



Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli

KAJIAN PERBANDINGAN PELAKSANAAN CUKAI BAGI PETAK ATAU BLOK SEMENTARA DI SELANGOR, PULAU PINANG, MELAKA, PERAK DAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR



KAJIAN PERBANDINGAN PELAKSANAAN CUKAI BAGI PETAK ATAU BLOK SEMENTARA DI SELANGOR, PULAU PINANG, MELAKA, PERAK DAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli**

Disediakan oleh:
Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Aras G, Podium 1, Wisma Sumber Asli
No.25, Persiaran Perdana, Presint 4
62574 Putrajaya

ISBN 978-967-25896-0-0

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2021

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.

ISI KANDUNGAN

PRAKATA	1
LATAR BELAKANG	2
DASAR PELAKSANAAN CUKAI PETAK	3
Sebelum Pelaksanaan Cukai Petak	3
Selepas Pelaksanaan Cukai Petak	4
PERBANDINGAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK DI NEGERI	6
Pelaksanaan di Negeri Selangor	6
Pewartaan dan Pelaksanaan.....	6
Formula Pengiraan Cukai Petak.....	6
Pengecualian Denda Lewat.....	7
Tuggakan Cukai Tanah	8
Kesan Pelaksanaan Cukai Petak.....	9
Isu Berkanaan Cadangan Mengekalkan Cukai Tanah Asal.....	9
Pelaksanaan di Negeri Pulau Pinang	10
Pewartaan dan Pelaksanaan.....	10
Formula Pengiraan Cukai Petak.....	11
Tuggakan Cukai Tanah	12
Isu Sistem eTanah Pulau Pinang	13
Pelaksanaan di Negeri Melaka	14
Pewartaan dan Pelaksanaan.....	14
Formula Pengiraan Cukai Petak.....	16
Tuggakan Cukai Tanah	18
Isu Syarat Nyata Petak	19
Pelaksanaan di Negeri Perak	20
Pewartaan dan Pelaksanaan.....	20
Formula Pengiraan Cukai Petak.....	20
Tuggakan Cukai Tanah	21
Pelaksanaan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	22
Pewartaan dan Pelaksanaan.....	22
Formula Pengiraan Cukai Petak.....	23
Tuggakan Cukai Tanah	24
ISU-ISU BERBANGKIT BERKENAAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK	25
Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk Membuat Kaedah-Kaedah	25

Formula Pengiraan Cukai Petak yang Berlainan bagi Setiap Negeri	26
Isu Kenaikan Jumlah Cukai Petak Berbanding Cukai Tanah.....	29
Isu Penetapan Syarat Nyata bagi Petak.....	32
Peruntukan Perundangan berkaitan Unit Syer dan Cukai Petak	35
Permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)	35
Kegunaan Unit Syer.....	36
Isu Berkaitan Ketidaksaksamaan Formula Unit Syer	37
Keperluan Perundangan Cukai Petak	39
Cadangan <i>Stakeholders</i> untuk Mengkaji Semula Pelaksanaan Cukai Petak	40
Kesan Pembatalan Pelaksanaan Cukai Petak	43
Kesan Penangguhan Pelaksanaan Cukai Petak	43
Pendekatan Alternatif Penetapan Cukai Petak	44
Pelantikan Pihak Berkuasa Berkanun.....	47
CADANGAN AMALAN BAIK PELAKSANAAN CUKAI BAGI PETAK ATAU BLOK SEMENTARA	49
Pelan Tindakan Pelaksanaan Cukai Petak	49
Formula Pengiraan Cukai Petak.....	53
Kadar Cukai Petak	54
Tuggakan Cukai Tanah	55
Syarat Nyata Petak.....	57
Pelantikan Pihak Berkuasa Berkanun.....	57
KESIMPULAN	58

PRAKATA

Cukai bagi petak atau blok sementara telah diperkenalkan dalam pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pada tahun 2016, iaitu Akta A1518. Akta A1518 yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 2017 telah memasukkan bahagian baharu, iaitu Bahagian IVA Kutipan Cukai yang merujuk kepada pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara bagi pembangunan berstrata. Cukai bagi petak atau blok sementara ini diperkenalkan bagi menggantikan cukai tanah sedia ada yang dikenakan ke atas pembangunan strata.

Setelah empat (4) tahun Akta A1518 dikuatkuasakan, terdapat lima (5) negeri, iaitu Selangor, Pulau Pinang, Melaka, Perak dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, telah melaksanakan cukai bagi petak atau blok sementara. Antaranya, negeri Selangor merupakan negeri pertama di Semenanjung Malaysia yang telah melaksanakan cukai bagi petak atau blok sementara, iaitu bermula pada tahun 2018. Kemudiannya diikuti dengan negeri Pulau Pinang dan Melaka yang mana masing-masing melaksanakan cukai bagi petak atau blok sementara pada tahun 2019. Bermula 1 Januari 2020, dua (2) lagi negeri, iaitu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Perak telah mula melaksanakan cukai petak di negeri masing-masing.

Satu (1) kajian telah dibuat berdasarkan pemerhatian dan pemantauan ke atas pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di kelima-lima negeri tersebut dari tempoh 2018 hingga 2020. Kajian ini bertujuan untuk melihat kaedah pelaksanaan di setiap negeri dalam aspek penetapan formula dan kadar cukai serta pendekatan yang telah dilaksanakan oleh setiap negeri sebelum, semasa dan selepas pelaksanaan cukai tersebut. Selain itu, kajian ini turut mengenal pasti isu-isu yang berkaitan dengan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di setiap negeri untuk menjadi input kepada penambahbaikan perundungan pada masa akan datang.

Penemuan kajian telah mendapati bahawa pendekatan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di negeri-negeri adalah berpandukan kepada profil pembangunan di negeri tersebut. Namun isu dan cabaran utama dalam pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di negeri-negeri tersebut adalah serupa iaitu kenaikan jumlah cukai petak berbanding dengan cukai tanah serta penerimaan orang awam terhadap pelaksanaannya. Berdasarkan penemuan kajian ini, ia juga mencadangkan amalan baik pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara sebagai panduan kepada negeri-negeri lain yang bakal melaksanakan cukai bagi petak atau blok sementara.

LATAR BELAKANG

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

Cukai petak adalah merupakan cukai atau sewa setiap petak atau blok sementara yang perlu dijelaskan kepada Pihak Berkuasa Negeri¹ (PBN) dan sekiranya bayaran tersebut gagal dijelaskan, petak atau blok sementara tersebut boleh dilucuthak². Petak atau blok sementara yang telah dilucuthak akan dikembalikan kepada Kerajaan Negeri dan didaftarkan di atas nama Pihak Berkuasa Berkanun (Penerima Pindahan)³. Pelaksanaan cukai petak ini bukanlah suatu cukai yang baharu tetapi adalah cukai yang menggantikan cukai tanah bagi skim pembangunan berstrata seperti rumah flat, pangsapuri, kondominium, *Small Office Home Office* (SOHO) dan sebagainya.

Dengan pelaksanaan cukai petak, setiap pemilik petak boleh menjelaskan bayaran cukai atas hakmilik masing-masing terus ke Pejabat Tanah tanpa melalui perbadanan pengurusan. Ini juga bermakna, sebarang urusniaga berhubung petak tersebut seperti pindah milik dan gadaian dapat dilaksanakan oleh pemilik petak strata sendiri. Sekiranya terdapat sebarang tunggakan cukai petak oleh mana-mana pemilik, masalah ini tidak akan menghalang urusniaga petak yang lain. Secara tidak langsung, bebanan kerja-kerja kutipan yang perlu dilaksanakan oleh perbadanan pengurusan dapat dikurangkan apabila cukai petak ini dilaksanakan. Perkara ini juga akan merancakkan pertumbuhan ekonomi negara dan memberi banyak manfaat kepada para pemilik petak strata.

Cukai petak hanya akan dikenakan ke atas pemilik petak yang telah mempunyai hakmilik strata sahaja. Ini bermakna, harta bersama sesuatu skim berstrata tersebut tidak dikenakan cukai petak. Bagi mana-mana skim yang belum didaftarkan hakmilik strata pula, cukai tanah bagi skim tersebut masih berkuat kuasa.

Cukai petak yang telah mula berkuat kuasa di sesuatu negeri bermula 1 Januari tahun tersebut hendaklah dibayar sepenuhnya pada tahun berkenaan, dan akan menjadi satu tunggakan pada 1 Jun tahun tersebut⁴. Tunggakan cukai bagi lot berkaitan boleh dikira secara berkadaran dengan unit syer atau melalui apa-apa cara yang ditetapkan oleh

¹ Seksyen 23B Akta 318.

² Selaras seksyen 16 Kanun Tanah Negara.

³ Perenggan 53 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 2/2017.

⁴ Seksyen 23C(6) Akta 318.

Kerajaan Negeri melalui Kaedah Strata Negeri masing-masing. Notis tuntutan tunggakan cukai petak perlu disampaikan melalui Borang 11 kepada pemilik petak dan sesalinan perlu disampaikan kepada pemegang gadaian, pemajak, pemajak kecil, penyewa, pemegang lien, pengkaveat dan pemegang ismen. Jika cukai yang dikira berkenaan dengan mana-mana petak atau blok sementara tersebut mempunyai tempat perpuluhan, maka jumlah cukai petak tersebut hendaklah digenapkan menjadi satu ringgit atau ringgit yang terdekat melebihi amaun yang dikira⁵.

PBN boleh membuat semakan pada bila-bila masa yang dirasakan perlu berkenaan cukai petak dan kadar cukai petak di negeri masing-masing. Walau bagaimanapun, semakan cukai petak hendaklah tidak kurang dari tempoh sepuluh (10) tahun selepas mula berkuat kuasa (bagi semakan pertama) atau dari tarikh semakan terdahulu (semakan terkemudian) dan hendaklah bersekali dengan semakan cukai tanah⁶.

DASAR PELAKSANAAN CUKAI PETAK

Sebelum Pelaksanaan Cukai Petak

Sebelum pelaksanaan cukai petak, pengiraan cukai bagi bangunan berstrata adalah ditentukan melalui pengiraan cukai tanah/sewa⁷ atas lot tanah berkaitan sebagaimana dinyatakan di dalam Divisyen III Bahagian Enam Kanun Tanah Negara 1965. Penetapan cukai tanah ini adalah sama seperti penetapan cukai tanah tanpa hakmilik strata dengan berpandukan kepada saiz keluasan hakmilik induk (*master title*) dan kategori tanah tersebut.

Bil cukai tanah tersebut akan diserahkan kepada perbadanan pengurusan yang kemudiannya akan membahagikan jumlah cukai tanah yang diterima kepada setiap petak berdasarkan bilangan petak yang ada atau berdasarkan unit syer. Perkara ini menyebabkan pemilik petak bangunan berdensiti lebih rendah perlu menjelaskan cukai yang lebih banyak berbanding pemilik bangunan berdensiti tinggi dengan keluasan tanah yang sama.

Pembahagian cukai tanah dengan berpandukan kepada unit syer adalah tiada mempunyai asas yang kukuh kerana unit syer hanya penentuan kepada hak mengundi dan penentuan kepada bayaran fi pengurusan bangunan dan tidak mewakili nilai sebenar (*value*) petak strata berkenaan. Pengiraan ini juga tertakluk kepada kewajaran perbadanan pengurusan berkenaan dan terbuka kepada kesilapan dan manipulasi. Sebagai pemilik harta bersama

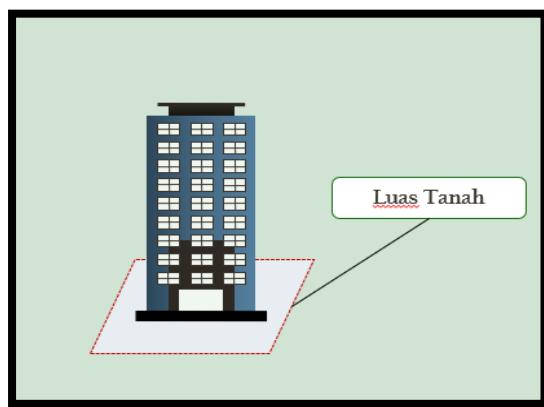
⁵ Seksyen 23C(10) Akta 318.

⁶ Seksyen 23I(5) Akta 318.

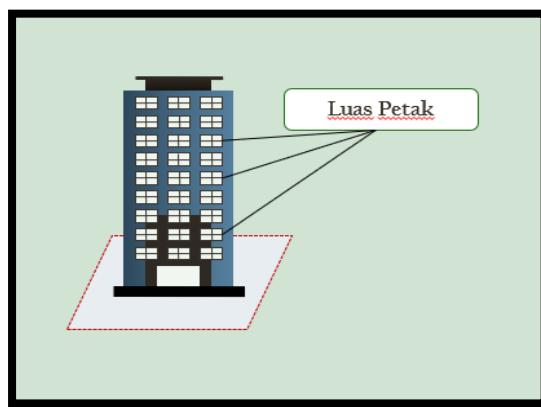
⁷ Seksyen 93 KTN.

dan penjaga dokumen hakmilik keluaran bagi lot berkenaan⁸, perbadanan pengurusan adalah bertanggungjawab untuk mengutip bayaran cukai tanah mengikut penentuan setiap petak dan menjelaskannya kepada Pejabat Tanah Daerah (PTD) atau Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) berkenaan. Masalah timbul apabila terdapat perbadanan pengurusan atau pemilik petak yang tidak menjelaskan bayaran masing-masing sehingga mengakibatkan terdapat tunggakan cukai ke atas tanah tersebut dan seterusnya merisikokan keseluruhan lot tanah tersebut dilucuthak oleh PBN.

Dari segi pembangunan ekonomi negeri dan kemaslahatan rakyat negeri, pengiraan cukai sebegini menyebabkan ketirisan hasil yang tinggi memandangkan dalam banyak keadaan, keluasan keseluruhan lot tanah hakmilik induk adalah jauh lebih kecil berbanding luas keseluruhan petak di dalam skim berkenaan.



Sebelum pelaksanaan cukai petak
Cukai dikira berdasarkan keluasan tanah lot induk.



Selepas pelaksanaan cukai petak
Cukai dikira berdasarkan keluasan petak dan petak aksesori.

Selepas Pelaksanaan Cukai Petak

Apabila Bahagian IVA Akta 318 berkuat kuasa, peruntukan Bahagian Enam KTN adalah tidak lagi terpakai ke atas pembangunan berstrata⁹. Ini bermakna, cukai tanah adalah terhenti berkuat kuasa¹⁰, selagi skim strata tersebut tidak ditamatkan¹¹. Penetapan formula bagi pengiraan cukai petak adalah berdasarkan kepada kadar meter persegi bagi petak dan petak aksesori atau blok sementara¹² dan PBN mempunyai kuasa untuk menentukan kaedah

⁸ Seksyen 17B(1) Akta 318.

⁹ Seksyen 96A KTN.

¹⁰ Perkara 15 Pekeliling KPTG 2/2017.

¹¹ Seksyen 57 Akta 318.

¹² Seksyen 23C(8)(a) Akta 318.

pengiraan kadar cukai petak di negeri masing-masing¹³. Dalam keadaan ini, faktor unit syer tidak lagi digunakan dalam penentuan amaun cukai bagi petak atau blok sementara.

