



---

**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN  
BILANGAN 5/2024**

**KUTIPAN CUKAI TANAH TERTUNGGAK BAGI SYARIKAT YANG DIGULUNG  
ATAU DIBUBARKAN**

---

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan  
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam  
Putrajaya**

**2024**

**© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2024**

**Hak cipta terpelihara.** Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

**Maklumat Dokumen**

Tajuk dokumen	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2024
Disediakan oleh	Bahagian Dasar dan Konsultasi Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 3, Menara PETRA No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan 62574 PUTRAJAYA
Telefon	03-8871 2669
Faks	03-8881 0802
E-mel	bdk@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	

**Kawalan Versi Dokumen**

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN**  
**BILANGAN 5/2024**

**KUTIPAN CUKAI TANAH TERTUNGGAK BAGI SYARIKAT YANG DIGULUNG  
ATAU DIBUBARKAN**

Pekeling ini bertujuan untuk menasihatkan Pentadbiran Tanah Negeri mengenai kutipan cukai tanah tertunggak bagi syarikat yang digulung atau dibubarkan.

2. Sesuatu syarikat boleh digulung sama ada menerusi perintah penggulungan oleh Mahkamah di bawah seksyen 464 Akta Syarikat 2016 [Akta 777] atau secara sukarela di bawah subseksyen 439(1) Akta 777. Penyelesai atau penyelesai interim boleh dilantik oleh Mahkamah dalam penggulungan terpaksa manakala boleh dilantik melalui resolusi syarikat dalam penggulungan sukarela. Penyelesai adalah termasuk ‘Pegawai Penerima’ sebagaimana tafsiran di bawah seksyen 2 Akta 777 atau ‘Penyelesai Yang Diluluskan’ di bawah seksyen 433 Akta 777. Bagi penggulungan menerusi perintah Mahkamah, kuasa penyelesai adalah sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 486 dibaca bersama Jadual Kedua Belas Akta 777 manakala bagi penggulungan sukarela, kuasa penyelesai adalah sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 456 Akta 777 dibaca bersama Jadual Kesebelas Akta 777.

3. Bagi hakmilik yang didaftarkan atas nama syarikat dan mempunyai tunggakan cukai tanah, Pentadbir Tanah boleh membuat carian bagi mengetahui status syarikat tersebut sama ada masih aktif, digulung atau dibubarkan. Bagi negeri-negeri yang telah menggunakan sistem e-Tanah, profil syarikat boleh disemak melalui sistem e-Tanah yang berintegrasi dengan sistem Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM). Bagi negeri-negeri yang belum menggunakan sistem e-Tanah, profil syarikat boleh diperoleh melalui laman web portal rasmi SSM. Semakan juga boleh dibuat melalui laman web portal rasmi Jabatan Insolvensi Malaysia (MdI) bagi memperoleh maklumat syarikat sama ada belum atau telah digulung.

4. Sekiranya status syarikat adalah masih aktif, Pentadbir Tanah boleh menyampaikan notis tuntutan dalam Borang 6A Kanun Tanah Negara [Akta 828] (KTN) dan nota penyampaian notis sedemikian diendorskan di atas dokumen hakmilik daftaran. Jika jumlah wang yang dituntut melalui notis tuntutan dalam Borang 6A KTN telah dijelaskan dalam tempoh masa yang ditetapkan, notis itu terhenti daripada mempunyai kesan dan nota yang diendorskan atas dokumen hakmilik daftaran yang dikaitkan dengan notis itu dibatalkan. Sekiranya jumlah wang yang dituntut tidak diterima dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis tersebut, Pentadbir Tanah boleh mengeluarkan perintah di bawah seksyen 100 KTN disusuli pemberitahuan Notis Perkembalian Tanah Kepada Kerajaan (Borang 8A KTN) serta penyiarnya. Contoh perintah di bawah seksyen 100 KTN adalah seperti berikut:

**“PERINTAH PERAMPASAN PENTADBIR TANAH DI BAWAH SEKSYEN 100 KTN**

Bahawasanya notis tuntutan dalam Borang 6A KTN telah diserahkan kepada tuan punya tanah yang dimiliki menurut GRN ....., No. Lot ....., Mukim ....., pada ..... hb. .... tahun .....

