

**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG
BIL. 2/2019**

**PENDAFTARAN URUSNIAGA BAGI HAKMILIK STRATA SETELAH
BERKUATKUASANYA PELAKSANAAN CUKAI BAGI PETAK DAN
BLOK SEMENTARA DI NEGERI PULAU PINANG**

1. TUJUAN

Arahan ini bertujuan untuk memaklumkan mengenai tatacara pendaftaran perserahan urusan hakmilik strata bagi memenuhi keperluan Seksyen 301A, Kanun Tanah Negara 1965.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Selaras dengan seksyen 4C Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], Menteri Air, Tanah dan Sumber Asli telahewartakan semula penetapan tarikh permulaan cukai bagi petak atau blok sementara di Negeri Pulau Pinang dan Melaka berkuat kuasa pada 1 Januari 2019 dan telah disiarkan melalui Warta P.U.(B) 714 bertarikh 21 Disember 2018.
- 2.2 Seterusnya, Kaedah-kaedah Hakmilik Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 telah disiarkan melalui Warta bertarikh 26 Disember 2018 dan mula berkuat kuasa pada 1 Januari 2019.

- 2.3 Apabila berkuatkuasanya pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara, maka peruntukan Akta Hakmilik Strata 1958, Bahagian IVA – Kutipan Cukai hendaklah terpakai

3. PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG

- 3.1 Seksyen 4c Akta Hakmilik Strata 1985 memperuntukkan seperti berikut:

4c. Permulaan kuat kuasa cukai petak atau blok sementara, dsb.

(1) Menteri boleh, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, melalui pemberitahuan dalam Warta, menetapkan suatu tarikh bagi permulaan kuat kuasa bagi petak atau blok sementara di mana-mana Negeri.

(2) Apabila mula berkuat kuasa pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di mana-mana Negeri –

(a) peruntukan Bahagian IVA hendaklah terpakai ;

(b) peruntukan bagi akta ini hendaklah –

(i) setakat mana peruntukan itu berkait dengan tatacara bagi petak atau blok sementara dan untuk maksud yang berkaitan dengannya; dan

(ii) setakat mana peruntukan itu berkait dengan endorsan yang perlu dibuat atau perkara lain

bersampingan dengannya untuk menguatkuasakan cukai bagi petak atau blok sementara, kepada dokumen hakmilik strata atau daftar strata,

dibaca dengan ubah suaian, pindaan, penambahan, pemotongan, penggantian atau penyesuaian sebagaimana yang diperuntukkan dalam Bahagian IVA.

- 3.2 Seksyen 301A Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan seperti berikut:

301A. Sewa harus dibayar sebelum serahan

Apa-apa instrumen yang telah dimasukkan dalam Buku Serahan menurut seksyen 295 tidak boleh didaftarkan jika apa-apa sewa yang genap masa berkenaan dengan tanah itu dan, di mana boleh dipakai, apa-apa levi yang kena dibayar di bawah subseksyen (2) seksyen 433B masih belum dibayar pada masa serahan.

- 3.3 Seksyen 95 Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan seperti berikut:

95. Di mana sewa boleh dibayar

Sewa yang kena dibayar berkenaan dengan mana-mana tanah bermilik hendaklah dibayar oleh atau bagi pihak tuannya di

pejabat Pentadbir Tanah, mana-mana tempat lain yang Pentadbir Tanah sifatkan sesuai atau di tempat lain tertentu dalam Negeri sebagaimana yang ditetapkan.

- 3.4 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 2/2017 Pelaksanaan Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara menyatakan seperti berikut:

(14) Apabila cukai bagi petak atau blok sementara dilaksanakan dan mula berkuatkuasa, cukai bagi petak atau blok sementara akan menggantikan cukai tanah. Cukai tanah bagi skim akan terhenti sehingga skim yang berkenaan ditamatkan.

Urusniaga Melibatkan Hakmilik

(15) Cukai tanah adalah terhenti sepanjang tempoh cukai bagi petak atau blok sementara dilaksanakan selagi skim yang berkenaan belum ditamatkan, yang mana cukai dikenakan ke atas setiap petak dan bukannya dikenakan kepada hakmilik tanah.

