



Jabatan Ketua Pengarah
Tanah dan Galian Persekutuan

GP CP

GARIS PANDUAN
**AMALAN BAIK
PELAKSANAAN
CUKAI BAGI
PETAK ATAU BLOK
SEMENTARA**

2020

JKPTG



GARIS PANDUAN

AMALAN BAIK PELAKSANAAN CUKAI BAGI PETAK ATAU BLOK SEMENTARA

HAK CIPTA TERPELIHARA

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan untuk pengeluaran atau ditukar dalam apa jua bentuk atau dengan alat apa jua pun, kecuali setelah mendapat kebenaran daripada **JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN.**

Diterbitkan oleh :

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bahagian Hakmilik Strata & Stratum
Aras G, Podium 1, Wisma Sumber Asli
No.25, Persiaran Perdana, Presint 4
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62574 PUTRAJYA
Tel : 603 - 03-8871 2781 Faks : 603-8890 2316

Oktober 2020

KENYATAAN PENAFIAN

Garis panduan ini disediakan sebagai bahan rujukan kepada Pengarah Tanah dan Galian, Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah dalam pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara. Maklumat yang tekandung dalam garis panduan ini adalah merujuk kepada amalan baik oleh negeri-negeri yang telah melaksanakan cukai tersebut iaitu Selangor, Pulau Pinang, Melaka, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Perak. Maklumat tersebut adalah betul semasa percetakan dan perubahan selepas penerbitan akan dimaklumkan dari semasa ke semasa.

ISI KANDUNGAN

PRAKATA	i
1. TUJUAN.....	1
2. LATAR BELAKANG	1
3. SKOP GARIS PANDUAN	3
4. GARIS PANDUAN.....	4
4.1.PANDUAN PENDEKATAN PERINGKAT PELAKSANAAN CUKAI PETAK HOLISTIK.....	4
4.2.PANDUAN PENETAPAN FORMULA DAN KADAR CUKAI PETAK	6
4.3.PANDUAN PENETAPAN SYARAT NYATA PETAK	7
4.4.PANDUAN PENETAPAN KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH	8
4.5.PANDUAN LIBAT URUS (<i>ENGAGEMENT</i>)	9
4.6.PANDUAN PENETAPAN PIHAK BERKUASA BERKANUN (PBB)	11
5. PENUTUP	11

PRAKATA

Pindaan ke atas Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pada tahun 2016 iaitu Akta A1518 yang berkuatkuasa mulai 01 Januari 2017 telah memasukkan bahagian baharu iaitu Bahagian IVA (Kutipan Cukai) yang memperkenalkan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara bagi pembangunan berstrata.

Cukai bagi petak atau blok sementara telah diperkenalkan untuk menggantikan cukai tanah bagi sesuatu pembangunan berstrata. Cukai tanah yang dikenakan ke atas hakmilik induk akan terbatal apabila hakmilik strata didaftarkan bagi sesuatu pembangunan bertingkat yang dipecah bahagi. Pemilik petak diperlukan untuk membayar cukai bagi petak atau blok sementera mengikut keluasan petak dan kadar cukai petak yang ditetapkan. Cukai tanah yang terbatal tersebut akan berkuatkuasa semula apabila berlakunya penamatan bagi skim pembangunan berstrata berkenaan. Kegagalan membayar cukai bagi petak atau blok sementara akan menyebabkan berlakunya pelucutahanan, perkembalian dan perletakhakan petak berkaitan kepada Pihak Berkuasa Berkanun yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Sehingga kini, terdapat sebanyak lima (5) negeri telah melaksanakan cukai bagi petak atau blok sementara, iaitu negeri Selangor, Pulau Pinang, Melaka, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Perak. Dengan merujuk kepada amalan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di lima (5) negeri tersebut, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum telah menyediakan satu Garis Panduan Amalan Baik Pelaksanaan Cukai bagi Petak atau Blok Sementara untuk dijadikan panduan dan rujukan kepada negeri-negeri yang masih belum melaksanakan cukai ini agar memudahkan dan melancarkan lagi perancangan dan persediaan dalam pelaksanaan cukai petak pada masa akan datang.