Pemilik petak tidak lagi perlu menjelaskan cukai mengikut umpukan syer masing-masing kepada perbadanan pengurusan, tetapi perlu menjelaskan sendiri cukai petak tersebut berdasarkan bil cukai petak yang dikeluarkan kepada PTD atau PTG berkaitan sama seperti pemilik harta tanah tidak berstrata yang lain. Sebarang urusniaga boleh dilaksanakan tanpa bergantung kepada tunggakan cukai hak milik induk. Perkara ini mampu meningkatkan *sense of ownership* oleh pemilik terhadap petak masing-masing memandangkan mereka dapat melaksanakan tanggungjawab dan hak ke atas petak secara eksklusif. Walau bagaimanapun, sekiranya mereka culas dalam menjelaskan bayaran cukai petak, tindakan penguatkuasaan boleh dilaksanakan dengan pelucutahan kepada PBN dan meletak hak petak berkenaan kepada Pihak Berkuasa Berkanun¹⁴.

Sekiranya terdapat tunggakan cukai tanah bagi skim berkenaan sebelum pelaksanaan cukai petak, Pentadbir Tanah boleh mengagihkan tunggakan tersebut berkadar dengan unit syer setiap petak berkenaan dan dinyatakan di dalam bil cukai petak bagi tahun pertama pelaksanaannya¹⁵. Walau bagaimanapun, PBN boleh mengurangkan atau merebatkan cukai berkenaan dengan merujuk kepada Kaedah Strata Negeri masing-masing¹⁶.

Memandangkan formula asas pengiraan cukai petak ($\text{luas} \times \text{kadar cukai petak}$) adalah seragam dengan pengiraan cukai tanah, maka kaedah ini adalah lebih adil kepada semua pemilik harta tanah. Kadar bagi cukai petak adalah tertakluk kepada penetapan yang ditentukan oleh PBN di dalam Kaedah Strata Negeri masing-masing yang berlainan mengikut mukim dan daerah, sepetimana kadar cukai tanah yang ditetapkan di dalam Kaedah Tanah Negeri berkaitan. Walau bagaimanapun, terdapat negeri yang menetapkan kadar cukai petak berlainan (sama ada lebih tinggi atau lebih rendah) daripada kadar cukai tanah di dalam kawasan yang sama.

¹³ Seksyen 81(1)(aa) Akta 318.

¹⁴ Seksyen 23H Akta 318.

¹⁵ Perkara 24 & 25 Pekeliling KPTG Bil. 2/2017.

¹⁶ Seksyen 23C(10) Akta 318.

PERBANDINGAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK DI NEGERI

Pelaksanaan di Negeri Selangor

Pewartaan dan Pelaksanaan

Berikutnya keputusan proaktif Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor yang telah meluluskan tarikh kuat kuasa kutipan cukai petak dan blok sementara bagi pembangunan berstrata di Selangor pada 1 Januari 2018, Selangor telah menjadi negeri pertama yang melaksanakan cukai petak di Semenanjung Malaysia. Tarikh permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di Negeri Selangor bermula 1 Januari 2018 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 174 bertarikh 31 Mac 2017. Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2017 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Negeri Selangor Jil. 71 bertarikh 4 Januari 2018 dan mula dikuatkuasakan pada 1 Januari 2018 bagi memperjelaskan pelaksanaan cukai petak tersebut.

Pengenaan cukai petak di Selangor adalah berasaskan kepada 3 perkara utama iaitu :-

- a. keluasan petak, petak aksesori dan blok sementara (meter persegi);
- b. jenis kegunaan tanah; dan
- c. jenis pembangunan tanah (kos rendah, kos biasa dan petak tanah).

Bagi pembangunan berstrata kos rendah, jenis pembangunan adalah tertakluk kepada kediaman dan perniagaan sahaja. Perkara ini berlainan dengan pembangunan berstrata kos biasa yang tertakluk kepada jenis pembangunan kediaman, perniagaan, perusahaan dan pembangunan bercampur. Penetapan kadar cukai petak adalah berasaskan kepada pengiraan kadar cukai tanah tahunan semasa.

Formula Pengiraan Cukai Petak

Merujuk kepada Kaedah Hakmilik Strata Selangor, formula pengiraan cukai petak di Selangor adalah tertakluk kepada skala pengubahan berikut :-

$$\text{Cukai Petak} = \frac{[(\text{Keluasan petak atau blok sementara} \times \text{Kadar cukai mengikut daerah dan aktiviti}) \div 100] \times \text{Faktor cukai hakmilik strata}}{\text{@ Kadar minima setiap petak}}$$

*Faktor cukai hakmilik strata = $\frac{\text{Keluasan tanah lot}}{\text{Jumlah keluasan petak atau blok sementara}}$

Dalam pengiraan tersebut, keluasan petak atau blok sementara adalah turut merujuk kepada keluasan petak aksesori berkaitan. Faktor cukai hakmilik strata adalah satu elemen yang menggambarkan kadar kepadatan pembangunan pada satu-satu lot¹⁷. Secara umumnya, pembangunan petak tanah adalah kurang padat berbanding pembangunan strata bertingkat, justeru kadar kepadatan pembangunan akan ditentukan berdasarkan nilai faktor sepetimana berikut:-

Faktor Cukai Hakmilik Strata	Kadar Kepadatan Pembangunan (Peratusan %)
1 hingga 2	81% hingga 100%
2.1 hingga 3	65% hingga 80%
3.1 hingga 4	36% hingga 65%
4.1 dan seterusnya	10% hingga 35%

Sekiranya hasil daripada pengiraan faktor cukai petak tersebut memberikan nilai perpuluhan, maka perlu dibundarkan kepada nilai yang lebih besar dari nilai yang dihitung. Sebagai contoh, faktor 1.4 perlu dibundarkan kepada 2, faktor 2.6 perlu dibundarkan kepada 3).

Sekiranya hasil pengiraan cukai petak itu memberikan jumlah cukai yang lebih rendah daripada Kadar Minimum Petak seperti yang telah ditetapkan di dalam Jadual VI Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2007, maka Kadar Minimum Petak akan digunakan sebagai jumlah cukai bagi petak tersebut.

Pengecualian Denda Lewat

Tarikh kuat kuasa kutipan cukai petak di Selangor adalah pada 1 Januari 2018 melalui Sistem e-Hasil yang mula beroperasi pada 19 Februari 2018. PBN Selangor juga bersetuju untuk mengecualikan denda lewat kepada mana-mana pemilik petak yang gagal atau lewat melakukan pembayaran cukai petak bagi tahun pertama sahaja sebagai galakan kepada pemilik petak untuk menjelaskan cukai petak yang telah dikenakan.

Selain daripada itu, PBN juga telah melanjutkan tempoh peralihan dari 1 Januari 2018 sehingga 31 Mei 2018 selaras dengan Arahan PTGS Bil. 1/2017 dengan membenarkan pendaftaran urusniaga strata dijalankan tanpa perlu menjelaskan bayaran cukai tanah tahun semasa dan perlu menyelesaikan cukai tanah tahun 2017 secara keseluruhan tanpa tunggakan cukai tanah bagi setiap tahun sebelumnya.

¹⁷ Arahan PTGS Bil. 2/2019 : Garis Panduan Pengiraan Faktor Cukai Hakmilik Strata dan Kadar Minimum Petak Bagi Cukai Petak dan Blok Sementara Hakmilik Strata.

Terkini, merujuk kepada kenyataan media bertarikh 19 Jun 2019, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor di dalam mesyuarat Bil. 11/2019 telah memutuskan untuk mengecualikan denda bayaran cukai petak selama tiga (3) bulan bermula 1 Jun 2019 sehingga 31 Ogos 2019.

Tunggakan Cukai Tanah

Tunggakan cukai tanah bagi lot¹⁸ akan dikenakan ke atas semua petak atau blok sementara berdasarkan nilai akhir cukai tanah bagi lot pembangunan yang tertunggak sebelum cukai petak berkuat kuasa. Nilai akhir cukai tanah bagi lot tersebut akan diagihkan secara berkadar dengan unit syer bagi setiap petak atau blok sementara berdasarkan kepada formula pengiraan berikut:-

$$\begin{aligned}\text{Tunggakan Cukai Tanah} = & \left[(\text{Nilai akhir cukai tanah} \div \text{Jumlah keseluruhan unit}) \times \right. \\ & \left. \text{Unit syer bagi setiap petak atau unit syer sementara} \right]\end{aligned}$$

Apabila cukai petak telah dilaksanakan, kadar cukai petak dan formula pengiraan cukai petak adalah berdasarkan kepada Kaedah Strata Negeri Selangor dengan berpandukan kepada seksyen 23C(8) Akta Hakmilik Strata. Seksyen tersebut menyatakan bahawa cukai bagi petak atau blok sementara hendaklah dikira berdasarkan kadar meter persegi bagi setiap petak, petak aksesori atau blok sementara. Justeru, jumlah cukai petak yang dikenakan tidak lagi menggunakan keluasan tanah sahaja memandangkan ianya tidak menggambarkan densiti sebenar pembangunan berkenaan. Setiap skim berstrata adalah berlainan saiz, jenis, tingkat dan bilangan petak maka adalah lebih adil sekiranya jumlah cukai dikira berdasarkan luas petak berbanding luas tanah bangunan tersebut. Pengiraan cukai petak ini juga lebih telus berbanding pengiraan pembahagian cukai tanah yang dilaksanakan oleh perbadanan pengurusan.

Kelulusan Kebenaran Merancang yang diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berdasarkan kepada Garis Panduan Perancangan Pembangunan Kediaman / Perniagaan yang disediakan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) terhadap pembangunan berbentuk pangsapuri servis atau SOHO dan lain-lain jenis pembangunan yang berkaitan di Selangor adalah di atas tanah di dalam zon komersial atau perdagangan dengan syarat nyata tanah perniagaan. Oleh itu, memandangkan penetapan kadar cukai petak adalah berdasarkan kepada syarat nyata tanah maka kadar cukai bagi kegunaan perniagaan digunakan dalam pengiraan jumlah cukai petak bagi skim yang berkenaan. Penduduk skim

¹⁸ Seksyen 23(c) Akta 318.

sebegini juga perlu menjelaskan bil-bil utiliti dan cukai pintu pada kadar komersial yang lazimnya lebih tinggi daripada kediaman.

Kesan Pelaksanaan Cukai Petak

Antara kesan ketara kepada pelaksanaan cukai petak di Selangor adalah seperti berikut:-

- a. pemegang harta tanah berstrata dapat melaksanakan urusniaga dengan lebih lancar seperti pindah milik dan gadaian tanpa sebarang masalah;
- b. terdapat kenaikan sebanyak lebih 40% terhadap hasil yang diterima oleh Kerajaan Negeri daripada urusniaga petak yang dilaksanakan sepanjang tahun 2018, sekali gus meningkatkan hasil Kerajaan Negeri kepada lebih 100% daripada RM17.2 juta kepada RM35.6 juta;
- c. mampu menyelesaikan kutipan tertunggak cukai tanah pembangunan berstrata yang berjumlah RM1.9 juta;
- d. caj penyelenggaraan yang dikenakan oleh perbadanan pengurusan menjadi lebih tepat dan teratur; dan
- e. menambah keyakinan pegangan harta tanah pemilik petak strata.

Isu Berkenaan Cadangan Mengkalkan Cukai Tanah Asal

Setelah pelaksanaan cukai petak di Selangor, terdapat sebahagian skim strata dikenakan jumlah cukai yang lebih tinggi berbanding dengan pelaksanaan cukai tanah terdahulu¹⁹. Bagi perkara ini, *Real Estate & Housing Developers' Association* (REHDA) dan Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah (HBA) telah mencadangkan agar formula pengiraan cukai tanah asal dikekalkan bagi pengiraan cukai petak. Walau bagaimanapun, sekiranya formula pengiraan cukai tanah yang lama masih dikekalkan, ia akan terdapat persamaan terhadap jumlah cukai yang dikenakan ke atas dua (2) skim di atas keluasan tanah yang sama tetapi mempunyai bilangan petak yang berbeza. Sebagai contoh, Skim Strata A yang dibina di atas tanah seluas 36,000 meter persegi dengan 600 petak kediaman berstrata akan menjelaskan cukai tanah tahunan sebanyak RM1.1 juta, manakala Skim Strata B yang dibina di atas tanah yang mempunyai keluasan yang sama tetapi mempunyai sebanyak 1,000 petak kediaman berstrata akan turut menjelaskan jumlah cukai yang sama iaitu sebanyak RM1.1 juta.

¹⁹ Isu ini ditimbulkan dalam keratan akhbar *The Star* bertarikh 26 April 2019 dengan tajuk "Drastic Hikes After Change Shock Apartment Owners".

Berdasarkan formula cukai tanah asal, kedua-dua skim ini akan menjelaskan jumlah cukai tanah yang sama kepada PTD memandangkan formula pengiraan adalah berdasarkan kepada keluasan tanah yang dibangunkan. Walau bagaimanapun, penduduk di Skim Strata A terpaksa menjelaskan bayaran yang lebih tinggi per petak, memandangkan bilangan petak di lot tersebut adalah kurang berbanding Skim Strata B. Akibatnya, pemilik petak akan terpaksa menjelaskan jumlah cukai yang tidak saksama.

Di samping itu, pihak REHDA dan HBA juga mencadangkan agar mengekalkan jumlah kutipan cukai tanah asal. Bagi perkara ini, jika jumlah cukai tanah asal dikekalkan untuk mengelakkan kenaikan kepada bayaran cukai petak, Kerajaan Negeri akan terpaksa menurunkan kadar cukai tanah yang telah ditetapkan mengikut daerah masing-masing sepertimana yang diwartakan di dalam Kaedah Tanah Negeri. Sebagai contoh, bagi mengekalkan bayaran cukai tanah asal tahunan sebanyak RM1,853.40, kadar cukai perlu diturunkan daripada RM30.84 semeter persegi kepada RM13.43 semeter persegi. Pengurangan kadar cukai ini sudah pastinya tidak mempunyai asas penetapan yang kukuh dan tidak saksama kepada pemilik kediaman bukan berstrata yang masih menggunakan pakai kadar cukai tanah yang telah ditetapkan. Perkara ini juga tentunya akan menjelaskan kutipan hasil Kerajaan Negeri.

Walau bagaimanapun, sekiranya cadangan tersebut dilaksanakan, Kerajaan Negeri perlu mengambil kira kutipan hasil yang diterima setiap tahun dan kepesatan pembangunan strata di negeri masing-masing. Kadar cukai yang lebih rendah boleh dipertimbangkan untuk dikenakan bagi pembangunan berstrata sahaja dan diwartakan di dalam Kaedah Strata Negeri. Kadar cukai petak yang lebih rendah berbanding kadar cukai tanah dalam kategori dan lokaliti yang sama juga adalah munasabah dilaksanakan memandangkan kenikmatan (*enjoyment*) pemilik petak bangunan berstrata adalah lebih terhad.

Selain daripada cadangan mengekalkan cukai tanah, pihak REHDA dan HBA juga mencadangkan supaya pelaksanaan cukai petak ditangguhkan yang mana cadangan berkenaan turut dibincangkan dalam bahagian seterusnya buku ini.

Pelaksanaan di Negeri Pulau Pinang

Pewartaan dan Pelaksanaan

Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah bersetuju untuk melaksanakan cukai petak mulai 1 Januari 2019. Tarikh permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di Negeri Pulau Pinang bermula 1 Januari 2019 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan

P.U.(B) 714 bertarikh 21 Disember 2018. Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 seterusnya telah diwartakan pada 27 Disember 2018.

