ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN MELAKA BIL.1/2018

TEMPOH PERALIHAN UNTUK PENDAFTARAN URUS NIAGA KE ATAS HAKMILIK BAGI SKIM PEMBANGUNAN BERSTRATA SEBELUM PELAKSANAAN CUKAI PETAK MENURUT SEKSYEN 31, AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2016 [AKTA A1518]

1.0 TUJUAN

1.1 Pihak Berkuasa Negeri melalui Risalat MMKN Bil.7/2018 yang bersidang pada 28 Februari 2018 dan disahkan pada 7 Mac 2018 telah meluluskan cadangan pelaksanaan pendaftaran urus niaga ke atas hakmilik strata bagi tempoh peralihan sebelum berkuat kuasanya pemakaian cukai petak bagi hakmilik strata.

1.2 Arahan ini dikeluarkan untuk memaklumkan kepada semua Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dan Pendaftar Hakmilik mengenai pendaftaran urus niaga (pindah milik, gadaian, pajakan atau ismen) ke atas hakmilik untuk skim bangunan strata yang tidak menjelaskan bayaran cukai tanah keseluruhannya bagi tahun semasa, sebagaimana Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518].

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Peruntukan Seksyen 301_A dalam Kanun Tanah Negara 1965 telah menetapkan bahawa sewa iaitu cukai tanah yang genap masa berkenaan dengan tanah itu, perlu dibayar sebelum apa-apa instrumen urus niaga diserahkan untuk pendaftaran.

2.2 Sebelum pelaksanaan tempoh peralihan ini dikuatkuasakan, Perbadanan Pengurusan Hakmilik Strata bertanggungjawab untuk menjelaskan bayaran cukai tanah bagi hakmilik induk tersebut.

2.3 Caruman cukai tanah oleh setiap pemilik petak dikira berdasarkan unit syer yang ditetapkan dan dibayar ke atas akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas di bawah Seksyen 50 dan Seksyen 51 Akta Pengurusan Strata 2013. Sekiranya apa-apa urus niaga berkenaan mana-mana petak hendak dilaksanakan, pemilik petak perlu mendapatkan pengesahan bayaran cukai tanah bagi hakmilik induk daripada Perbadanan Pengurusan dahulu sebelum membuat perserahan bagi urus niaga.

2.4 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518] telah memperuntukkan satu peruntukan bagi tempoh peralihan sebelum pemakaian dan kuat kuasa cukai petak seperti berikut:-

"Peralihan

31. *Sebelum bermula kuat kuasanya Bahagian IV_A, 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 301_A Kanun Tanah Negara (yang mana urus niaga petak adalah berkaitan).*

2.4 Peruntukan peralihan ini membolehkan pemilik petak melaksanakan urus niaga bagi petak berkenaan dengan mengemukakan bukti pembayaran caruman sahaja walaupun cukai tanah bagi lot induk tersebut belum dijelaskan oleh perbadanan pengurusan.

3.0 KAEDAH PELAKSANAAN

3.1 Bagi melaksanakan tempoh peralihan sebelum penguatkuasaan cukai petak berdasarkan peruntukan peralihan di bawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518] tersebut bagi urus niaga melibatkan petak strata, pemilik petak hendaklah mengemukakan kepada Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah:-

a) **Resit ASAL sebagai bukti pembayaran caruman atau wang pengurusan (atau salinan yang telah disahkan)**[1] yang telah dibayar oleh pemilik petak kepada Perbadanan Pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa iaitu:-

(i) Badan Pengurusan Bersama (JMB)
(ii) Perbadanan Pengurusan *(MC)*
(iii) *Perbadanan Pengurusan Subsidiari*
(iv) *Ejen yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan (COB) di bawah* Seksyen 81, Akta Pengurusan Strata 2013.

b) **Salinan ASAL surat pengesahan bahawa pemilik petak telah menjelaskan caruman atau wang pengurusan (atau salinan yang telah disahkan)** oleh Perbadanan Pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa iaitu;

(i) Badan Pengurusan Bersama (JMB)
(ii) Perbadanan Pengurusan *(MC)*
(iii) *Perbadanan Pengurusan Subsidiari*
(iv) *Ejen yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan (COB) di bawah* Seksyen 81, Akta Pengurusan Strata 2013.

c) **Surat Akuan Sumpah** yang ditandatangani oleh peguamcara yang mengendalikan urus niaga bagi petak berkenaan mengesahkan bahawa dokumen-dokumen yang dilampirkan adalah benar.

---

[1] Disahkan salinan asal oleh Peguam atau perbadanan pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah seperti yang disebutkan.

3.2 Bagi pelaksanaan tempoh peralihan ini, Pentadbir Tanah Daerah atau Pendaftar Hakmilik hendaklah memastikan bahawa:-

a) Hakmilik induk tersebut tidak mempunyai tunggakan cukai tanah dan cukai tanah hakmilik induk yang belum dijelaskan adalah hanya merangkumi tahun semasa sahaja;

b) Urus niaga melibatkan petak boleh diterima walaupun Perbadanan Pengurusan masih tidak menjelaskan cukai tanah selepas 30 Mei pada tahun semasa.

4.0 TARIKH KUATKUASA

4.1 Arahan ini hendaklah berkuatkuasa serta merta sehingga **30 November 2018.** Semua Pentadbir Tanah Daerah dan Pendaftar Hakmilik adalah diminta mengambil perhatian dan tindakan dalam melaksanakan arahan ini.

"MELAKA MAJU NEGERIKU SAYANG FASA II"
"BERKAT, TEPAT, CEPAT"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menurut perintah,

(ZAIDI BIN JOHARI)
Pengarah Tanah dan Galian
Pejabat Tanah dan Galian,
Melaka.

Tarikh : 4 April 2018
Rujukan : PTGM(S).ST.718/1/11

s.k. Setiausaha Sulit kepada Y.A.B Ketua Menteri Melaka
YB Setiausaha Kerajaan Negeri Melaka
YB Kewangan Negeri Melaka
YB Penasihat Undang-Undang Negeri Melaka