Dan juga satu catatan mengenai penyerahannya telah diendors dalam Dokumen Hakmilik Daftaran pada ..... hb. .... tahun ..... No. Perserahan .....

Bahawasanya tuan punya tanah telah gagal membayar sebanyak RM..... (Ringgit Malaysia: ..... ) seperti yang dinyatakan dalam Notis pada atau sebelum ..... hb. .... tahun .....

Oleh itu saya dengan perintah ini mengisyiharkan tanah tersebut dirampas menjadi hak Pihak Berkuasa Negeri.

Bertarikh pada ..... hb. .... tahun .....

.....  
Pentadbir Tanah  
Daerah .....”

5. Walau bagaimanapun, bagi tunggakan cukai tanah yang melibatkan syarikat dalam proses penggulungan, Pentadbir Tanah boleh mengutip tunggakan cukai semasa perserahan suratcara pindahmilik dikemukakan kepada Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah setelah tanah tersebut dijual oleh penyelesai yang mempunyai kuasa untuk menjual harta tak alih syarikat sebagaimana diperuntukkan di bawah Jadual Kedua Belas, Bahagian I perenggan (c). Bayaran cukai tertungggak hendaklah dijelaskan sebelum pindahmilik didaftarkan selaras peruntukan seksyen 301A KTN.

6. Secara alternatifnya, bagi tujuan menguatkuasakan seksyen 97 KTN (Borang 6A), perintah melalui seksyen 100 KTN dan pemberitahuan serta penyiaran (Borang 8A) menurut seksyen 130 KTN yang melibatkan syarikat dalam proses penggulungan, Pentadbir Tanah hendaklah mendapatkan keizinan Mahkamah di bawah subseksyen 471(1) Akta 777 untuk memulakan tindakan atau prosiding terhadap syarikat yang digulung di bawah perintah Mahkamah manakala kebenaran daripada Mahkamah hendaklah dimohon di bawah seksyen 451(2) Akta 777 bagi penggulungan sukarela yang telah dimulakan penggulungannya.

7. Ini merujuk kepada keputusan Mahkamah Rayuan Putrajaya dalam kes *Saratogoa Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Johor Bahru [2013] 4 MLJ 431* yang memutuskan bahawa Responden (Pentadbir Tanah Johor Bahru) dalam melaksanakan kuasa statutorinya di bawah KTN untuk merampas tanah milik syarikat yang telah digulung hendaklah mematuhi kehendak seksyen 226(3) Akta Syarikat 1965 [Akta 125]. Akta 125 telah dimansuhkan oleh Akta 777 yang berkuat kuasa mulai 31 Januari 2017. Peruntukan subseksyen 226(3) Akta 125 adalah bersamaan subseksyen 471(1) Akta 777 seperti yang berikut:

*“471(1) Apabila suatu perintah penggulungan dibuat atau seorang penyelesai interim dilantik, tiada tindakan atau prosiding boleh diteruskan atau dimulakan terhadap syarikat kecuali dengan keizinan Mahkamah dan mengikut apa-apa terma sebagaimana yang dikenakan oleh Mahkamah.”.*

8. Dalam situasi di mana nama syarikat telah dipotong daripada daftar syarikat dan dibubarkan, tanggungan pengarah atau pegawai dan anggota syarikat tersebut adalah berterusan dan boleh dikuatkuasakan seolah-olah syarikat tersebut tidak dibubarkan. Perintah penggulungan masih boleh dikeluarkan oleh Mahkamah bagi syarikat yang telah dipotong daripada daftar syarikat dengan syarat syarikat tersebut mempunyai harta yang boleh didapatkan dan dalam keadaan tersebut, penyelesai akan dilantik di bawah subseksyen 554(2) Akta 777 bagi menemukan dan mendapatkan aset syarikat boleh diambil.