Formula Pengiraan Cukai Petak

Formula yang diguna pakai di Pulau Pinang berkenaan pengiraan cukai petak adalah seperti berikut:

$$\text{Cukai Petak} = [(\Sigma A \times Y) + (\Sigma B \times Z)]$$

Di mana;

A = Luas petak (meter persegi)

B = Luas petak aksesori (meter persegi)

Y = Kadar cukai petak atau blok sementara mengikut kegunaan

Z = Kadar petak aksesori mengikut kegunaan petak

Berlainan dengan negeri-negeri lain, Kaedah Strata Negeri Pulau Pinang telah menetapkan kadar cukai bagi petak aksesori yang berlainan dengan kadar cukai bagi petak atau blok sementara. Sebagai contoh, bagi lot kediaman tanah bandar di Georgetown, kadar cukai petak adalah sebanyak RM0.54 semeter persegi, manakala kadar cukai petak aksesori bagi tanah yang sama adalah sebanyak RM0.27 semeter persegi. Contoh pengiraan cukai petak adalah seperti berikut:-

Daerah	Georgetown
Bandar/Pekan/Mukim	Bandar
Jenis Kegunaan	Kediaman
Luas Petak	60 meter persegi
Luas Petak Aksesori	12 meter persegi
Kadar Cukai Petak	RM0.54 semeter persegi
Kadar Cukai Petak Aksesori	RM0.27 semeter persegi

Simulasi 1 :

Pengiraan cukai petak berdasarkan formula di Pulau Pinang :

$$\begin{aligned}
 \text{Cukai Petak} &= (\text{Luas Petak} \times \text{Kadar Cukai Petak}) + (\text{Luas Petak Aksesori} \times \text{Kadar Cukai Petak Aksesori}) \\
 &= (60 \text{ meter persegi} \times \text{RM0.54}) + (12 \text{ meter persegi} \times \text{RM0.27}) \\
 &= \text{RM32.40} + \text{RM3.24} \\
 &= \text{RM35.64/ RM36 (bundar)}
 \end{aligned}$$

Simulasi 2 :

Pengiraan cukai petak berdasarkan formula di Melaka :

$$\begin{aligned}\text{Cukai Petak} &= (\text{Luas Petak} + \text{Luas Petak Aksesori}) \times \text{Kadar Cukai Petak}^{20} \\ &= (60 \text{ meter persegi} + 12 \text{ meter persegi}) \times \text{RM}0.54 \\ &= \text{RM}38.39 / \text{RM}39 \text{ (bundar)}\end{aligned}$$

Merujuk kepada Simulasi 1, pengenaan kadar cukai petak aksesori menjadikan jumlah cukai petak lebih rendah berbanding sekiranya formula tersebut tidak mengambil kira kadar cukai petak aksesori sepetimana Simulasi 2.

Bagi memastikan formula yang diguna pakai adalah cukup serba guna (*versatile*) untuk kedua-dua keadaan pembangunan strata bertingkat dan petak tanah, Kaedah Hakmilik Strata Pulau Pinang telah menetapkan kadar yang berlainan untuk petak tanah berbanding dengan kadar bagi petak. Sebagai contoh, di Georgetown, kadar cukai bagi petak kediaman adalah RM0.54 semeter persegi manakala kadar cukai bagi petak tanah kediaman adalah RM0.81 semeter persegi. Pelaksanaan ini dapat mengelakkan daripada penggunaan dua (2) set formula yang berlainan dan lebih mudah dirujuk oleh pemilik petak dan orang awam, berbanding dengan formula yang diguna pakai di Selangor yang memerlukan data keluasan tanah lot dan jumlah keluasan petak atau blok sementara bagi menentukan faktor cukai hakmilik strata.

Sebagai salah satu daripada pelan komunikasi, PTG Pulau Pinang akan membuat penyelarasan dengan semua perbadanan pengurusan untuk mendapatkan maklumat pemilik-pemilik yang telah membayar umpuhan cukai masing-masing dan seterusnya dimasukkan ke dalam sistem. Baki tunggakan pula akan dibahagikan di antara pemilik-pemilik lain yang masih belum menjelaskan umpuhan cukai tanah mereka melalui bil cukai petak yang pertama. Selain daripada itu, PTG Pulau Pinang akan mengadakan kerjasama dengan Jabatan Penerangan untuk membuat hebahan dan sesi *townhall* bermula pada bulan Disember 2018.

Tunggakan Cukai Tanah

Pulau Pinang tidak menetapkan formula pengiraan tunggakan cukai tanah. Walau bagaimanapun, merujuk kepada Kaedah Hakmilik Strata Pulau Pinang 2019, tunggakan cukai tanah boleh dijelaskan dalam beberapa keadaan :-

²⁰ Formula pengiraan cukai petak Pulau Pinang berdasarkan Kaedah-kaedah Hakmilik Strata Melaka (Pindaan) 2018.

- a. Dalam keadaan perbadanan pengurusan berfungsi :
 - i. Pentadbir Tanah akan mengeluarkan notis tuntutan tunggakan cukai tanah kepada perbadanan pengurusan;
 - ii. Sekiranya terdapat pemilik masih gagal menjelaskan tunggakan cukai tanah, perbadanan pengurusan perlu mengemukakan senarai nama pemilik tersebut kepada Pentadbir Tanah. Baki tunggakan cukai tanah tersebut akan diumpukan secara berkadar dengan unit syer pemilik petak yang tidak menjelaskan bayaran dan tuntutan akan dikemukakan di dalam bil cukai petak tahun berikutnya.
- b. Dalam keadaan perbadanan pengurusan tidak berfungsi :
 - i. Tunggakan cukai tanah perlu dituntut oleh ejen pengurusan yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan di bawah seksyen 86 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757);
 - ii. Sekiranya terdapat pemilik yang masih gagal menjelaskan tunggakan cukai tanah, ejen pengurusan perlu mengemukakan senarai nama pemilik tersebut kepada Pentadbir Tanah. Baki tunggakan cukai tanah tersebut akan diumpukan secara berkadar dengan unit syer pemilik petak yang tidak menjelaskan bayaran dan tuntutan akan dikemukakan di dalam bil cukai petak tahun berikutnya.

Isu Sistem eTanah Pulau Pinang

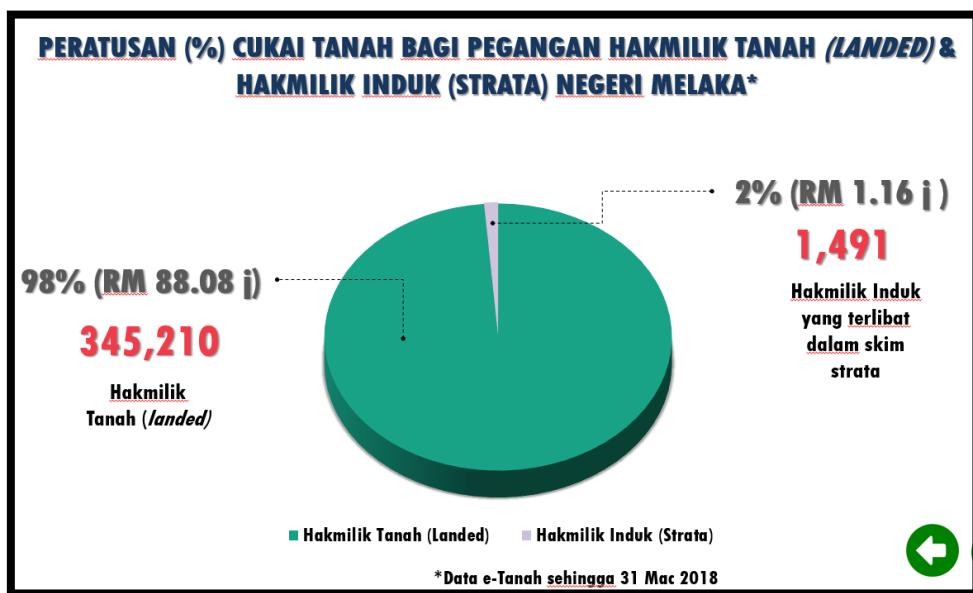
PTG Pulau Pinang menghadapi masalah berkaitan sistem pada awal pelaksanaan cukai petak di Pulau Pinang apabila bil cukai petak tidak dapat dikeluarkan terus melalui sistem eTanah walaupun pelaksanaannya telah berkuat kuasa pada 1 Januari 2019. Sebagai penyelesaian jangka pendek, bil cukai dikeluarkan secara manual di kaunter hasil Pejabat PTG Pulau Pinang. Perbincangan bersama pihak *vendor* bagi Sistem eTanah di Pulau Pinang, iaitu pihak iLaunch dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) diadakan secara berkala bagi menyelesaikan masalah yang timbul. Antara punca utama permasalahan adalah berkenaan tempoh pelantikan *vendor* yang telah tamat dan kos sambungan kontrak yang tinggi sehingga mencecah RM5 juta serta masalah komunikasi antara *vendor* dan *user*. Sehingga November 2019, masih tiada penyelesaian yang komprehensif dikenal pasti.

Pelaksanaan di Negeri Melaka

Pewartaan dan Pelaksanaan

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Melaka telah meluluskan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara berkuat kuasa tahun 2019. Justeru, tarikh permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di Negeri Melaka bermula 1 Januari 2019 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 714 bertarikh 21 Disember 2018. Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Melaka (Pindaan) 2018 turut diwartakan melalui Warta Kerajaan Negeri Melaka Jil.62 No. 26 bertarikh 20 Disember 2018 berhubung pelaksanaan cukai petak tersebut.

Pelaksanaan ini melibatkan sebanyak 1,491 hakmilik induk di Melaka, iaitu 2% daripada jumlah keseluruhan 345,210 hakmilik tanah yang didaftarkan di Melaka. Jumlah keseluruhan cukai tanah bagi pegangan hakmilik strata pada bulan terakhir Mac tahun 2018 adalah sebanyak RM1.16 juta berbanding RM88.08 juta bagi hakmilik tanah.



Peratusan Cukai Tanah bagi Pegangan Hakmilik Tanah dan Hakmilik Strata di Negeri Melaka. (Sumber: PTG Melaka)

Sehingga Mei 2019, bilangan keseluruhan hakmilik strata yang telah didaftarkan di Melaka adalah sebanyak 32,312 hakmilik. Melaka telah menjangka peningkatan ke atas prestasi kutipan hasil sebanyak RM1.58 juta (136%), di mana jumlah kutipan hasil selepas pelaksanaan cukai petak adalah sebanyak RM2.74 juta berbanding RM1.16 juta sebelum pelaksanaan cukai petak. Sehingga 30 Jun 2019, kutipan cukai petak Melaka telah mencatat

kutipan sebanyak RM1.68 juta (61%) dengan baki belum dikutip adalah sebanyak RM1.06 juta (39%).

Pihak pentadbiran tanah Melaka telah melalui beberapa siri bengkel penentuan kadar cukai petak yang melibatkan jabatan dan agensi Kerajaan yang berkaitan termasuk PTD, Pejabat Kewangan Negeri, Pejabat Penasihat Undang-undang dan sebagainya. Dalam usaha untuk menentukan kadar cukai petak, Melaka telah menggunakan formula berikut :-

$$\frac{[\text{Luas Pembangunan} + \text{Luas Tanah}] \times \text{Kadar Cukai Tanah}}{[\text{Luas Pembangunan} \div 100]}$$

Selain daripada penentuan kadar cukai petak, Melaka turut mengenal pasti formula pengiraan cukai petak, kesediaan sistem, penyediaan kaedah-kaedah strata negeri, penyediaan kertas pertimbangan untuk kelulusan PBN dan melaksanakan endorsan ke atas hakmilik terlibat. Memandangkan perkakasan di dalam pentadbiran tanah telah tidak dapat menampung kemasukan Sistem eTanah, Melaka perlu memastikan permohonan perkakasan baharu diluluskan dan dapat digunakan sebelum pelaksanaan cukai petak. Pengemaskinian senarai skim strata di Melaka turut dilaksanakan dan bil cukai dipastikan dapat dijana dengan baik tanpa sebarang masalah.



Gerak kerja sebelum Pelaksanaan Cukai Petak di Melaka

Formula Pengiraan Cukai Petak

Formula pengiraan cukai petak adalah dikira berdasarkan kepada keluasan petak strata di dalam skim berkaitan dan tidak menggunakan faktor unit syer di dalam pengiraan, kecuali bagi agihan tunggakan cukai tanah. Formula pengiraan cukai petak di Melaka adalah seperti berikut :-

$$\text{Cukai Petak} = (a + a_1) \times c$$

Di mana;

a = Luas petak (meter persegi)

a_1 = Luas petak aksesori (meter persegi)

c = Kadar cukai petak

Kadar cukai bagi petak atau blok sementara bagi setiap meter persegi di Melaka adalah seperti berikut: -

Kategori	Syarat Nyata	Bandar 1 (RM)	Bandar 2 (RM)	Pekan, Desa 1 & 2 (RM)	Desa 3 (RM)
Perusahaan	Perusahaan	2.22	2.10	1.19	0.70
	Tiada	2.22	2.10	1.19	0.70
Bangunan	Perniagaan	1.57	1.36	1.05	0.56
	Kediaman	0.49	0.47	0.28	0.11
	Kediaman Petak Tanah	0.92	0.86	0.52	0.18
	Tiada	1.57	1.36	1.05	0.56
Tiada	Perniagaan	1.57	1.36	1.05	0.56
	Kediaman	0.49	0.47	0.28	0.11
	Kediaman Petak Tanah	0.92	0.86	0.52	0.18
	Tiada	1.57	1.36	1.05	0.56
Kediaman Kos Rendah		Min RM10			
Kadar Minimum		RM15			

Kadar Cukai bagi Petak atau Blok Sementara di Melaka

*(Sumber: Pengelasan tanah adalah seperti yang tertakluk di bawah sub-kaedah 12,
Malacca Land Rules (1966))*

Peratusan perbezaan cukai tanah bagi setiap jenis pembangunan berstrata di Melaka adalah seperti berikut :-

JENIS PEMBANGUNAN	BANDAR 1	BANDAR 2	PEKAN & DESA	DESA 3
KONDO	121%	136%	136%	137%
KEDAI 3 TINGKAT	35%	44%	45%	46%
RUMAH KEDAI	118%	169%	169%	170%
TOWNHOUSE	5%	8%	6%	11%
PANGSAPURI*	9%	10%	11%	90% *
PANGSAPURI (KR)	-13%	-7%	-7%	-7%
LANDED STRATA	31%	30%	30%	28.2%

Peratusan Perbezaan Cukai Tanah bagi Skim Strata di Melaka

Terdapat peningkatan yang signifikan terhadap urusniaga berkaitan petak strata dan telah menambahkan hasil Kerajaan sebanyak lebih kurang empat (4) kali ganda berbanding tempoh masa yang sama pada tahun 2018. Selepas tarikh pelaksanaan cukai petak, Melaka menumpukan perhatian terhadap pelan komunikasi bersama PBN dan rakyat, pemantauan terhadap keupayaan sistem bagi memastikan kelancaran perkhidmatan, urusan kutipan cukai petak dan menyelesaikan isu-isu berbangkit yang turut berkait rapat dengan perundangan.