(16) Bagi sebarang urusan ke atas petak selepas pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara, perserahan yang dikemukakan bagi tujuan pendaftaran urusan perlu mengambil kira cukai bagi petak atau blok sementara bagi petak yang berkenaan dijelaskan terlebih dahulu sebelum perserahan boleh didaftarkan, selaras dengan Seksyen 301A KTN.

(17) Bagi urusan yang melibatkan tanah (hakmilik induk), penyerahan bagi tujuan pendaftaran urusan tidak perlu mengambil kira cukai tanah dijelaskan terlebih dahulu memandangkan cukai tanah bagi skim strata telah terhenti kuat kuasa.

4. PEMATUHAN SEKSYEN 301A, KANUN TANAH NEGARA 1965, BAGI URUSNIAGA HAKMILIK STRATA

- 4.1 Pendaftaran penyerahan urusan ke atas hakmilik strata perlulah disertakan dengan satu bukti bayaran cukai petak tahun semasa kepada Pentadbir Tanah.
- 4.2 Bukti bayaran cukai petak tahun semasa ini diserahkan kepada Pendaftar (atau Pentadbir Tanah untuk Geran Mukim) hendaklah memadai bagi maksud Seksyen 301A Kanun Tanah Negara 1965 yang mana urusan petaknya adalah berkaitan dengan no. hakmilik strata yang dicatatkan di atas bukti tersebut.
- 4.3 Dokumen bukti bayaran cukai petak tahun semasa yang boleh dilampirkan dalam penyerahan urusan hakmilik strata adalah seperti berikut:-
 - a) Salinan diakui sah bil cukai petak yang telah dijelaskan bayarannya; atau

- b) Cetakan bukti bayaran cukai petak secara online
- c) Salinan diakui sah resit bayaran melalui sistem SPEK; atau
- d) Salinan diakui sah resit bayaran melalui sistem E-Tanah; atau
- e) Salinan diakui sah resit bayaran melalui sistem kaunter setempat yang telah ditetapkan di dalam Negeri; atau
- f) Surat pengesahan pembayaran cukai petak oleh Pentadbir Tanah; dan
- g) Lain-Lain bukti bayaran cukai petak yang ditentukan oleh Pentadbir Tanah.

4.4 Pihak-pihak yang dibenarkan untuk pengesahan salinan diakui sah di atas bukti bayaran tersebut adalah seperti berikut:-

- a) Pihak peguam yang masih sah beramal; atau
- b) Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik Tanah; atau
- c) Lain-lain pihak yang ditentukan oleh Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik Tanah; atau
- d) Persuruhjaya Sumpah; atau
- e) Pihak-pihak yang dinyatakan di bawah Jadual Kelima, Kanun Tanah Negara 1965; atau
- f) Pemilik Tunggal / Sole Proprietor (kesemua hakmilik strata bagi skim tersebut dimiliki oleh satu orang/badan pemilik); atau
- g) Pemilik Tunggal sebagai pihak pemberi pajakan (lessor) ke atas petak tersebut;

Contoh:

- i) Skim pajakan hakmilik strata oleh Trustees of Leong San Khoo Kongsi (Penang) Registered) / Skim Marina Bay / Skim Sri Pangkor atau mana-mana skim pajakan hakmilik strata yang dikenalpasti oleh Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik Tanah.
- ii) Skim penjualan pajakan strata oleh MBPP / MPSP.
- iii) Skim pembangunan strata di atas tanah wakaf oleh MAIPP.

4.5 Penggunaan resit asal / bil cukai petak asal untuk pendaftaran perserahan urusan niaga adalah dibenarkan namun tidak disyorkan untuk Pendaftar menggunakannya kerana pemilik petak adalah bertanggungjawab untuk menyimpan rekod-rekod pembayaran cukai petak bagi tujuan semakan atau penyelarasan (jika ada) pada masa hadapan.

5. PEMATUHAN SEKSYEN 301A, KANUN TANAH NEFARA 1965, BAGI URUSNIAGA HAKMILIK INDUK (SKIM STRATA)

5.1 Pendaftaran perserahan urusan niaga ke atas hakmilik induk (skim strata) tidak perlu disertakan bukti resit / bil cukai tanah tahun semasa kerana cukai tanah atas hakmilik induk tersebut telahpun dibekukan.