Setinggi-tinggi penghargaan kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam penyediaan garis panduan ini. Semoga garis panduan ini dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya.

Terima kasih.



DATO' HAJI AHMAD ZAHARIN BIN MOHD SAAD
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
21 Oktober 2020

1. TUJUAN

Garis panduan ini bertujuan untuk menasihatkan semua Pengarah Tanah dan Galian, Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara dengan merujuk kepada amalan baik (*best practice*) oleh negeri-negeri yang telah melaksanakan cukai tersebut iaitu Selangor, Pulau Pinang, Melaka, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Perak.

Garis Panduan Amalan Baik Pelaksanaan Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara ini perlu dibaca bersama dengan Pekeliling KPTG Bil. 2/2017 berkaitan Pelaksanaan Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara.

2. LATAR BELAKANG

Cukai bagi petak atau blok sementara (cukai petak) telah diperkenalkan dalam pindaan ke atas Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pada tahun 2016 yang dikenali sebagai Akta A1518 dan dikuatkuasakan mulai 01 Januari 2017. Pindaan ini telah memasukkan bahagian baharu iaitu Bahagian IVA (Kutipan Cukai) yang merujuk kepada pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara bagi pembangunan berstrata.

Setelah kuatkuasanya Akta A1518, Negeri Selangor merupakan negeri pertama di Malaysia yang melaksanakan cukai petak, iaitu pada tahun 2018 (Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 174 bertarikh 06 Mac 2017). Kemudiannya diikuti oleh Negeri Pulau Pinang dan Melaka (Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 714 bertarikh 05 Disember 2018) masing-masing melaksanakannya pada tahun 2019. Bermula 1 Januari 2020, dua lagi negeri bersetuju untuk melaksanakan cukai petak di negeri masing-masing, iaitu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Perak (Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 380 bertarikh 24 Julai 2019).

Pada 25 November 2019, Taklimat Khas Pelaksanaan Cukai Petak Bersama Ketua Setiausaha Negara (KSN) telah dilaksanakan dengan kehadiran wakil Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Melaka, Pulau Pinang dan Perak. Beberapa perkara utama telah dipersetujui dalam taklimat tersebut iaitu :-

- i. pelaksanaan cukai petak perlu dilakukan tanpa membebankan rakyat dalam usaha untuk merasionalkan kutipan cukai ke atas bangunan-bangunan berstrata di negeri masing-masing; dan

-
- ii. usaha berkaitan sesi libat urus dengan semua pihak perlu dipertingkatkan bagi memastikan penerimaan dan pemahaman pelaksanaan dasar Kerajaan ini adalah berada pada landasan yang betul.

Dengan itu, satu kertas kerja berkaitan *Best Practice* Pelaksanaan Cukai Petak telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia (PTM) Bil. 2/2019 dan mesyuarat tersebut bersetuju agar satu Garis Panduan Pelaksanaan Cukai Petak dikeluarkan bagi memberikan panduan kepada semua negeri yang berkaitan.

3. SKOP GARIS PANDUAN

Garis Panduan Amalan Baik Pelaksanaan Cukai bagi Petak atau Blok Sementara ini mengandungi enam (6) perkara utama seperti berikut :-

- i. Panduan Peringkat Pelaksanaan Cukai Petak Holistik;
- ii. Panduan Penetapan Formula dan Kadar Cukai Petak;
- iii. Panduan Penetapan Syarat Nyata Petak;
- iv. Panduan Kutipan Tunggakan Cukai Tanah;
- v. Panduan Libat Urus (*engagement*); dan
- vi. Panduan Penetapan Pihak Berkuasa Berkanun.