Melaka telah melaksanakan tindakan proaktif dengan membuat soal selidik berkenaan penerimaan orang awam terhadap pelaksanaan cukai petak di Melaka. Hasil daripada kajian tersebut mendapati bahawa majoriti daripada responden bersetuju dan berpuas hati dengan pelaksanaannya walaupun mengakui bahawa jumlah cukai yang dikenakan adalah tinggi dan sebahagian besar menyatakan cukai petak adalah membebarkan.

*Keputusan Soal Selidik Penerimaan Cukai Petak di Melaka*

Antara pelan komunikasi yang telah dijalankan oleh PTG Melaka dalam mempromosikan cukai petak adalah melalui laman *Facebook* PTG Melaka, pemasangan *banner* di sekitar Melaka, mengadakan sesi taklimat dan *townhall* bersama agensi Kerajaan, swasta dan masyarakat awam.

Tunggakan Cukai Tanah

Sekiranya terdapat tunggakan cukai tanah oleh skim strata berkaitan, PTG Melaka akan membahagikan semua tunggakan cukai tersebut kepada setiap pemilik berdasarkan kepada pembahagian unit syer petak berkaitan. Resit pembayaran cukai tanah ini perlu dikemukakan kepada perbadanan pengurusan untuk tujuan tuntutan kelak sekiranya terdapat pemilik yang tidak mempunyai sebarang tunggakan bayaran kepada perbadanan pengurusan.

Bagi kes tunggakan cukai tanah yang terlalu tinggi, pemilik petak boleh memohon kepada pejabat tanah untuk menjelaskan sebanyak 20% tunggakan, dan selebihnya dijelaskan secara ansuran yang perlu diselesaikan dalam tahun semasa. Selagi bayaran tunggakan cukai masih belum dijelaskan, sebarang urusniaga tidak boleh dilaksanakan.

PTG Melaka akan mengemukakan bil cukai petak kepada perbadanan pengurusan untuk diserahkan kepada pemilik petak. Sekiranya perbadanan pengurusan memulangkan semula, PTG Melaka akan melaksanakan siasatan terperinci berkenaan alamat pemilik petak yang betul, menyemak pelan dan menjalankan siasatan tapak terperinci untuk mendapatkan maklumat pemilik petak berkaitan. PTG Melaka juga boleh mengedarkan bil cukai petak

secara salinan digital kepada perbadanan pengurusan yang boleh dicetak terus untuk diserahkan kepada pemilik petak masing-masing.

Isu Syarat Nyata Petak

Di Melaka, syarat nyata di dalam hakmilik induk bagi lot adalah sama dengan syarat nyata di dalam hakmilik strata bagi setiap petak di dalam skim tersebut, tanpa mengambil kira kegunaan petak. Sebagai contoh, syarat nyata hakmilik induk bagi lot adalah kediaman dan perniagaan, maka syarat nyata yang sama dikenakan bagi petak walaupun kegunaan petak tersebut adalah kediaman sahaja. Walaupun penetapan ini adalah selaras dengan Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Melaka, tetapi perkara ini menyebabkan pengenaan cukai petak ke atas kediaman tersebut adalah pada kadar perniagaan yang lebih tinggi dan membebankan.

Sekiranya pendaftaran telah dilaksanakan, tiada pindaan syarat nyata boleh dilaksanakan selaras seksyen 34(4) Akta 318. Justeru, bagi penyelesaian jangka pendek, PTG Melaka perlu memberikan pendedahan dan penjelasan yang tepat kepada pemilik petak. Bagi penyelesaian jangka panjang, PTG Melaka berhasrat untuk mendaftarkan syarat nyata petak mengikut kegunaan petak berkenaan dengan merujuk kepada syarat nyata hakmilik induk skim strata tersebut. Perkara ini memerlukan pindaan kepada Pekeliling PTG Melaka dan penambahbaikan ke atas sistem pendaftaran strata.

Terdapat isu di mana skim strata telah didaftarkan dengan syarat nyata kediaman, tetapi petak bangunan tersebut digunakan untuk tujuan perniagaan. Berdasarkan siasatan, terdapat kesilapan ketika pendaftaran hakmilik strata. Terdapat ketirisan hasil Kerajaan akibat kesilapan ini memandangkan cukai petak dikenakan atas kadar perniagaan. Justeru, untuk menyelesaikan perkara ini, PTG Melaka bersetuju untuk mendapatkan perintah mahkamah bagi meminda syarat nyata skim berkenaan dan sekiranya permohonan ini ditolak oleh mahkamah, Pendaftar akan melaksanakan pindaan selaras seksyen 380 KTN.

Halangan penukaran syarat nyata hakmilik strata di dalam seksyen 34(4) Akta 318 telah membebankan penduduk bagi skim yang mempunyai syarat nyata bercampur atau terlalu *rigid* sehingga tidak membentarkan sebarang pindaan. Perkara ini menyebabkan ketirisan hasil Kerajaan dan meningkatkan bebanan rakyat. Sebagai contoh, syarat nyata tanah adalah untuk tujuan kediaman dan perniagaan sahaja dan syarat nyata ini telah juga didaftarkan ke dalam hakmilik strata bagi petak masing-masing tanpa melihat kegunaan tapak berkaitan. Kesannya, pemilik terpaksa menjelaskan kadar cukai petak yang tinggi (perniagaan) dan menyukarkan PTG untuk mengemukakan justifikasi yang kukuh kepada pemilik yang tidak berpuas hati.

Pelaksanaan di Negeri Perak

Pewartaan dan Pelaksanaan

Kerajaan Negeri Perak melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri bertarikh 14 November 2018 telah meluluskan kertas mesyuarat Bil. 1600/10/10/2018 berkaitan cadangan tarikh kuatkuasa pelaksanaan cukai petak di Negeri Perak mulai 1 Januari 2020. Tarikh permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di Negeri Perak bermula 1 Januari 2020 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 380 bertarikh 8 Ogos 2019. Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2019 selaras dengan pelaksanaan cukai petak telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Negeri Perak Jil.72 No. 26 bertarikh 19 Disember 2019.

Dalam usaha untuk memastikan cukai petak di Negeri Perak dapat dilaksanakan dengan jaya, sepetimana negeri-negeri lain, beberapa siri mesyuarat dan bengkel telah diadakan untuk menetapkan pengiraan formula cukai bagi petak, petak tanah dan blok sementara serta menentukan kadar yang bersesuaian berdasarkan simulasi dan analisis data. Sehingga 1 September 2018, terdapat sebanyak 420 hakmilik induk (strata) yang melibatkan sebanyak 23,146 petak di Perak.

Formula Pengiraan Cukai Petak

Pada asalnya, formula pengiraan cukai petak yang dicadangkan oleh Perak adalah seperti berikut :-

$$(A + B) \times Y$$

Di mana;

A = Luas petak (meter persegi)

B = Luas petak aksesori (meter persegi)

Y = Kadar cukai petak mengikut kegunaan (semeter persegi)

Walau bagaimanapun, formula tersebut telah dipinda dengan merujuk kepada formula cukai petak yang digunakan di Selangor dengan membundarkan ke perpuluhan terdekat. Formula pengiraan adalah seperti berikut :-

$$\text{Cukai Petak} = [(A + B) \times Y] \times F$$

Di mana;

A = Luas petak (meter persegi)

B = Luas petak aksesori (meter persegi)

Y = Kadar cukai petak mengikut kegunaan (kadar meter persegi bagi cukai petak atau blok sementara)

F = Faktor Cukai Hakmilik Strata

Pengiraan Faktor Cukai Hakmilik Strata (F) adalah seperti berikut :-

$$F = [\text{Keluasan tanah (meter persegi)} \div (\text{Jumlah keluasan petak + petak aksesori + blok sementara (meter persegi)})]$$

Sekiranya nilai faktor adalah meliputi pecahan kurang daripada satu (1) maka nilai faktor yang dikenakan adalah satu (1). Manakala, jika nilai faktor adalah terdiri dari pecahan melebihi satu (1), maka nilai faktor yang dikenakan adalah satu (1) titik perpuluhan yang terhampir.

Tunggakan Cukai Tanah

Sekiranya skim strata mempunyai tunggakan cukai tanah, kadar tunggakan tersebut akan dikira ke atas setiap petak mengikut perkiraan yang sama seperti formula di bawah :-

$$\text{Tunggakan Cukai Tanah} = [(A + B) \div C] \times K$$

Di mana;

A = Luas petak (meter persegi)

B = Luas petak aksesori (meter persegi)

C = Jumlah keseluruhan luas pembangunan (meter persegi)

K = Cukai tanah hakmilik induk

Kadar denda lewat adalah 5% daripada jumlah tertunggak atau minima RM2.00 bagi semua jenis kategori syarat nyata kepada pemilik petak yang membuat bayaran pada atau selepas 1 Jun. Kadar ini adalah bersamaan dengan kadar denda lewat bagi cukai tanah.

Sepertimana negeri lain, kadar minima cukai petak adalah berbeza berdasarkan lokaliti dan kegunaan tanah. Di Perak, kadar minima cukai petak bagi kategori kediaman adalah RM12.00 hingga RM20.00 manakala bagi kategori perniagaan, kadar minima cukai petak adalah RM30.00 hingga RM60.00 mengikut lokaliti.

Sebanyak 34 skim yang melibatkan 5,017 petak kediaman dan 21 skim yang melibatkan sebanyak 1,566 petak perniagaan akan dikenakan pada kadar cukai tanah semasa memandangkan jumlah keseluruhan cukai petak bagi setiap skim tersebut adalah kurang daripada jumlah cukai tanah semasa.

Anggaran peningkatan hasil Kerajaan Negeri bagi tempoh sepuluh (10) tahun bermula tahun 2020 akibat daripada pelaksanaan cukai petak bagi kategori kediaman adalah sebanyak RM184,834.00 setahun manakala bagi kategori perniagaan adalah sebanyak RM1.1 juta setahun. Ini menjadikan jumlah keseluruhan kenaikan hasil setiap tahun dalam tempoh sepuluh (10) tahun adalah sebanyak RM1.3 juta (85.6%).

Pelaksanaan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Pewartaan dan Pelaksanaan

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) mempunyai petak strata yang kedua terbanyak di Malaysia dan memberikan impak yang tinggi dalam kedudukan Malaysia melalui Laporan Menjalankan Perniagaan Bank Dunia (*World Bank's Ease of Doing Business Report*). Bagi Laporan Menjalankan Perniagaan Bank Dunia yang dikeluarkan untuk tahun 2018-2019, Malaysia menduduki tempat ke-15 dunia daripada tempat ke-24 bagi tahun sebelumnya.

Pelaksanaan cukai petak akan memudahkan pemilik petak dalam menjalankan urusniaga, memudahkan perbadanan pengurusan dalam pengurusan pentadbiran dan kewangan, mengurangkan ketirisan hasil Kerajaan serta meningkatkan kesedaran, hak dan tanggungjawab pemilik petak. Pelaksanaan ini juga akan meningkatkan hasil Kerajaan daripada aktiviti urusniaga yang akan dilaksanakan oleh pemilik petak kelak. Perkara ini penting dalam usaha untuk membangunkan ekonomi dan keperluan sosial penduduk WPKL khususnya.

Cukai petak di WPKL telah dilaksanakan bermula 1 Januari 2020 setelah mendapat kelulusan YB Menteri Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) dalam Mesyuarat Pasca Kabinet pada 12 Disember 2018. Sebelum pelaksanaan dan penguatkuasaan cukai petak, PTG WPKL telah melaksanakan banyak sesi libat urus bersama Pihak Berkuasa Negeri, Menteri Wilayah, ahli-ahli Parlimen WPKL, badan profesional, agensi dan pertubuhan bukan kerajaan (NGO) yang berkaitan. Sebelum perwartaan pelaksanaan cukai petak, pihak PTG WPKL telah mengadakan sesi *townhall* bersama perbadanan pengurusan dan pemilik petak bagi memberikan penerangan berkenaan formula dan kadar cukai petak, kebaikan dan cabaran pelaksanaan sistem percukaian tersebut.

Asas kepada pelaksanaan cukai petak di WPKL adalah berpandukan kepada perkara berikut:-

- a. keluasan bagi petak, petak aksesori dan blok sementara dalam meter persegi;
- b. jenis kegunaan tanah (kediaman, perdagangan atau perusahaan);
- c. jenis pembangunan petak mengikut kategori (kedai, pangaspuri, etc); dan
- d. kadar yang dikenakan seperimana ditetapkan di dalam Kaedah Strata Negeri WPKL.

Tarikh permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di WPKL bermula 1 Januari 2020 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 380 bertarikh 8 Ogos 2019 dan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2019 telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(A) 282 bertarikh 15 Oktober 2019.

Formula Pengiraan Cukai Petak

Formula pengiraan cukai petak yang diguna pakai di WPKL adalah seperti berikut :-

$$\text{Cukai Petak} = (\text{Luas Petak} + \text{Luas Petak Aksesori}) \times \text{Kadar Cukai Petak}$$

Kadar cukai petak yang ditetapkan oleh WPKL adalah berdasarkan kepada kelas atau jenis kegunaan petak serta status pegangan hakmilik samada pegangan selamanya (*freehold*) atau pegangan pajakan (*leasehold*) dan diguna pakai untuk setiap lokaliti di seluruh WPKL. Kadar cukai petak bagi pegangan pajakan adalah lebih rendah berbanding pegangan selamanya.

Kadar Cukai Petak WPKL			
BIL.	KELAS ATAU JENIS KEGUNAAN	JENIS PEGANGAN HAKMILIK	
		SELAMA-LAMANYA	PAJAKAN
1.	Petak Kediaman (Petak Kos Rendah)	RM20.00 setiap petak	RM15.00 setiap petak
2.	Petak Kediaman (Petak Strata, selain daripada petak kos rendah)	RM0.26 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM25.00 bagi setiap petak	RM0.19 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM20.00 bagi setiap petak
	Petak Kediaman (Petak Tanah, selain daripada petak kos rendah)	RM0.79 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM50.00 bagi setiap petak	RM0.76 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM45.00 bagi setiap petak
	Petak Kediaman (Petak Strata bagi Tanah Rizab Melayu atau Kampung Baru)	RM0.15 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM25.00 bagi setiap petak	RM0.10 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM20.00 bagi setiap petak
	Petak Kediaman (Petak Tanah bagi Tanah Rizab Melayu atau Kampung Baru)	RM0.15 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM50.00 bagi setiap petak	RM0.10 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM45.00 bagi setiap petak
3.	Petak Perdagangan	RM1.27 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM55.00 bagi setiap petak	RM1.21 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM50.00 bagi setiap petak
	Petak Perdagangan (Tanah Rizab Melayu Atau Kampung Baru)	RM0.33 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM55.00 bagi setiap petak	RM0.32 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM50.00 bagi setiap petak
4.	Petak Bangunan Perusahaan	RM1.05 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM110.00 bagi setiap petak	RM1.00 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM100.00 bagi setiap petak
	Petak Bangunan Perusahaan (Tanah Rizab Melayu Atau Kampung Baru)	RM0.27 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM110.00 bagi setiap petak	RM0.25 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM100.00 bagi setiap petak
5.	Petak bagi maksud awam oleh Kerajaan Persekutuan (Tanah atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, Majlis Agama Islam dan Majlis Amanah Rakyat)	RM25.00 setiap petak	RM20.00 setiap petak

Kadar Cukai Petak di WPKL

Tunggakan Cukai Tanah

Merujuk kepada Kaedah Strata Negeri WPKL, bagi tujuan kutipan tunggakan cukai tanah, mananya pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau mana-mana ejen pengurusan yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan hendaklah mengenal pasti tunggakan cukai tanah bagi petak-petak yang terlibat dan mengesahkan amaun tunggakan tersebut dalam mesyuarat agung tahunan atau yang setara seterusnya mengemukakan butiran berkaitan melalui Borang F Jadual 1 Kaedah Strata Negeri WPKL kepada PTG WPKL dalam masa 12 bulan dari 1 Januari 2020. Tempoh 12 bulan tersebut boleh dilanjutkan oleh Pengarah Tanah dan Galian WPKL tertakluk kepada syarat-syarat tertentu.