5.2 Namun, Pendaftar perlu diingatkan bahawa urusan niaga di atas hakmilik induk hanyalah boleh dilaksanakan oleh pihak

Perbadanan Pengurusan yang berdaftar sebagai tuan tanah di atas hakmilik induk tersebut. Urusniaga yang dibenarkan adalah Gadaian (di bawah Bahagian Enam Belas, KTN) atau Pajakan (di bawah Bahagian Lima Belas, KTN) atau Esmen (di bawah Bahagian Tujuh Belas, KTN) yang melibatkan Harta Bersama selaras dengan peruntukan Seksyen 17(2) Akta Hakmilik Strata, 1985.

- 5.3 Urusan pendaftaran pindahmilik daripada pihak Perbadanan Pengurusan kepada pihak lain (di bawah Bahagian Empat Belas, KTN) adalah tidak dibenarkan, akan tetapi melainkan ianya adalah bertujuan untuk penamatan skim strata di bawah Seksyen 57, Akta Hakmilik Strata 1985.

6. PEMBATALAN ARAHAN

Apabila pemakaian Arahan Pengarah Tanah & Galian Pulau Pinang Bil 2/2019 bermula, maka arahan terdahulu seperti berikut adalah terbatal serta merta:-

- 6.1 Pendaftaran Urusniaga Bagi Petak Sebelum Bermula Kuat Kuasa Pelaksanaan Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara**
bertarikh 15 Februari 2017 (No. ruj:
PTG/STRATA/01/HS2016/038(5))

- 6.2 Kertas Pemakluman Semula Pelaksanaan Pembayaran Khas Cukai Petak (Mengikut Syer) Untuk Bangunan Berstrata Bagi Tujuan Urusniaga Dan Beberapa Isu Lain** bertarikh 11 Mei 2011 (No. ruj: PTG/STRATA/D/100/3/1/2 (84))
- 6.3 Carta Alir Kebenaran Khas Pembayaran Cukai Petak (Mengikut Syer) Untuk Tujuan Pendaftaran”** bertarikh 3 Februari 2010 (No. ruj: PTG/STRATA/D/100/3/1/1 Jld. 2 (51) & (53))
- 6.4 Arahan Pendaftaran Hakmilik Strata Bil. 1/2009 – Penggunaan Pengesahan Perbadanan Pengurusan Melalui Borang (Lampiran A) Bersama-sama Resit Cukai Tanah (Tahun Lepas) Sehingga Setiap 31 Mei (Tahun Semasa)** bertarikh 6 Januari 2009 (No. ruj: PTG/PB/STRATA/MEMO/13/JLD.3 (79))
- 6.5 Penggunaan Salinan Resit Cukai Tanah Yang Dibeli Untuk Tujuan Peralihan Urusniaga Dan Bukan Urusniaga** bertarikh 8 Ogos 2006 (Fail: Arahan PTG)
- 6.6 Keputusan Mesyuarat PTG-PTD pada 4 September 2007**
- a) Kebenaran diberi kepada pemilik petak untuk menjelaskan cukai mengikut petak bagi tujuan pendaftaran urusniaga.
 - b) Kebenaran tersebut adalah terhadap kepada skim yang mana Perbadanan Pengurusan tidak aktif sahaja kerana cukai tanah tidak dibayar dan tertunggak.

- c) Pengesahan dari Pesuruhjaya Bangunan bahawa perbadanan pengurusan tidak aktif akan diperoleh terlebih dahulu.

6.7 Keputusan Mesyuarat PTG – PTD Bil 1/2014 pada 28-30 November 2014

- a) Kebenaran khas ini turut diberikan kepada pemilik petak bagi skim yang mana perbadanan pengurusan masih aktif tetapi tidak menjelaskan bayaran cukai tanah bagi hakmilik berkaitan.

7. PEMAKAIAN DAN TARIKH KUATKUASA

Arahan ini berkuatkuasa pada 2 Januari 2019.



(ABDUL RAHMAN BIN JOHOR)

Pengarah Tanah & Galian

Negeri Pulau Pinang