Gambarajah 1 : Skop Garis Panduan Amalan Baik Pelaksanaan Cukai bagi Petak atau Blok Sementara

4. GARIS PANDUAN

4.1. PANDUAN PENDEKATAN PERINGKAT PELAKSANAAN CUKAI PETAK HOLISTIK

Pelaksanaan cukai petak harus diperkenalkan secara holistik agar iaanya dapat memberi fokus kepada kebaikan yang dapat dinikmati iaitu memudahkan urusan urusniaga yang ingin dilaksanakan oleh pemilik petak.

Satu kaedah terbaik untuk menyelesaikan permasalah ini adalah dengan menggunakan satu pendekatan yang berpaksikan kepada kemaslahatan pemilik berstrata dan menyokong pelaksanaan hasrat negara berkebajikan.

Melalui pendekatan ini, cukai petak dilaksanakan secara berperingkat seperti berikut :-

- i. Peringkat 1 : Pelaksanaan dan pengenalan cukai petak kepada rakyat
- ii. Peringkat 2 : Peningkatan ekonomi daripada kesan pembangunan berstrata

Peringkat 1 : Pelaksanaan dan pengenalan cukai petak kepada rakyat

Di Peringkat 1, pelaksanaan cukai petak adalah merupakan pengenalan kepada rakyat berkenaan perubahan kepada kaedah pengiraan cukai bagi bangunan berstrata. Walau bagaimanapun, jumlah yang perlu dijelaskan oleh setiap pemilik petak haruslah sama atau tidak jauh berubah berbanding jumlah cukai lama yang dijelaskan, bagi menyokong kenyataan bahawa “cukai petak adalah bukan satu cukai baharu”. Kesan kepada jumlah kutipan keseluruhan cukai petak bagi negeri tersebut sebagai hasil Kerajaan Negeri adalah kekal sepetimana jumlah kutipan keseluruhan cukai tanah bagi setiap skim berkaitan atau tidak jauh berubah.

Ini bermakna, kadar cukai bagi petak berkenaan adalah jauh lebih rendah daripada kadar cukai bagi tanah berkenaan. Walau bagaimanapun, kadar tersebut boleh disesuaikan mengikut keperluan ‘semunasabah mungkin’ dengan mengambil kira kos-kos tambahan akibat daripada pelaksanaan cukai

petak seperti kos tambah baik sistem, emolumen, hebahan, cetakan bil dan sebagainya.

Peringkat 2 : Peningkatan ekonomi daripada kesan pembangunan berstrata

Di Peringkat 2, pelaksanaan cukai petak adalah merangkumi hasrat Kerajaan Negeri untuk meningkatkan pendapatan negeri bagi memastikan kualiti perkhidmatan Kerajaan kepada rakyat adalah pada tahap optimum selaras kepesatan pembangunan pada masa kini. Di peringkat ini, kadar cukai petak yang ditetapkan di Peringkat 1 boleh dikaji semula selaras kehendak seksyen 101 Kanun Tanah Negara 1965. Kenaikan secara beransur-ansur ini akan mengurangkan impak negatif kepada penerimaan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara dalam setiap kategori pembangunan berstrata. Walaupun tempoh masa daripada Peringkat 1 kepada Peringkat 2 boleh mengambil masa selama sekurang-kurangnya 10 tahun, hasil Kerajaan akan dapat diimbangkan dalam tempoh tersebut dengan peningkatan pembangunan berstrata yang semakin pesat terutama di bandar-bandar utama seluruh Semenanjung Malaysia. Pendekatan ini juga mampu meningkatkan kepercayaan pelabur dan mengurangkan bebanan pemilik petak, sekaligus memastikan pembangunan negeri dan negara sentiasa berada di landasan yang betul.