Walau bagaimanapun, sekiranya pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau mana-mana ejen pengurusan yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan gagal mengemukakan Borang F tersebut dalam tempoh masa yang ditetapkan, tunggakan cukai tanah akan dibahagikan antara pemilik petak yang mempunyai tunggakan cukai berdasarkan unit syer masing-masing.

ISU-ISU BERBANGKIT BERKENAAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK

Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk Membuat Kaedah-Kaedah

Cukai bagi petak atau blok sementara diperkenalkan daripada hasil pindaan terkini Akta 318, iaitu pindaan pada 2016 melalui Akta A1518 sebagai pengganti kepada cukai tanah yang dikenakan kepada pemilik petak atau blok sementara. Maksud ‘cukai’ telah dipindah di dalam Akta 318 bagi menjelaskan hubungan dengan seksyen 5 KTN yang juga mengiktiraf cukai bagi petak atau blok sementara sebagai cukai di bawah KTN agar urusniaga berkaitan petak seperti pindahmilik, gadaian, pajakan dan sebagainya, boleh dilaksanakan selaras dengan peruntukan KTN di bawah seksyen 301A.

Sepertimana cukai tanah, cukai petak ditentukan berdasarkan kadar dan keluasan harta tanah berkaitan dan dalam konteks strata ianya adalah dalam kadar meter persegi. Ini bermakna, cukai petak 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 bagi kegunaan kediaman akan dikenakan sebagaimana yang ditentukan di dalam kaedah tanah negeri.

Kadar cukai bagi setiap kawasan dan daerah di dalam negeri adalah ditentukan dan diluluskan oleh PBN dan diwartakan di dalam kaedah tanah negeri masing-masing. PBN mempunyai kuasa untuk menentukan kadar dan jumlah cukai selaras dengan seksyen 14(1)(e) KTN, seksyen 81(1) Akta 318 (Kuasa PBN untuk membuat kaedah-kaedah), seksyen 23C (10) Akta 318 (Kuasa PBN untuk menentukan cukai atau kaedah) dan Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan berkenaan Hal Perkara Undang-undang Persekutuan dan Negeri.

Merujuk kepada Bahagian 6 Perkara 76 Perlembagaan Persekutuan berkenaan Kuasa Parlimen untuk membuat undang-undang bagi negeri-negeri dalam hal-hal tertentu, Perkara 76(1) jelas menyatakan bahawa Parlimen boleh membuat undang-undang mengenai perkara yang disebut di dalam Senarai Negeri, iaitu termasuk berkaitan dengan tanah, tetapi khusus (*inter alia*) bagi maksud memastikan keseragaman undang-undang dan dasar berkaitan tanah. Perkara 76(3) Perlembagaan Persekutuan seterusnya juga menyatakan dengan jelas sebarang undang-undang yang dibuat oleh Parlimen tidak boleh berkuat kuasa di mana-mana Negeri sehingga undang-undang itu telah diterima pakai oleh Badan Perundangan Negeri itu, dipinda sewajarnya dan dijadikan undang-undang negeri di bawah Kaedah Tanah Negeri yang diwartakan.

Justeru, pindaan melalui Akta A1518 berkaitan pelaksanaan cukai petak perlu diwartakan oleh Kerajaan Negeri sepertimana Selangor, Melaka, Pulau Pinang, Perak dan WPKL. PBN boleh, sepertimana pelaksanaan cukai tanah sedia ada, membuat sebarang peruntukan berkaitan kadar sehektar atau semeter persegi tanah di dalam negeri berkenaan untuk tujuan pengenaan cukai atau premium, selaras dengan seksyen 14 KTN dan seksyen 81(1)(aa) Akta 318.

Seterusnya, PBN boleh melaksanakan penangguhan bayaran cukai, pengurangan atau perebatan cukai berkaitan pelaksanaan cukai petak selaras dengan seksyen 23C Akta 318. Di samping itu, PBN juga mempunyai kuasa untuk menyemak cukai secara berkala, sama ada menaikkan atau mengurangkan kadar cukai yang mana difikirkan sesuai oleh PBN, tidak kurang daripada sepuluh (10) tahun dari penguatkuasaan akta, selaras dengan seksyen 23I Akta 318.

Formula Pengiraan Cukai Petak yang Berlainan bagi Setiap Negeri

Tidak dinafikan bahawa terdapat perbezaan berkaitan formula pengiraan cukai petak yang diguna pakai di setiap negeri terutamanya di Selangor dan Perak berbanding dengan negeri-negeri lain yang telah melaksanakan cukai petak. Formula pengiraan cukai petak di Selangor dan Perak mempunyai elemen Faktor Cukai Hakmilik Strata yang berkait dengan kadar kepadatan pembangunan di sesuatu lot.

Faktor ini akan memberikan kesan yang signifikan bagi pembangunan yang mempunyai tanah yang luas dengan kepadatan rendah seperti petak tanah (contoh: *Gated and Guarded Community*) memandangkan formula pengiraan faktor cukai ini mengambil kira keluasan keseluruhan tanah lot berkaitan termasuk harta bersama. Dengan menggunakan faktor ini maka Kerajaan Negeri dapat mengoptimumkan pendapatan dari kawasan tanah yang boleh dikenakan cukai yang lebih besar di dalam pembangunan petak tanah berbanding pembangunan petak strata biasa bertingkat. Maka, sekiranya sesuatu pembangunan tersebut mempunyai harta bersama yang luas (contoh: padang golf, kawasan rekreasi, dsb.), maka jumlah cukai bagi petak berkenaan akan menjadi lebih saksama.

Cara penulisan kadar cukai di dalam Kaedah Strata Negeri Selangor juga adalah berbeza berbanding dengan negeri-negeri lain di mana ia memerlukan pertukaran sen kepada ringgit. Sebagai contoh, kadar cukai bagi lot kediaman di Daerah Petaling dan Gombak (tanah bandar) adalah 32.50 sen semeter persegi. Maka, untuk mendapatkan jumlah cukai sebenar, kadar ini perlu ditukar kepada ringgit dengan membahagikan jumlah berkenaan dengan 100.

Bagi mengenal pasti kesan kepada perbezaan formula cukai petak setiap negeri, berikut adalah simulasi²¹ berkaitan :-

Situasi 1 :

Daerah	Petaling
Bandar/Pekan/Mukim	Pekan
Jenis Kegunaan	Kediaman
Luas Petak	85 meter persegi
Jumlah Luas Petak dan Blok Sementara	19,460 meter persegi
Luas Tanah	15,742 meter persegi
Kadar Cukai Petak	21.70 sen semeter persegi ²²
Kadar Minimum Satu Petak	RM40.00

Simulasi 1 :

Formula :

$$(\text{Luas Petak} + \text{Luas Petak Aksesori}) \times \text{Kadar Cukai Petak}^{23}$$

$$\begin{aligned}\text{Cukai Petak} &= 85 \text{ meter persegi} \times \text{RM}0.217 \\ &= \mathbf{\text{RM}18.445}\end{aligned}$$

Simulasi 2 :

Formula :

$$[(\text{Luas Petak} \times \text{Kadar cukai mengikut aktiviti}) \div 100] \times \text{Faktor Cukai Hakmilik Strata @ Kadar Minimum Setiap Petak}$$

$$\begin{aligned}\text{Faktor cukai hakmilik strata} &= 15,742 \text{ meter persegi} / 19,460 \text{ meter persegi} \\ &= 0.0808941 \\ &= 1 \text{ (bundar kepada nilai teratas)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Cukai Petak} &= [(85 \text{ meter persegi} \times 21.70 \text{ sen}) / 100] \times 1 @ \text{RM}40.00 \\ &= \text{RM}18.445 @ \text{RM}40.00 \\ &= \mathbf{\text{RM}40.00}\end{aligned}$$

²¹ Data simulasi ini didapati daripada Arahan PTGS Bil.2/2019 dan Kaedah-kaedah Hakmilik Strata Selangor (Pindaan) 2017.

²² Perlu digantikan kepada Ringgit Malaysia RM0.217.

²³ Formula pengiraan cukai petak Melaka berdasarkan Kaedah-kaedah Hakmilik Strata Melaka (Pindaan) 2018.

Situasi 2 :

Daerah	Hulu Langat
Bandar/Pekan/Mukim	Pekan
Jenis Kegunaan	Kediaman
Luas Petak	60 meter persegi
Jumlah Luas Petak dan Blok Sementara	33,600 meter persegi
Luas Tanah	47,239 meter persegi
Kadar Cukai Petak	6.50 sen semeter persegi
Kadar Minimum Satu Petak	RM16.00

Simulasi 3 :**Formula :**

$$(\text{Luas Petak} + \text{Luas Petak Aksesori}) \times \text{Kadar Cukai Petak}^{24}$$

$$\begin{aligned}\text{Cukai Petak} &= 60 \text{ meter persegi} \times \text{RM}0.065 \\ &= \text{RM}3.90\end{aligned}$$

Simulasi 4 :**Formula :**

$$[(\text{Luas Petak} \times \text{Kadar cukai mengikut aktiviti}) \div 100] \times \text{Faktor Cukai Hakmilik Strata @}\\ \text{Kadar Minimum Setiap Petak}$$

$$\begin{aligned}\text{Faktor cukai hakmilik strata} &= 47,239 \text{ meter persegi} / 33,600 \text{ meter persegi} \\ &= 1.4059226 \\ &= 2 \text{ (bundar kepada nilai teratas)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Cukai Petak} &= [(60 \text{ meter persegi} \times 6.50 \text{ sen}) / 100] \times 2 @ \text{RM}16.00 \\ &= \text{RM}7.80 @ \text{RM}16.00 \\ &= \text{RM}16.00\end{aligned}$$

Simulasi 1 dan 2 menunjukkan bahawa, sekiranya formula pengiraan cukai petak di Melaka diguna pakai di Selangor, maka jumlah cukai yang diperolehi adalah sama (tertakluk kepada kadar minimum petak). Faktor cukai hakmilik strata adalah satu (1) menunjukkan bahawa kadar kepadatan pembangunan berkaitan adalah tinggi (*high density*), maka faktor tersebut tidak memberikan kesan yang signifikan terhadap jumlah cukai petak yang diperoleh. Perkara ini berbeza sekiranya dibandingkan dengan Simulasi 4 di mana faktor cukai hakmilik

²⁴ Formula pengiraan cukai petak Melaka berdasarkan Kaedah-kaedah Hakmilik Strata Melaka (Pindaan) 2018.

strata telah meningkatkan jumlah cukai petak yang diperoleh sebanyak dua (2) kali ganda iaitu daripada RM3.90 kepada RM7.80. Perkara ini dijelaskan lagi dalam Simulasi 3 dengan mengguna pakai formula cukai petak di Melaka yang tidak mengaplikasikan elemen faktor cukai hakmilik strata, di mana jumlah cukai petak yang diperolehi adalah sebanyak RM3.90.

Walau bagaimanapun, landskap pembangunan berstrata di setiap negeri adalah berbeza. Bagi petak tanah yang banyak melibatkan perumahan jenis *Gated and Guarded Community (GACOS)*, keluasan tanah lot skim berkenaan adalah lebih luas berbanding jumlah luas keseluruhan petak kediaman yang ada di dalam skim berkenaan. Bagi mengelakkan ketirisan hasil kerajaan yang ketara memandangkan cukai petak tidak dikenakan ke atas harta bersama, maka faktor cukai hakmilik strata ini diguna pakai di dalam formula pengiraan cukai petak di Selangor dan Perak. Faktor ini tidak diguna pakai di Melaka dan WPKL. Penetapan pengiraan kadar dan formula ini adalah tertakluk kepada PBN setiap negeri masing-masing selaras seksyen 81(1)(aa) Akta 318²⁵.

Di WPKL, bagi pembangunan petak tanah, formula pengiraan adalah tetap sama dengan mengambil kira luas petak dan kadar cukai petak, sebagaimana formula pengiraan cukai tanah. Manakala, di Pulau Pinang, kadar cukai bagi petak aksesori adalah 50% lebih rendah daripada kadar cukai bagi petak utama.

Pelaksanaan cukai petak bagi negeri yang mempunyai lebih banyak pembangunan petak tanah perlu disemak dengan teliti untuk memastikan jumlah cukai petak yang dikenakan tidak keterlaluan pada masa yang sama ketirisan hasil Kerajaan Negeri juga tidak signifikan.

Isu Kenaikan Jumlah Cukai Petak Berbanding Cukai Tanah

Perbezaan kenaikan hasil Kerajaan setelah cukai tanah digantikan dengan cukai petak adalah seperti berikut :-

NEGERI	BILANGAN HAKMILIK STRATA	JUMLAH KUTIPAN CUKAI TANAH (RM)	JUMLAH KUTIPAN CUKAI PETAK (RM)	JUMLAH KENAIKAN (RM)	PERATUS KENAIKAN (%)
Selangor	539,013	17,147,344.00	25,576,041.00	8,428,697.00	49%
Pulau Pinang	228,953	5,311,790.30	11,129,632.50	5,817,842.20	52%
Melaka	32,312	1,160,000.00	2,740,000.00	1,580,000.00	58%
WPKL	351,942	14,371,862.00	23,871,160.00	9,499,298.00	66%

²⁵ Sek. 81(1)(aa) Akta 318 : PBN boleh melalui pemberitahuan dalam Warta, membuat kaedah yang tidak berlawanan dengan Akta ini dengan khususnya tetapi tanpa mengehadkan keluasan kuasa berkenaan dengan perkara berkaitan pengiraan kadar cukai kena dibayar berhubung dengan mana-mana petak atau blok sementara.