9. Sekiranya tanah tidak dapat dijual atas sebab-sebab tertentu atau mendapat perintah Mahkamah bagi penolakan tuntutan harta yang membebankan (*disclaimer of onerous property*), tanah tersebut boleh dituntut kepada Mahkamah di bawah subseksyen 531(7) Akta 777.

10. Carta alir proses kerja kutipan tunggakan cukai bagi syarikat yang digulungkan atau dibubarkan seperti di **Lampiran A**.

11. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan berkuat kuasa dari tarikh ia dikeluarkan.

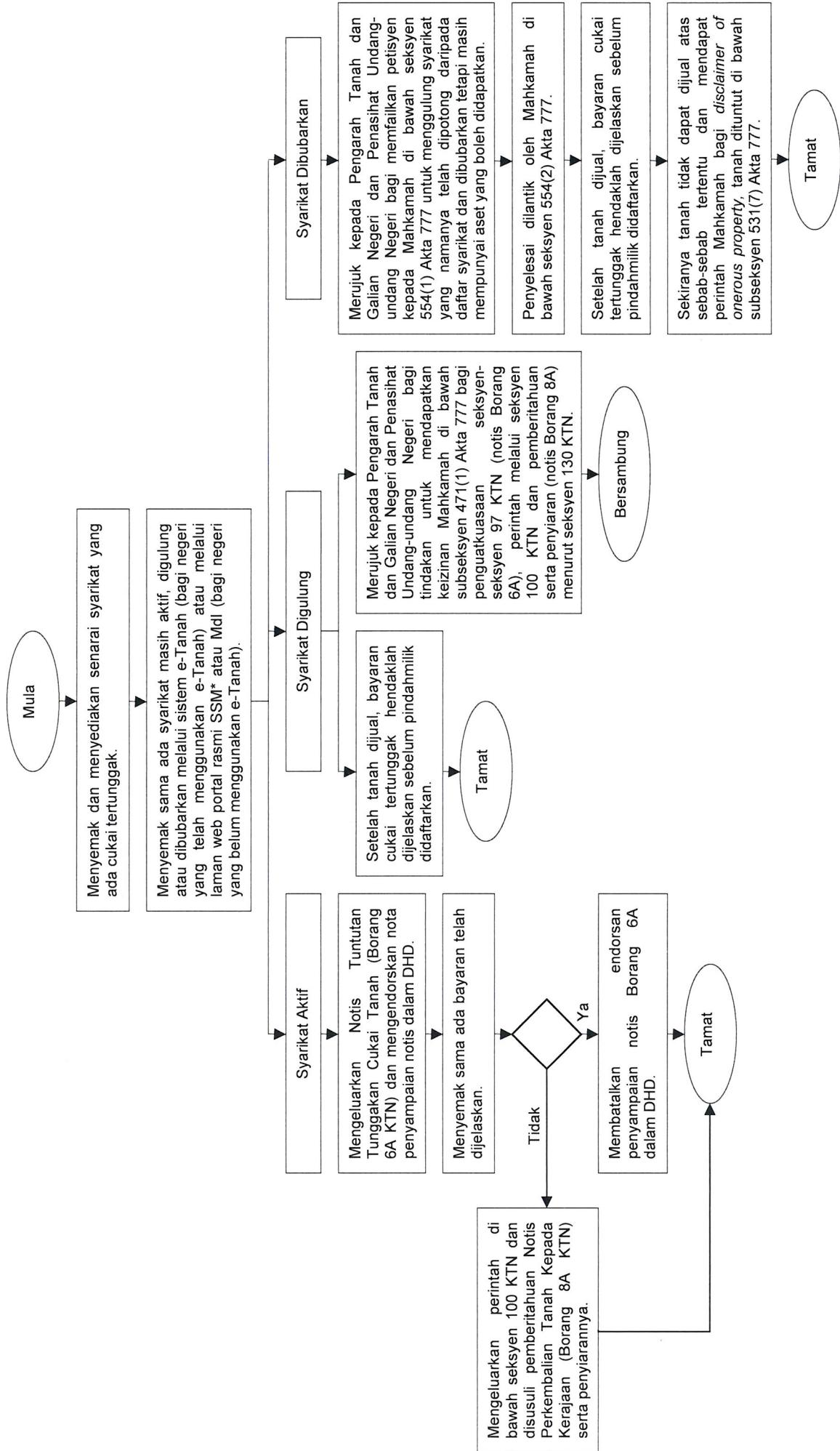


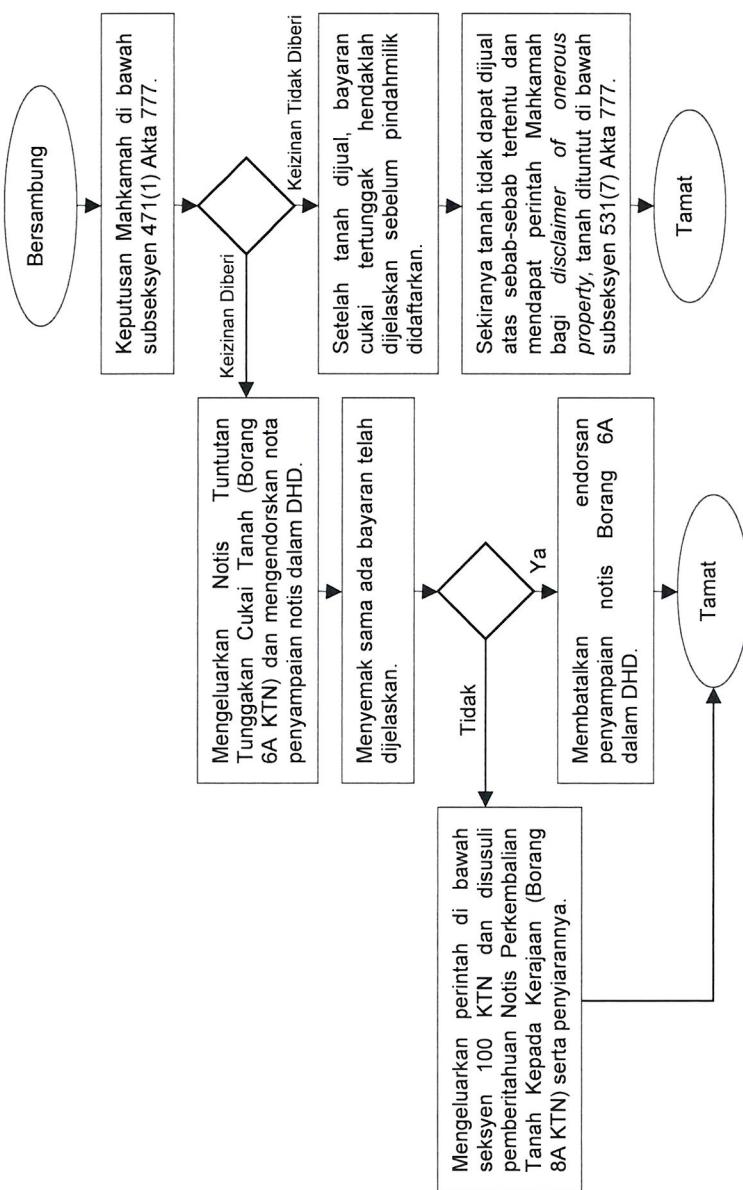
(DATUK MUHAMMAD AZMI BIN MOHD ZAIN)  
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan  
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

19 Disember 2024

Lampiran A

CARTA ALIR PROSES KERJA KUTIPAN CUKAI TANAH TERTUNGGAK BAGI SYARIKAT YANG DIGULUNG ATAU DIBUBARKAN





Catatan:

\*Carian SSM akan memaparkan status syarikat sama ada aktif iaitu "existing", telah digulung iaitu "winding-up" atau telah dibubarkan iaitu "dissolved".