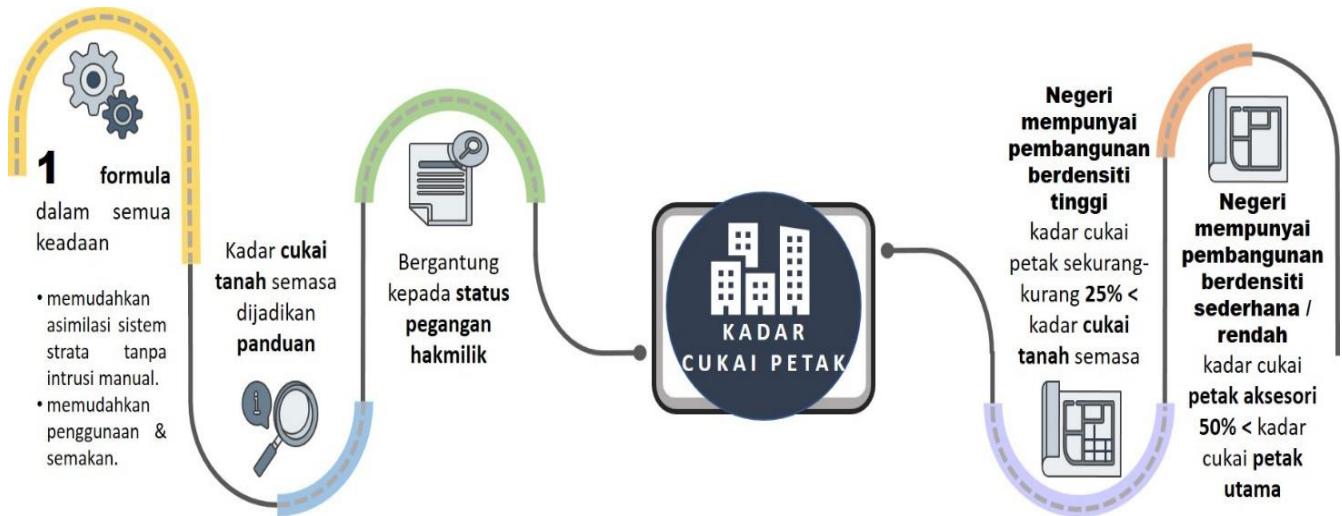
Gambarajah 2 : Panduan Pendekatan Peringkat Pelaksanaan Cukai Petak Holistik

4.2. PANDUAN PENETAPAN FORMULA DAN KADAR CUKAI PETAK

Dalam merangka formula terbaik bagi pengiraan cukai petak, Kerajaan Negeri adalah dinasihatkan untuk mempunyai hanya satu formula cukai petak yang boleh digunakan dalam semua keadaan, termasuk bagi pembangunan strata berdensiti rendah seperti *land parcel*. Perkara ini demikian bagi memudahkan asimilasi sistem strata ke atas semua jenis pembangunan berstrata yang didaftarkan tanpa sebarang intrusi manual. Penggunaan satu formula dapat memudahkan penggunaan dan semakan samada oleh pengamal perundangan tanah, pemilik petak atau pihak-pihak berkepentingan.

Kadar cukai tanah semasa boleh dijadikan panduan dalam mengenal pasti kadar cukai petak yang bersesuaian sebelum ianya diwartakan di dalam kaedah-kaedah strata negeri. Bagi negeri yang mempunyai pembangunan berdensiti tinggi, penetapan kadar cukai petak boleh dikenakan sekurang-kurangnya 25% lebih rendah daripada kadar cukai tanah semasa. Penetapan kadar cukai petak juga turut bergantung kepada status pegangan hakmilik samada pegangan kekal atau pajakan. Bagi negeri yang mempunyai pembangunan berdensiti sederhana dan rendah, penetapan kadar cukai petak aksesori boleh ditetapkan pada kadar 50% lebih rendah daripada kadar cukai petak utama.