Sebagai contoh, purata peratusan kenaikan kutipan cukai petak berbanding cukai tanah di WPKL adalah sebanyak RM9,499,298.00 atau 66% iaitu dari RM14,371,862.00 kepada RM23,871,160.00. Peratus perbezaan kutipan cukai tertinggi adalah bagi petak perdagangan/perniagaan berbanding kediaman dan industri. Sebagai contoh, pangsapuri servis The Nest di Mukim Petaling mengalami perubahan jumlah cukai keseluruhan skim daripada RM21,373.00 kepada RM84,460.08 atau sebanyak 395%. Contoh pengiraan adalah seperti berikut:-

PANGSAPURI SERVIS		
NAMA SKIM	:	THE NEST
HAKMILIK	:	GERAN MUKIM 4479 LOT 101896 MUKIM PETALING
LUAS TANAH	:	6,195 M / PERSEGI
JUMLAH PETAK	:	618 unit
JUMLAH PETAK AKSESORI	:	718 unit
CUKAI TANAH	:	RM 21,373.00
KADAR CUKAI TANAH	:	RM 3.45 per m ²
SYARAT NYATA	:	PANGSAPURI SERVIS
PANGSAPURI SERVIS (Keseluruhan)		
KADAR CUKAI PETAK	:	RM 1.27 / m ²
JUMLAH LUAS PETAK	:	54243m ²
JUMLAH LUAS PETAK AKSESORI	:	12261m ²
JUMLAH KESELURUHAN CUKAI PETAK	=	RM 1.27 x 54243 + RM 1.27 x 12261
=	=	RM 68,888.61 + RM 15,571.47
=	=	RM 84,460.08
➤ CUKAI TANAH YANG DIBAYAR	=	RM 21,373.00
➤ KADAR KENAIKAN KUTIPAN HASIL	=	395 %
PANGSAPURI SERVIS (Petak)		
LUAS PETAK	:	84m ²
LUAS PETAK AKSESORI	:	23 m ²
JUMLAH CUKAI PETAK	=	(84 x RM 1.27) + (23 x RM 1.27)
=	=	RM 106.68 + RM 29.21
=	=	RM 135.89

Pengiraan Cukai Petak bagi The Nest, Mukim Petaling

Berdasarkan contoh pengiraan cukai petak bagi The Nest, Mukim Petaling dapat dilihat bahawa walaupun kadar cukai petak adalah lebih rendah daripada kadar cukai tanah, jumlah keseluruhan cukai tetap menunjukkan peningkatan. Ini adalah kerana jumlah keluasan **keseluruhan petak adalah lebih besar berbanding jumlah keluasan keseluruhan lot tanah berkaitan.**

Berdasarkan semakan dan perbandingan, kadar cukai tanah dan kadar cukai petak di Selangor tidak menunjukkan sebarang perbezaan yang ketara melainkan pada penetapan bayaran minimum dan bangunan kos rendah. Sebagai contoh, kadar cukai tanah bandar bagi lot kediaman di Petaling adalah pada kadar 32.50 sen / RM0.325 (bayaran minimum RM53.00) manakala kadar cukai petak tanah bandar di daerah yang sama adalah pada kadar 32.50 sen / RM0.325 (minimum RM40.00 dan RM16.00 untuk Bangunan Kos Rendah).

Merujuk kepada Kaedah Tanah Negeri Pulau Pinang, kadar cukai tanah juga tidak mempunyai perbezaan yang berbanding kadar cukai petak, melainkan pada penetapan bayaran minimum lot berkaitan. Sebagai contoh, kadar cukai tanah bandar bagi lot kediaman di Georgetown adalah RM0.54 semeter persegi (minimum RM50.00/lot), manakala kadar cukai petak bagi tanah yang sama adalah RM0.54 semeter persegi (minimum RM25.00/petak).

Walau bagaimanapun, merujuk kepada Kaedah Tanah Negeri WPKL, terdapat perbezaan yang signifikan antara kadar cukai tanah dengan kadar cukai petak di WPKL. Sebagai contoh, kadar cukai tanah bagi lot kediaman adalah RM0.79 semeter persegi (minimum RM50.00), manakala kadar cukai petak bagi tanah yang sama adalah RM0.26 semeter persegi (minimum RM25.00), iaitu terdapat pengurangan sebanyak 33%. Penetapan kadar cukai juga turut berasaskan kepada taraf pegangan hakmilik tanah berkenaan, iaitu kadar cukai tanah/petak bagi tanah pegangan selama-lamanya (*freehold*) adalah lebih tinggi berbanding kadar cukai tanah/petak bagi tanah pegangan pajakan (*leasehold*).

Antara justifikasi kepada penetapan kadar cukai petak yang lebih rendah berbanding kadar cukai tanah adalah berkaitan dengan *enjoyment of land parcel* berkenaan. Merujuk kepada seksyen 44(a) KTN menyatakan *inter alia*, pemilik tanah boleh menikmati tanah mereka secara eksklusif dan semunasabah mungkin seperti mana berikut:-

“(a) Mengguna dan menikmati secara eksklusif seluas mana ruang udara yang ada di atas permukaan itu, seperti mana yang perlu dengan semunasabahnya untuk penggunaan dan penikmatan tanah itu mengikut undang-undang;”

Merujuk kepada definisi seksyen tersebut menggambarkan bahawa bagi pemilik tanah ber milik, kegunaan tanah tersebut adalah merangkumi penggunaan ruang di atas tanah permukaan, tanah permukaan dan tanah di bawah tanah permukaan, walaupun hakmilik tanah yang didaftarkan adalah mengikut keluasan tanah permukaan. Hak penggunaan yang eksklusif dan hampir tidak terbatas ini meningkatkan nilai potensi tanah tersebut, berdasarkan kepada syarat nyata dan kedudukan tanah berkenaan. Pemilik tanah adalah bebas untuk meminda syarat nyata, sekatan dan kategori tanah ber milik selaras dengan seksyen 124 KTN tertakluk kepada keputusan PBN.

Walau bagaimanapun, perkara ini adalah berlainan bagi pemilik petak yang telah didaftarkan hakmilik strata mengikut seksyen 8 Akta 318. Perkara ini demikian memandangkan walaupun hakmilik petak tersebut didaftarkan mengikut keluasan petak berkaitan, tetapi hak penggunaan ke atas petak tersebut adalah terhad dan tertakluk kepada sempadan dinding luar, lantai dan siling petak serta petak aksesori. Kenikmatan pemilik petak strata juga dihadkan lagi dengan pelaksanaan Bahagian VI Akta 318 *inter alia*;

- a. tidak boleh mengurusniagakan petak dan petak aksesori secara bebas selaras seksyen 34(2) Akta 318; dan
- b. tidak boleh meminda syarat nyata petak di dalam dokumen hakmilik strata yang telah didaftarkan selaras seksyen 34(4) Akta 318.

Justeru, di bawah prinsip penilaian harta tanah iaitu *highest and best use* menyatakan bahawa penilaian sesuatu harta tanah hendaklah turut merujuk kepada potensi tertinggi harta tanah tanpa mengambil kira keadaan terkini harta tanah tersebut. Nilai potensi ini mengambil kira sebarang peruntukan perundangan yang berkuat kuasa ke atas harta tanah tersebut, keadaan fizikal tanah, potensi keuntungan yang boleh diperoleh termasuk tempoh baki pegangan tanah serta potensi had maksima penggunaan tanah dari segi syarat nyata dan kegunaan. Dalam keadaan ini, had potensi kegunaan ekonomik petak berstrata berkait rapat dengan keseluruhan bangunan tersebut yang berhadapan dengan risiko *wear and tear*, berbanding had potensi tanah beri milik biasa yang bergantung kepada tanah berkaitan iaitu satu sumber yang kekal dan tidak mempunyai tempoh hayat.

Berdasarkan justifikasi ini, kadar cukai bagi petak atau blok sementara seharusnya adalah kurang daripada kadar cukai yang ditetapkan bagi tanah beri milik biasa. Walau bagaimanapun, perkara yang diperuntukkan di bawah seksyen 81(1)(aa) Akta 318 tetap diiktiraf.

Walaupun terdapat pengurangan terhadap kadar cukai petak yang dicadangkan untuk dikenakan di WPKL, tetapi tidak menjaskan hasil yang akan diperolehi PBN. Dijangka bahawa terdapat kenaikan sebanyak 66% (RM9.5 juta) terhadap pendapatan negeri hasil daripada kutipan cukai petak ini iaitu daripada RM14.37 juta kepada RM23.87 juta.

Isu Penetapan Syarat Nyata bagi Petak

Pengiraan cukai adalah berasaskan kepada keluasan dalam meter persegi dan kadar yang berpandukan kepada kadar cukai petak yang telah ditetapkan dan diwartakan di dalam kaedah strata negeri berkaitan. Kelulusan sesuatu pembangunan di sesebuah negeri perlu mendapatkan kebenaran secara bertulis daripada PBT melalui Kebenaran Merancang selaras seksyen 2(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Kebenaran ini adalah kelulusan yang diperlukan setelah kelulusan tukar syarat tanah diperolehi, sebelum proses pelan bangunan diteruskan. Antara asas pertimbangan kepada kelulusan ini adalah berkait rapat dengan perancangan guna tanah / *zoning* yang telah ditetapkan di dalam Rancangan Struktur Negeri yang merupakan rumusan kepada dasar dan cadangan am tanah di sesebuah negeri.

Dalam konteks pelaksanaan cukai petak, jumlah cukai petak yang akan dikenakan ke atas petak adalah berpandukan kepada syarat nyata petak berkaitan. Di Selangor, syarat nyata hakmilik induk dan seterusnya syarat nyata hakmilik petak strata adalah merujuk kepada kelulusan Kebenaran Merancang yang dikeluarkan Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) Selangor yang turut juga merujuk kepada Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor, Garis Panduan Perancangan bagi Pembangunan SOHO Negeri Selangor, Garis Panduan Perancangan bagi Pembangunan Pangaspuri Perkhidmatan Negeri Selangor, selain daripada dasar dan pekeliling daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) Bilangan 2/2016.

Pengenaan cukai petak di Selangor adalah berasaskan kepada tiga (3) perkara utama iaitu: -

- a. keluasan petak, petak aksesori dan blok sementara (meter persegi);
- b. jenis kegunaan tanah; dan
- c. jenis pembangunan tanah (kos rendah, kos biasa dan petak tanah).

Justeru, jumlah cukai petak yang tinggi bagi pembangunan komersial di Selangor termasuk Pulau Pinang dan Melaka adalah berkait rapat dengan kelulusan Kebenaran Merancang pembangunan tersebut. Pembangunan komersial bercirikan kediaman seperti pangaspuri servis, *Small Office Home Office (SOHO)*, *Boutique Office* dan sebagainya adalah dibina **di dalam zon guna tanah komersial atau perdagangan**. Pembangunan pangaspuri kediaman komersial dan *Boutique Office* adalah tidak tertakluk kepada syarat pembangunan perumahan, memandangkan ianya dibangunkan di atas tanah perniagaan / perdagangan. PBT tidak mengenakan syarat penuh pembangunan perumahan seperti penyediaan kemudahan awam, penyediaan rumah mampu milik dan terdapat kelonggaran terhadap kawalan harga jualan.

Syarat nyata dan kategori tanah bagi setiap konsep pembangunan ini telah ditentukan ketika kelulusan Kebenaran Merancang di dalam Mesyuarat Pusat Setempat (*One Stop Centre-OSC*) di peringkat PBT dan penetapan premium dan cukai tanah akan ditentukan oleh Pentadbir Tanah berdasarkan kepada kelulusan cadangan pembangunan tersebut. Sebarang garis panduan perancangan pembangunan kediaman berstrata termasuk dasar dan pekeliling yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa setiap negeri yang dilaksanakan oleh PBT setiap daerah dan telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri serta Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri masing-masing telah menetapkan piawaian-piawaian yang spesifik berkaitan aspek perancangan fizikal yang digunakan dalam mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang dan ianya boleh dijadikan panduan yang seragam bagi Pejabat Tanah, agensi teknikal, perunding dan pemaju.

Dengan itu, pembangunan pangsapuri kediaman komersial yang dimajukan di Selangor di dalam zon guna tanah komersial akan mempunyai syarat nyata tanah komersial dengan kadar cukai petak adalah berdasarkan kepada **kelas kegunaan tanah perniagaan**.

Walau bagaimanapun, di WPKL, pihak PTG WPKL telah mengeluarkan Pekeliling Pengarah Wilayah Persekutuan Bil. 1/2019 berkenaan Pelaksanaan Penyeragaman Syarat Nyata Tanah dan Perintah Pembangunan (DO) bagi Pembangunan Berstrata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Pekeliling ini mula berkuat kuasa pada 1 Mac 2019 bagi tujuan menyeragamkan pengenaan syarat nyata tanah yang akan didaftarkan di dalam hakmilik strata kelak selaras dengan DO yang dikeluarkan oleh pihak PBT, iaitu Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Pekeliling ini merupakan salah satu usaha persediaan ke arah pelaksanaan cukai petak oleh PTG WPKL. Secara ringkasnya, pekeliling ini adalah untuk membolehkan syarat nyata hakmilik induk yang didaftarkan bertepatan dengan setiap komponen pembangunan yang telah diluluskan agar syarat nyata petak strata yang akan didaftarkan adalah bertepatan dengan kegunaan petak tersebut.

Setelah kelulusan tukar syarat diperolehi dan didaftarkan dalam hakmilik tanah, pemilik tanah/pemaju akan membuat permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) berdasarkan syarat nyata tanah yang telah diluluskan dalam perintah pembangunan. Permohonan SiFUS ini mewajibkan pemilik tanah/pemaju menentukan formula unit syer dan syarat nyata tanah spesifik sebelum pemfailan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan untuk penjualan sesuatu unit dalam skim pemajuan.

Pekeliling Pengarah Wilayah Persekutuan Bil. 1/2019 adalah selaras dengan seksyen 122(d) KTN di mana sekiranya kesemua komponen pembangunan yang berkaitan telah didaftarkan di dalam syarat nyata hakmilik induk, maka endorsan salah satu daripada syarat nyata tersebut boleh didaftarkan ke atas hakmilik petak strata berdasarkan kegunaan sebenar petak berkenaan. Sebagai contoh syarat nyata hakmilik induk berbunyi:

“Tanah ini hendaklah digunakan untuk kegunaan perdagangan bagi tujuan pangsapuri servis, kedai, pejabat dan SOHO sahaja.”

Jika petak yang berkaitan adalah digunakan untuk tujuan pangsapuri, memadai jika syarat nyata petak tersebut ditetapkan seperti mana berikut:

“Petak ini hendaklah digunakan untuk kegunaan perdagangan bagi tujuan pangsapuri servis sahaja.”

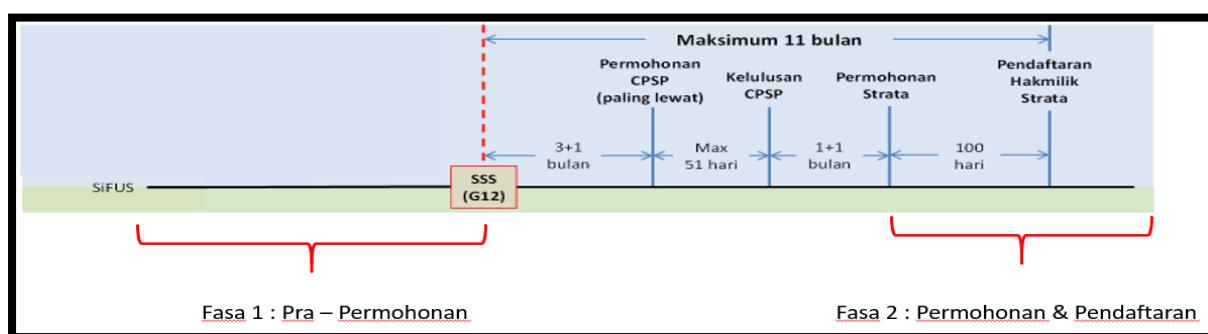
Kesan daripada pelaksanaan pekeliling tersebut adalah cukai petak yang dikenakan adalah berdasarkan kepada kadar cukai yang ditetapkan untuk kegunaan petak tersebut sahaja walaupun skim tersebut dibina di atas zon guna tanah komersial.

