas petak/unit telah dijelaskan sepenuhnya dan tiada sebarang hutang atau tunggakan bayaran ke atas petak tersebut yang dikeluarkan oleh mana - mana pihak seperti berikut :**

- i. Badan Pengurusan Bersama (*JMB*) ; atau
- ii. Perbadanan Pengurusan (*MC*) ; atau
- iii. Perbadanan Pengurusan Subsidiari ; atau
- iv. Ejen Pengurusan yang dilantik oleh Pesuruhanjaya Bangunan (*COB*) di bawah seksyen 81 Akta Pengurusan Strata 2013

Bil (1) dlm. PTGS/CR02/00/2000

5. TARIKH KUAT KUASA

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


(AHMAD SUAIDI BIN ABDUL RAHIM)
Pengarah Tanah Dan Galian
Selangor Darul Ehsan
Bertarikh : 17 Januari 2017 .