Penetapan kadar cukai petak yang lebih rendah ini memberikan kesan penting terhadap penerimaan masyarakat terhadap pelaksanaan cukai petak kerana ia mampu mengurangkan impak perubahan jumlah cukai yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak agar tidak terlalu ketara. Pendekatan ini juga adalah bertepatan dengan konsep *enjoyment of land* di bawah seksyen 44(a) Kanun Tanah Negara 1965. Pulangan hasil kepada Kerajaan Negeri juga adalah tidak terjejas memandangkan perubahan konsep pengiraan cukai petak daripada cukai tanah telah memastikan kenaikan yang *sensible* sebaik pelaksanaannya berkuatkuasa.



Gambarajah 3 : Panduan Penetapan Formula dan Kadar Cukai Petak

4.3. PANDUAN PENETAPAN SYARAT NYATA PETAK

Sepertimana cukai tanah, cukai petak ditentukan berdasarkan kadar dan luas harta tanah berkaitan dan dalam konteks strata ianya adalah dalam kadar meter persegi. Ini bermakna, cukai bagi petak tersebut ditentukan oleh jumlah keluasan petak yang dinyatakan di dalam hakmilik strata dan pelan hakmilik strata dengan mengambil kira syarat nyata petak tersebut. Sebagai contoh, sekiranya petak tersebut mempunyai syarat nyata kediaman, maka kadar cukai kediaman akan dikenakan sebagaimana yang ditentukan didalam kaedah tanah negeri.

Bagi pembangunan bercampur, penyeragaman pengenaan syarat nyata yang akan didaftarkan ke atas hakmilik petak berkaitan perlu dilaksanakan. Perkara ini adalah bagi membolehkan syarat nyata hakmilik induk yang didaftarkan adalah bertepatan dengan setiap komponen pembangunan yang telah diluluskan agar syarat nyata petak strata yang akan didaftarkan adalah bertepatan dengan kegunaan petak tersebut.



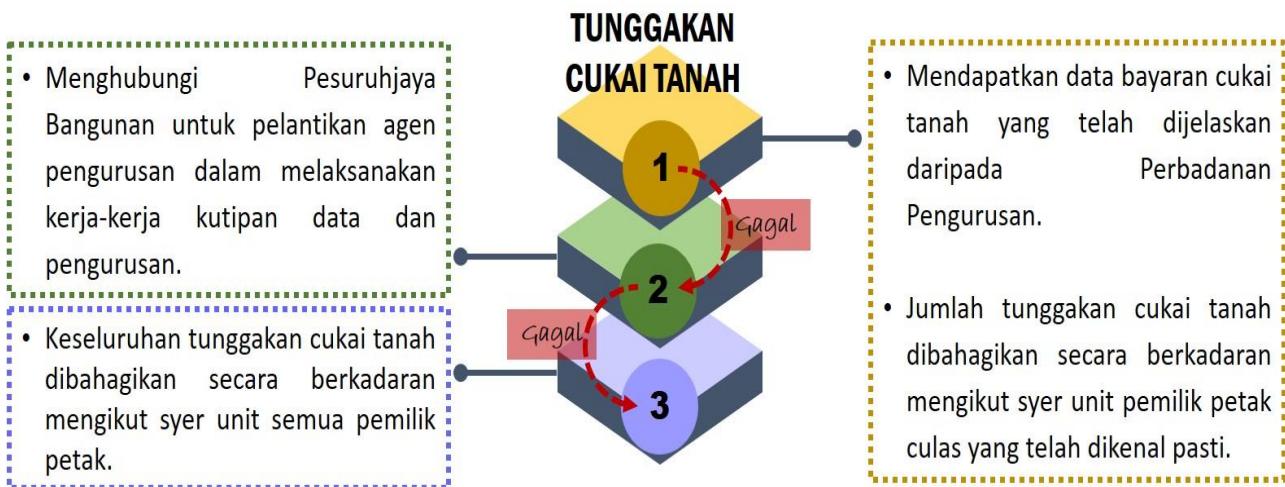
Gambarajah 4 : Panduan Penetapan Syarat Nyata Petak