Bagi pemaju yang telah memperolehi kelulusan DO sebelum tarikh kuasa pekeliling tersebut, pemaju perlu mengemukakan permohonan tukar syarat tanah atau pelarasan syarat nyata tanah selaras seksyen 124 KTN sekiranya syarat nyata tanah tidak selaras dengan DO yang telah dikeluarkan. Walau bagaimanapun, perkara ini melibatkan tambahan bayaran premium yang seterusnya melibatkan kenaikan kepada kos keseluruhan pembangunan sepetimana isu yang dibangkitkan oleh pihak REHDA di dalam Mesyuarat *Technical Working Group on Dealing with Construction Permits (TWGDCP) Bil. 1/2019* di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

Peruntukan Perundangan berkaitan Unit Syer dan Cukai Petak

Permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)

Menurut seksyen 6 dan seksyen 9 Akta 318, semua syarat berkaitan tanah dan bangunan hendaklah diselesaikan terlebih dahulu sebelum permohonan hakmilik strata dibuat. SiFUS merupakan perakuan daripada PTG yang bertujuan untuk memastikan agar pemilik asal menyempurnakan keperluan asas dalam permohonan hakmilik strata sebelum penjualan petak atau sebelum kelulusan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP). SiFUS adalah merupakan komponen utama bagi fasa pra-permohonan hakmilik strata seperti berikut: -



Fasa Pra-Permohonan dan Fasa Permohonan serta Pendaftaran Hakmilik Strata

Seksyen 10(1)(h) Akta 318 pula menyatakan bahawa antara syarat-syarat wajib bagi Pengarah Tanah dan Galian meluluskan permohonan pecah bahagi mana-mana bangunan adalah unit syer yang dicadangkan oleh pemilik lot dalam permohonan Borang 1 Akta 318 adalah saksama (equitable).

Formula bagi penetapan unit syer telah dinyatakan di dalam Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 4/2014 berkenaan Panduan Penetapan Formula Unit Syer bagi Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah. Pekeliling ini dijadikan panduan kepada pihak PTG Negeri untuk meminda kaedah strata negeri masing-masing bagi perkara berhubung penetapan unit syer.

Kegunaan Unit Syer

Kepentingan unit syer yang ditetapkan bagi sesuatu petak adalah untuk menentukan hak mengundi bagi pemilik petak dan sumbangan yang perlu dijelaskan kepada perbadanan pengurusan menurut Akta 757²⁶. Unit syer tidak menentukan ketakbolehan disangkal (*indefeasibility*) sesuatu hakmilik seperti mana termaktub di bawah seksyen 340 KTN. Ini bermakna, sekiranya tanpa penetapan unit syer di dalam Borang 4 Akta 318, pemilikan sahih hakmilik strata tersebut masih boleh dibuktikan tanpa boleh dipertikaikan. Perkara ini demikian memandangkan unit syer hanyalah menentukan perkara berkaitan pengurusan sesuatu bangunan strata sahaja dan tidak berkaitan secara langsung dengan pegangan hakmilik petak berkaitan.

Sebelum pelaksanaan cukai petak, bil cukai tanah yang dicetak oleh Pendaftar adalah diserahkan kepada pemilik asal tanah. Sekiranya pemilik tanah tersebut adalah berbilang seperti skim bangunan berstrata, tanah ladang dan tanah kampung berbilang pemilik, jumlah cukai yang ditetapkan di dalam bil cukai bagi tanah berkaitan adalah di bawah tanggungjawab pemilik tanah untuk menentukan kaedah pembahagian yang sesuai dan saksama serta memastikan jumlah cukai yang dituntut sebagai hutang kepada PBN itu dapat diselesaikan seperti mana tertakluk di bawah seksyen 93²⁷ KTN. Tanggungjawab Pendaftar adalah untuk memastikan hasil Kerajaan yang terhutang itu diselesaikan oleh pemilik tanah dan sekiranya hasil tersebut tertunggak, tindakan pemungutan tunggakan boleh dilaksanakan di bawah seksyen 97²⁸ KTN dan seterusnya tindakan penguatkuasaan di bawah seksyen 100²⁹ KTN. Pembahagian cukai tanah yang ditetapkan menggunakan unit syer adalah merupakan amalan biasa yang tidak tertakluk kepada sebarang perundungan tanah di dalam KTN maupun Akta 318.

Setiap pembangunan berstrata akan mempunyai unit syer yang ditetapkan untuk setiap petak dalam bentuk angka penuh (*whole number*) sebagaimana peruntukan seksyen 18³⁰ Akta 318. Di dalam mesyuarat agung berkaitan pengurusan skim berkenaan, setiap satu unit

²⁶ Seksyen 36 Akta 318.

²⁷ Seksyen 93 KTN : Sewa hendaklah menjadi hutang yang terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri.

²⁸ Seksyen 97 KTN: Notis Tuntutan.

²⁹ Seksyen 100: Pelucutkan kerana ketiadaan bayaran jumlah wang yang dituntut.

³⁰ Seksyen 18 Akta 318: Unit Syer Petak-petak.

syer adalah mewakili satu undi. Seksyen 36 Akta 318 menyatakan bahawa unit syer sebagaimana yang dinyatakan di dalam hakmilik strata adalah menentukan perkara berkaitan pengurusan bangunan tersebut seperti berikut :-

- a. hak mengundi bagi pemilik-pemilik petak; dan
- b. kadar sumbangan yang perlu dijelaskan kepada perbadanan pengurusan skim bangunan berstrata.

Seksyen tersebut jelas menunjukkan bahawa unit syer tidak digunakan untuk membuktikan pemilikan tanah/petak berkaitan, tidak diambil kira di dalam penetapan pemberian pampasan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 serta tidak membuktikan pemilikan petak yang tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340 KTN. Pembahagian keuntungan yang timbul daripada penamatan skim sepertimana seksyen 57(4)(e) Akta 318 juga tidak lagi berdasarkan unit syer dan unit syer sementara, sebaliknya berdasarkan kepada nilai modal pasaran terbuka. Justeru, tiada sebarang kaitan perundangan antara penetapan unit syer dengan bukti pemilikan hakmilik sesuatu tanah atau petak.

Merujuk kepada seksyen yang sama juga menyatakan bahawa unit syer adalah penentuan kepada kadar sumbangan yang dilevikan oleh perbadanan pengurusan bagi butir-butir perbelanjaan tertakluk di bawah seksyen 23(3) Akta 757³¹. Butiran perbelanjaan tersebut tidak menyatakan secara nyata berkenaan pembayaran cukai petak atau cukai tanah melainkan peruntukan am di bawah seksyen 23(3)(m) Akta 757. Perkara ini bertepatan dengan seksyen 105(3) Akta 757 yang menyatakan bahawa bidang kuasa Tribunal Pengurusan Strata tidak boleh diperluaskan kepada sebarang tuntutan berkaitan pemilikan tanah (*ownership of the land*) dan *preamble* kepada Akta 757 yang menyatakan bahawa peruntukan perundangan akta tersebut adalah hanya berkait dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan sahaja sepertimana berikut :-

“Suatu Akta untuk mengadakan peruntukan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang sepatutnya, dan bagi perkara yang berkaitan.”

Isu Berkaitan Ketidaksaksamaan Formula Unit Syer

Merujuk kepada pembentangan daripada wakil Persatuan Penilai, Pengurus Harta, Ejen Harta dan Perunding Harta Swasta Malaysia (PEPS), Sr. Wong Kok Soo³² dalam Bengkel Pindaan Akta 757 Bil. 3/2013 pada 18 dan 19 Jun 2019 di Wisma REHDA, Selangor dan

³¹ Seksyen 23 Akta 757 : Badan Pengurusan Bersama Hendaklah Menubuhkan Akaun Penyenggaraan.

³² Sr. Wong Kok Soo adalah juga penasihat/mewakili FRISM, FPEPS, MMIPFM, MMIEA dan MMIEAC, selain daripada melaksanakan tugas hakiki sebagai Pengarah Urusan Burgess Rawson Malaysia.

dalam Mesyuarat Cadangan Pindaan Formula Unit Syer pada 24 Julai 2019 di JKPTG, ia menyatakan bahawa formula unit syer yang dinyatakan di dalam Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bil. 4/2014³³ telah menghasilkan unit syer yang tidak saksama terutamanya bagi bangunan berstrata berbilang kegunaan (*mix-used development*) berdasarkan perkara berikut :-

- a. harta bersama tidak digunakan secara adil, maka bayaran pengurusan tidak diperuntukkan dengan sepatutnya mengikut kegunaan harta bersama yang berkaitan; dan
- b. faktor yang ditetapkan untuk petak letak kereta adalah rendah dan menyebabkan bayaran pengurusan yang sepatutnya dijelaskan dengan lebih tinggi oleh pemilik petak yang mempunyai petak letak kereta yang banyak (contoh: *shopping mall*) terpaksa ditanggung oleh pemilik petak yang lain.

Sebagai contoh, skim strata bercampur 1Mont Kiara di WPKL mempunyai sebanyak sepuluh (10) komponen pembangunan yang terdiri daripada kegunaan pejabat, *retail*, pangsapuri servis, *small office versatile office* (SOVO), restoran, tempat letak kereta dan sebagaimana seperti berikut :-

	Komp. 1	Komp. 2	Komp. 3	Komp. 4	Komp. 5	Komp. 6	Komp. 7	Komp. 8	Komp. 9	Komp. 10
Kegunaan	Ofis	<i>Retail</i>	Kediaman	Kediaman	SOVO	SOVO	Ofis	Restoran	TLK	Ofis
Bil. Petak	30	59	249	333	201	257	1	1	2	1
Unit Syer	32,154	13,518	23,057	29,970	18,055	17,117	5,749	1,544	32,124	2,573
Unit Syer/Petak	1,072	229	93	90	90	67	5,749	1,544	16,062	2,573
Kadar Fi/Unit (RM)	2.66	3.38	7.55	5.74	6.69	7.20	2.61	3.20	2.32	2.17
Bayaran Fi/Bulan/Petak (RM)	2,853	774	702	517	602	482	15,005	4,941	37,264	5,573
Luas Petak Terkumpul (mp ²)	37,860	13,042	20,503	26,504	16,601	15,213	5,681	1,930	63,570	570
Luas Petak Aksesori Terkumpul (mp ²)	3,732	948	5,108	6,931	2,908	3,808	2,409	-	677	4,004
Luas Petak (mp ²)	1,262	221.05	82.34	79.59	82.59	59.19	5,681	1930	31,785	570
Luas Petak Aksesori (mp ²)	124.4	16.06	20.51	20.81	14.47	14.82	2,409	-	338.5	4,004
Kadar Cukai Petak (RM)	1.27	1.27	0.27	0.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27
Cukai Petak (RM)	1,761	301	28	27	123.3	94	10,274	2,451	40,797	5,809

Jadual Penetapan Bilangan Unit Syer, Kadar Bayaran Fi Pengurusan dan Jumlah Fi

Pengurusan di 1Mont Kiara, WPKL

(Sumber: Sr. Wong Kok Soo, Burgess Rawson Malaysia)

³³ Pekeliling KPTG Bil. 4/2014: Panduan Penetapan Formula Unit Syer Bagi Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) Dan Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah.

Berdasarkan jadual di atas, didapati bahawa penetapan unit syer bagi perniagaan SOVO di komponen 6 (67) adalah lebih rendah daripada unit syer bagi kediaman di komponen 3 (93) dan menyebabkan bayaran fi pengurusan bulanan yang perlu dijelaskan oleh komponen 3 adalah lebih tinggi daripada komponen 6 iaitu sebanyak RM702.00 berbanding RM482.00. Penetapan ini adalah jelas tidak saksama memandangkan komponen 3 adalah digunakan untuk tujuan kediaman tanpa sebarang aktiviti perniagaan yang memberikan pulangan keuntungan kepada pemilik sebagaimana petak untuk kegunaan SOVO. Tiada penjelasan yang kukuh terhadap ketidaksamaan ini selain daripada kelemahan penetapan formula unit syer.

Sekiranya dilihat dari segi kutipan cukai petak yang berdasarkan kepada kadar meter persegi petak berkaitan, menunjukkan jumlah yang lebih tepat dan wajar. Kadar yang dijadikan rujukan adalah berdasarkan kepada kadar bagi kategori kediaman dan perniagaan yang ditetapkan di dalam Kaedah Strata Negeri WPKL. Terdapat perbezaan yang amat ketara bagi kadar untuk kediaman yang jauh lebih rendah berbanding kadar yang ditetapkan untuk SOVO (perniagaan). Walau bagaimanapun, kadar kediaman ini hanyalah terpakai bagi pembangunan kediaman di bawah kelas kegunaan yang dinyatakan di dalam Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Bil. 1/2019 sahaja seperti pangaspuri, kondominium, pangaspuri kos mewah/sederhana/rendah dan sebagainya. Sekiranya komponen tersebut adalah termasuk di dalam kelas kegunaan pangaspuri servis atau SOHO maka ianya adalah di bawah kategori kegunaan perdagangan dengan pengenaan kadar cukai yang lebih tinggi.

Penetapan unit syer yang saksama adalah subjektif kepada pembangunan sesuatu skim dan tidak berkait dengan sesuatu yang fizikal. Nilai pemberat dalam penetapan formula unit syer yang digunakan adalah boleh disangkal, berlainan dengan keluasan sesuatu petak yang termaktub di dalam pelan hakmilik dan tidak akan berubah.

Perhitungan jumlah cukai petak adalah sama dengan kaedah perhitungan sewa/cukai tanah di bawah seksyen 96 KTN yang mengguna pakai kadar sehektar, manakala seksyen 23C Akta 318 menyatakan kaedah perhitungan cukai petak adalah dikira berdasarkan kadar meter persegi.

Keperluan Perundangan Cukai Petak

Seksyen 23C(8) Akta 318 menyatakan bahawa cukai petak hendaklah dikira berdasarkan kepada kadar meter persegi. Keluasan bagi petak strata telah didaftarkan di dalam pelan strata, CPSP dan Pelan Akui Bangunan (PA(B)) yang diluluskan oleh Pengarah Ukur, didaftarkan di dalam Borang 1 (Permohonan pecah bagi bangunan dan tanah), Borang 2 (Indeks Daftar Strata) dan Borang 4 (Hakmilik Strata) Akta 318.

Seksyen 4 Akta 318 telah menyatakan bahawa cukai memberi definisi yang sama seperti mana definisi sewa yang dinyatakan di bawah seksyen 5 KTN, jumlah wang tahunan yang dibayar kepada PBN. Takrifan ini dihubungkaitkan dengan seksyen 5 KTN bagi membolehkan cukai petak diiktiraf sebagai cukai di bawah KTN sekali gus membolehkan urusniaga berkaitan petak (pindahmilik, gadaian, pajakan atau ismen) boleh dilaksanakan selaras dengan peruntukan seksyen 301A³⁴ KTN. Perkara ini demikian memandangkan bagi sebarang urusniaga ke atas petak selepas pelaksanaan cukai petak, perserahan yang dikemukakan bagi tujuan pendaftaran urusniaga perlu mengambil kira cukai petak telah dijelaskan terlebih dahulu sebelum perserahan boleh didaftarkan.

Punca kuasa perundangan pelaksanaan cukai petak yang merujuk kepada KTN ini telah memastikan tindakan penguatkuasaan/perampasan petak boleh dilaksanakan seperti mana peruntukan seksyen 16³⁵ KTN seperti mana yang telah dinyatakan di bawah seksyen 23B³⁶ Akta 318.