4.4. PANDUAN PENETAPAN KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH

Pendekatan yang diambil oleh PTG dalam usaha untuk mengutip semula cukai tanah yang tertunggak oleh pemilik strata berkaitan perlu bersifat holistik dengan mengambil kira semua usaha untuk mengenal pasti pemilik petak yang culas menjelaskan cukai tanah sebelum cukai petak berkuatkuasa. Kutipan tunggakan cukai tanah boleh diusahakan seperti mana berikut :-

- i. Setelah skim strata yang mempunyai tunggakan cukai tanah dikenal pasti, perbadanan pengurusan (*Management Corporation – MC*) skim perlu dihubungi untuk mendapatkan data berkenaan bayaran cukai tanah yang telah dijelaskan oleh pemilik petak sebelum ini. Daripada data tersebut, jumlah tunggakan cukai tanah perlu dibahagikan secara berkadar mengikut syer unit pemilik petak culas yang telah dikenal pasti;

- ii. Sekiranya MC tidak berfungsi dengan baik, pihak Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building* - COB) perlu dihubungi agar pelantikan agen pengurusan dapat dilaksanakan untuk melaksanakan kerja-kerja kutipan data dan pengurusan; dan
- iii. Sekiranya kesemua usaha gagal, keseluruhan tunggakan cukai tanah tersebut dibahagikan secara berkadar mengikut syer unit semua pemilik petak skim berkenaan.



Gambarajah 5 : Panduan Penetapan Kutipan Tunggakan Cukai Tanah

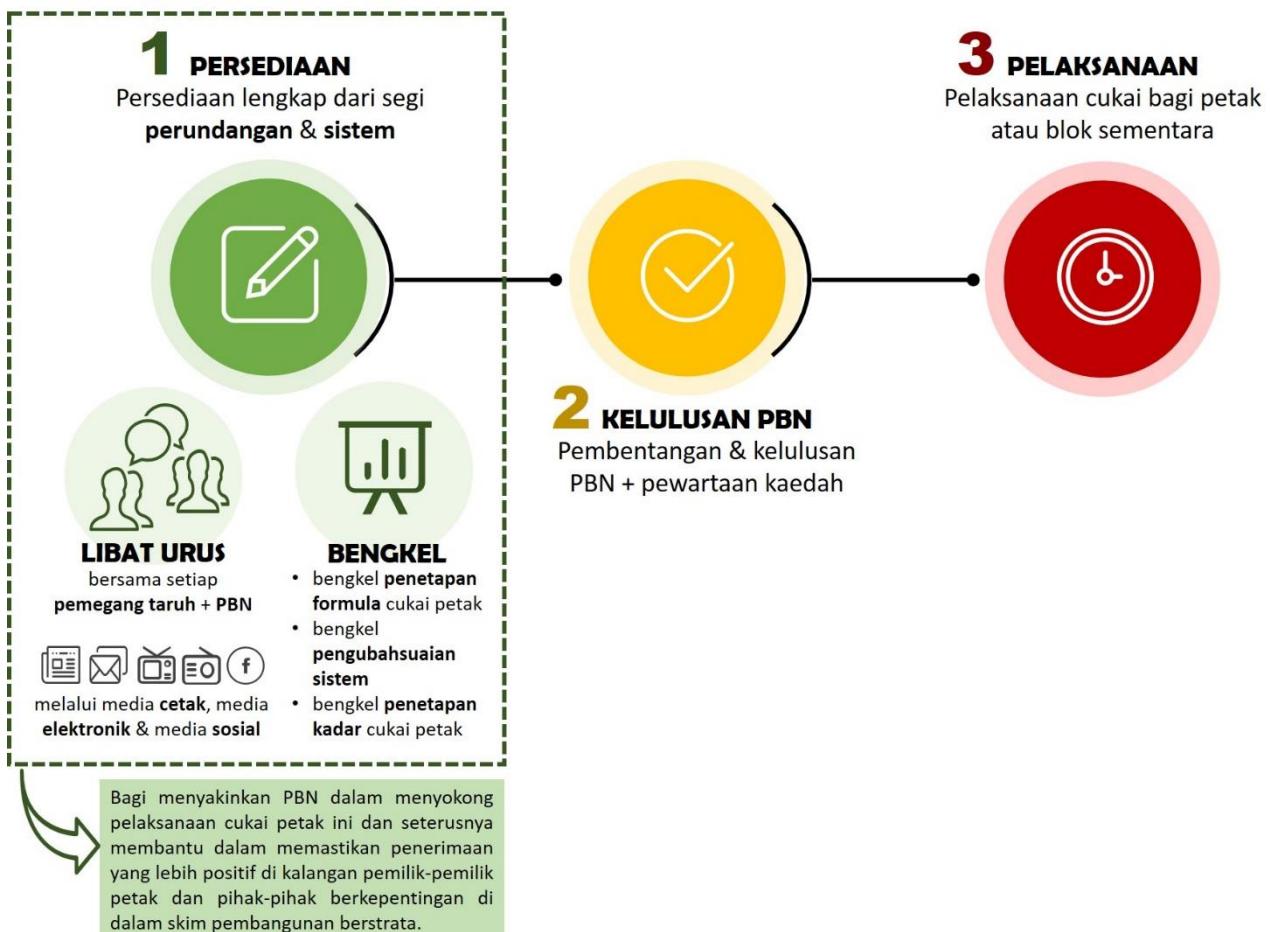
4.5. PANDUAN LIBAT URUS (ENGAGEMENT)

Segala persediaan perlu diatur dengan teliti oleh PTG sebelum cadangan pelaksanaan cukai petak dikemukakan dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan/ Mesyuarat Jawatankuasa Khas. Antara persediaan tersebut adalah seperti melaksanakan bengkel penetapan formula cukai petak, bengkel pengubahsuaian sistem, bengkel penetapan kadar cukai petak dan pindaan kaedah-kaedah strata negeri. Perkara demikian adalah penting bagi memastikan negeri benar-benar bersedia dari segi perundangan dan sistem sebelum cadangan tersebut dikemukakan untuk kelulusan PBN. Persediaan yang lengkap adalah penting agar ianya dapat menyakinkan PBN dalam menyokong pelaksanaan cukai petak ini dan seterusnya membantu dalam memastikan penerimaan yang lebih positif di kalangan pemilik-pemilik petak dan pihak-pihak berkepentingan di dalam skim pembangunan berstrata.

Beberapa cadangan alternatif bersama kesan pelaksanaan ke atas hasil kutipan negeri dan perbezaan cukai yang perlu ditanggung oleh pemilik petak

perlu dibentangkan dengan jelas dan telus. Sesi libat urus bersama setiap pemegang taruh (*stakeholders*) yang berkaitan sebelum cadangan pelaksanaan dibentangkan sepenuhnya dalam mesyuarat dan perbincangan bersama pemegang taruh terutama PBN boleh dilaksanakan bagi memberikan kefahaman mendalam, mendapatkan maklum balas dan menambahbaik baik isu-isu berbangkit.

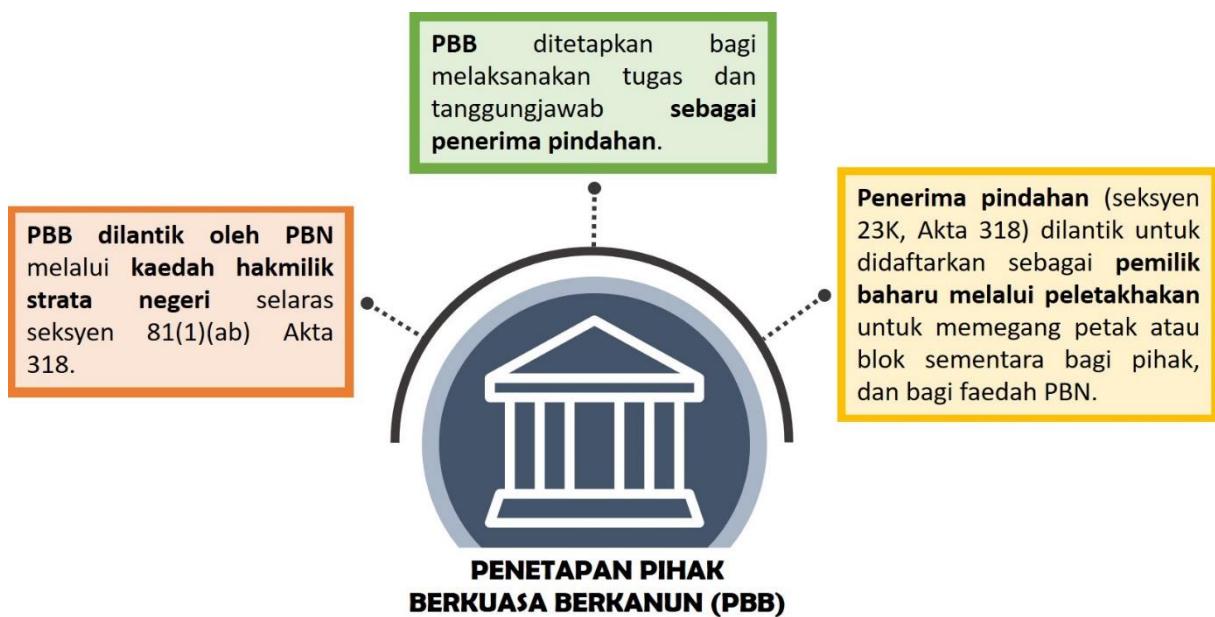
Proses libat urus ini perlu dipastikan agar ianya dapat disebarluaskan dari pelbagai peringkat dan latar belakang dengan menggunakan *platform* yang bersesuaian seperti media cetak, media elektronik dan media sosial.



Gambarajah 6 : Panduan Libat Urus (*Engagement*)

4.6. PANDUAN PENETAPAN PIHAK BERKUASA BERKANUN (PBB)

Bagi maksud penerima pindahan di bawah seksyen 23K Akta 318, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh melantik penerima pindahan melalui kaedah hakmilik strata negeri selaras seksyen 81(1)(ab) Akta 318. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) juga boleh dilantik sebagai penerima pindahan selaras ulasan daripada Peguam Kanan Persekutuan Jabatan ini melalui memo dalaman (no. ruj: JKPTG-801/100-1/2/1) bertarikh 7 Februari 2019. PBN juga boleh mewartakan lebih daripada satu nama PBB yang berkaliber untuk melaksanakan tugas dan tanggungjawab sebagai penerima pindahan. Sebagai contoh, Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah mewartakan Perbadanan Ketua Menteri Pulau Pinang sebagai Pihak Berkuasa Berkanun.



Gambarajah 7 : Panduan Penetapan Pihak Berkuasa Berkanun (PBB)

5. PENUTUP

Pelaksanaan cukai petak memberikan banyak manfaat bukan sahaja memudahkan urusniaga pemilik petak malahan turut menyumbang kepada pembangunan ekonomi negeri dan kemaslahatan rakyat seluruhnya. Segala usaha yang telah dilakukan di setiap peringkat harus disulami dengan perancangan pelan komunikasi yang teliti bagi mengelakkan sebarang sentimen negatif yang mampu menggugat keberkesanaan perlaksanaan cukai petak di negeri masing-masing. Garis Panduan ini perlu turut merujuk kepada pelan hala tuju kemajuan negeri dan lanskap pembangunan negeri yang unik dan tersendiri.



Jabatan Ketua Pengarah
Tanah dan Galian Persekutuan