Cadangan *Stakeholders* untuk Mengkaji Semula Pelaksanaan Cukai Petak

Di dalam Mesyuarat *Technical Working Group of Registering Property* (TWGRP) di Hotel PJ Hilton berkaitan pelaksanaan cukai petak, pihak REHDA dan HBA telah mengemukakan cadangan agar pelaksanaan cukai petak dikaji semula dengan menggunakan unit syer sebagai asas penetapan cukai petak. Di dalam slaid *Review on the Increase in Parcel Rent Rates in Selangor*, cadangan-cadangan yang telah diberikan adalah seperti berikut :-

- a. penetapan cukai petak perlu merujuk kepada penetapan unit syer sebagaimana Jadual IV di dalam Kaedah Hakmilik Strata 2015 berdasarkan justifikasi berikut :
 - i. sebelum pelaksanaan cukai petak, bil hasil tanah dijelaskan oleh setiap pemilik petak ke atas jumlah yang ditentukan secara berkadar dengan unit syer masing-masing;
 - ii. setiap petak, petak aksesori, unit syer dan jadual petak mempunyai maksud, kegunaan dan nilai yang berlainan seperti mana dinyatakan di dalam Akta 318;

³⁴ Sek. 301A KTN : sebarang instrument tidak boleh didaftarkan sekiranya bayaran sewa tidak dijelaskan.

³⁵ Sek. 16 KTN: Tindakan oleh dan terhadap PBN.

³⁶ Sek. 23B Akta 318 : Cukai hendaklah menjadi hutang yang kena dibayar kepada PBN.

- iii. faktor pemberat adalah mewakili jumlah servis yang diperlukan untuk menguruskan petak berkaitan dan tidak berkait dengan nilai petak berkenaan (contoh: petak letak kenderaan);
 - iv. petak aksesori mempunyai faktor pemberat yang rendah berdasarkan kepada Jadual C, Jadual IV Akta 318;
 - v. di dalam pembangunan berstrata, penetapan unit syer adalah penting dalam menentukan hak mengundi di dalam mesyuarat yang melibatkan semua pemilik petak;
 - vi. kadar sumbangan yang dijelaskan kepada perbadanan pengurusan juga adalah ditentukan oleh unit syer;
 - vii. justeru, unit syer perlu dijadikan asas kepada penetapan cukai petak agar ianya konsisten dengan pelaksanaan dan penetapan unit syer sedia ada;
- b. petak aksesori perlu dikenakan cukai petak yang rendah berbanding petak utama atas sebab berikut :-
- i. memandangkan ianya tidak didiami;
 - ii. melibatkan kos pembinaan yang rendah;
 - iii. tidak memberikan pulangan atau keuntungan yang tinggi berbanding petak perniagaan dan mempunyai nilai yang lebih rendah merujuk kepada prinsip penilaian hartanah;
 - iv. faktor pemberat bagi petak aksesori adalah berlainan dan lebih rendah bagi petak aksesori yang terletak di luar bangunan;
 - v. penetapan penggenapan nilai faktor kepada nilai terdekat (sepertimana dilaksanakan oleh Selangor) adalah bertentangan dengan penilaian faktor pemberat (unit syer) seperti yang ditetapkan di dalam Akta 318; dan
 - vi. pembinaan petak aksesori adalah ditetapkan oleh PBT sebagai sebahagian daripada kelulusan perancangan pembangunan, bukan kehendak pemaju. Justeru adalah tidak adil sekiranya pemilik petak terpaksa memiliki petak aksesori dan perlu menjelaskan jumlah cukai yang tinggi.

- c. penetapan formula cukai petak yang ditetapkan adalah tidak munasabah kerana melibatkan kenaikan yang tinggi. Perkara ini adalah tidak selaras dengan hasrat pindaan Akta 318 berkenaan pelaksanaan cukai petak. Justeru, penetapan formula cukai petak seharusnya merujuk kepada unit syer dan bukannya keluasan petak.

Cadangan kajian semula pelaksanaan cukai petak yang dikemukakan oleh HBA dan REHDA adalah berikutan daripada perbezaan yang ketara bagi jumlah cukai petak berbanding jumlah cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak terutamanya petak perniagaan/perdagangan. Punca kepada cadangan kajian semula tersebut hanya merujuk kepada Selangor yang merangkumi kadar dan formula pengiraan yang telah diwartakan di dalam Kaedah Strata Negeri Selangor.

Cadangan tersebut telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Pasukan Petugas Khas Pemudahcara Perniagaan (PEMUDAH) Bil. 4/2019 pada 7 November 2019 dan telah dipersetujui seperti berikut:-

- a. pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara ditangguhkan di Selangor, Pulau Pinang dan Melaka;
- b. pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara tidak diteruskan di WPKL dan Perak bagi tahun 2020; dan
- c. keputusan di (a) dan (b) adalah demikian sehingga satu kajian lengkap berkaitan formula pengiraan cukai bagi petak atau blok sementara dilaksanakan oleh JKPTG dan dibentangkan ke Mesyuarat Jemaah Menteri (MJM).

Merujuk kepada maklum balas Pulau Pinang, Melaka, Selangor, Perak dan WPKL semasa Mesyuarat Pemantauan Pelaksanaan Cukai Bagi Petak atau Blok Sementara Bil. 1/2019 pada 11 November 2019, sesi libat urus bersama semua pihak terlibat di peringkat Kerajaan Negeri telah dilaksanakan pada sebelum dan selepas pelaksanaan cukai petak di negeri masing-masing. Antara pihak terlibat adalah termasuk perbadanan pengurusan, ahli-ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN), ahli Parlimen, Pesuruhjaya Bangunan, ahli-ahli Exco Kerajaan Negeri dan agensi-agensi Kerajaan, badan profesional dan NGO yang berkaitan.

Sebagai contoh, pelaksanaan cukai petak di Selangor telah dibentangkan dan diperjelaskan di dalam sidang Dewan Undangan Negeri Selangor dan telah dipersetujui oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor serta Majlis Tindakan Ekonomi Negeri Selangor (MTES). Di WPKL pula, pelbagai sesi libat urus telah dilaksanakan bermula 22 November 2018 bagi pelaksanaan bermula 1 Januari 2020. Sesi libat urus ini adalah termasuk pembentangan di Mesyuarat Pasca Kabinet KWP, Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Tanah WPKL, sesi taklimat di

dalam Mesyuarat TWGRP, taklimat dan penerangan kepada perbadanan pengurusan melalui Konvensyen Komuniti Strata WPKL 2019, membuka tapak pameran dan melaksanakan sesi *townhall* bersama penduduk-penduduk strata sekitar WPKL.

Kesan Pembatalan Pelaksanaan Cukai Petak

Sekiranya pelaksanaan cukai petak dibatalkan, satu persetujuan perlu diperoleh daripada Mesyuarat Majlis Tanah Negara (MTN) agar YB Menteri Kementerian Tenaga dan Sumber Asli (KeTSA) boleh mewartakan pembatalan pelaksanaan cukai petak yang telah diwartakan untuk dikuatkuasakan ke seluruh Semenanjung Malaysia, sepetimana kuasa mewartakan pelaksanaan cukai petak yang termaktub di bawah seksyen 4(c) Akta 318.

Seksyen 23C(1)(b)(i) Akta 318 pula menyatakan bahawa cukai tanah telah terhenti berkuat kuasa apabila cukai petak mula berkuat kuasa, dan cukai tanah hanya akan berkuat kuasa semula apabila pecah bagi bangunan atau tanah tersebut ditamatkan di bawah seksyen 57 Akta 318. Ini bermakna, satu bentuk penetapan cukai baharu perlu dilaksanakan bagi menggantikan pelaksanaan cukai petak yang akan dibatalkan.

Pembatalan pelaksanaan cukai petak akan memberi kesan yang besar kepada penerimaan hasil Kerajaan Negeri yang telah melaksanakannya. Merujuk kepada jumlah cukai petak yang diterima bagi tahun 2019 menunjukkan bahawa, secara purata Selangor akan kehilangan sebanyak RM8 juta berbanding kutipan cukai tanah sebelum pelaksanaan cukai petak pada tahun 2017. Bagi Pulau Pinang pula akan kerugian RM8.5 juta dan Melaka akan kehilangan hampir RM1.5 juta hasil Kerajaan Negeri berbanding pelaksanaan cukai tanah pada tahun 2018.

Selain itu, pembatalan pelaksanaan cukai petak juga akan merugikan Kerajaan Negeri atas kos yang telah dibelanjakan untuk melaksanakan cukai petak di negeri masing-masing yang mana melibatkan kos pembangunan sistem, kos percetakan hakmilik strata, kos promosi dan hebahan serta kos emolumen. Berkaitan perkara ini, anggaran kos keseluruhan yang telah dibelanjakan di Pulau Pinang adalah sebanyak RM2 juta, di WPKL sebanyak RM1.65 juta dan di Selangor sebanyak RM7.7 juta.

Kesan Penangguhan Pelaksanaan Cukai Petak

Keputusan penangguhan pelaksanaan cukai petak pula akan memberi kesan kepada negeri yang telah mewartakan pelaksanaan cukai petak bagi tahun 2020, iaitu Perak dan WPKL. Bagi kedua-dua negeri ini, persetujuan Kerajaan Negeri untuk menangguhkan pelaksanaan bermula 1 Januari 2020 perlu diperolehi sebelum YB Menteri KeTSA boleh membatalkan

pewartaan permulaan kuat kuasa cukai petak di kedua-dua negeri tersebut selaras dengan seksyen 4C Akta 318.

Bagi lain-lain negeri yang telah melaksanakan cukai petak seperti Selangor, Pulau Pinang dan Melaka, penangguhan pelaksanaan cukai petak (sekiranya dipersetujui oleh PBN) akan mengakibatkan tindakan peremitan kutipan cukai petak bagi tahun ia ditangguhkan. Perkara ini akan mengakibatkan kerugian hasil yang diterima oleh Kerajaan Negeri bagi tujuan pembangunan dan kemajuan perkhidmatan kerajaan kepada rakyat secara keseluruhannya.

Pendekatan Alternatif Penetapan Cukai Petak

Mesyuarat TWGRP Bil. 4/2019 pada 20 November 2019 telah membincangkan perkara berkaitan keputusan Mesyuarat PEMUDAH Bil. 4/2019 dan memohon agar pihak JKPTG boleh mengemukakan satu penyelesaian terbaik atas isu yang timbul. Permohonan daripada pemain industri yang diwakili oleh pihak REHDA dan pemilik kediaman yang diwakili oleh HBA adalah agar jumlah cukai petak yang dikenakan adalah sama ada sama atau tidak jauh berbeza daripada jumlah bahagian cukai tanah yang dijelaskan sebelum ini.

Justeru, satu (1) kajian dilaksanakan bagi mengenal pasti satu (1) kaedah terbaik untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan satu (1) pendekatan yang berpaksikan kepada kemaslahatan pemilik berstrata dan menyokong pelaksanaan hasrat negara berkebajikan. Melalui pendekatan ini, pelaksanaan cukai petak dilaksanakan secara berperingkat seperti berikut :-

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

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 sepertimana jumlah kutipan keseluruhan cukai tanah bagi setiap skim berkaitan. Ini bermakna, kadar cukai bagi petak berkenaan adalah jauh lebih rendah daripada kadar cukai bagi tanah berkenaan.

Di peringkat ini, fokus yang utama adalah kepada penambahbaikan kaedah penetapan cukai bagi petak atau blok sementara. Peningkatan pendapatan Kerajaan Negeri yang tinggi hasil

daripada kutipan cukai bagi petak seharusnya tidak timbul di peringkat ini bagi mengurangkan risiko penolakan penerimaan perlaksanaan polisi Kerajaan oleh pemilik petak. Perubahan ini perlu dilaksanakan dengan teliti sehingga kesan yang diterima oleh pemilik petak adalah minima atau *almost unnoticed*.

Walau bagaimanapun, kadar tersebut boleh disesuaikan mengikut keperluan ‘semunasabah mungkin’ dengan mengambil kira kos-kos tambahan akibat daripada perlaksanaan cukai petak seperti kos tambah baik sistem, emolumen, hebahan, cetakan bil dan sebagainya. Dalam konteks ini, kenaikan sebanyak 10% ke 30% adalah dianggap munasabah selaras saranan Majlis Tindakan Sara Hidup Negara (NACCOL).

Peringkat 2 pelaksanaan cukai petak pula 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 disemak semula selaras seksyen 231 Akta 318. Kenaikan secara beransur akan mengurangkan impak negatif kepada penerimaan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara dalam setiap kategori pembangunan berstrata. Walaupun tempoh masa daripada Peringkat 1 ke Peringkat 2 mengambil masa selama sekurang-kurangnya sepuluh (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, sekali gus memastikan pembangunan negeri dan negara sentiasa berada di landasan yang betul.

Bagi mengenal pasti kebolehlaksanaan cadangan alternatif ini, satu (1) kajian perbandingan dilaksanakan dengan mengambil contoh skim strata sedia ada dengan data jumlah cukai tanah yang dikenakan sebelum pelaksanaan cukai petak. Memandangkan pembahagian jumlah cukai tanah yang dikenakan oleh perbadanan pengurusan ke atas setiap pemilik petak adalah berbeza bagi setiap skim³⁷, maka bagi memudahkan pengiraan, bayaran pecahan cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak dianggarkan berdasarkan kepada jumlah cukai tanah asal dibahagikan dengan jumlah keluasan bagi petak dan petak aksesori skim berkenaan. Berikut adalah contoh pengiraan bagi skim pangsapuri servis The Nest di Mukim Petaling, WPKL :-

³⁷ Terdapat skim yang menetapkan berdasarkan kepada unit syer, atau berdasarkan bilangan petak di dalam lot berkaitan atau mengikut peratusan yang ditentukan oleh perbadanan pengurusan.

Nama Skim	The Nest (pangsapuri servis)
Luas tanah	6,195 meter persegi
Jumlah petak	618
Jumlah petak aksesori	718
Jumlah cukai tanah	RM21,373
Kadar cukai tanah	RM3.45 semeter persegi
Syarat nyata	Pangsapuri servis (komersial)
Kadar cukai petak	RM1.27 semeter persegi
Jumlah luas petak	54,243 meter persegi
Jumlah luas petak aksesori	12,261 meter persegi
Luas petak	84 meter persegi
Luas petak aksesori	23 meter persegi
Jumlah cukai petak perlu bayar	RM135.89
Cadangan alternatif	
Anggaran kadar cukai tanah asal yang dijelaskan oleh setiap petak	RM21,373 / (54,243+12,261) = RM0.32
Anggaran jumlah cukai tanah asal yang dijelaskan oleh pemilik petak	(84 meter persegi x RM0.32) + (23 meter persegi x RM0.32) = RM34.24
Kadar boleh ubah	RM0.32

Contoh Pengiraan Pelaksanaan Pendekatan Alternatif bagi Penetapan Kadar Cukai Petak

Berdasarkan kepada jadual di atas, tujuan pengiraan tersebut adalah untuk mengenal pasti kadar boleh ubah berdasarkan pengiraan jumlah cukai tanah asal. Kadar RM0.32 ini merupakan titik permulaan kepada kadar sebenar cukai petak yang akan dikenakan bagi pelaksanaan Peringkat 1 pengenalan cukai petak. Sekiranya kadar ini dikekalkan, jumlah keseluruhan cukai yang dikutip bagi petak strata adalah sama dengan jumlah keseluruhan cukai yang dikutip bagi tanah lot bangunan berstrata yang sama.

Kadar RM0.32 ini adalah 90% lebih rendah daripada kadar cukai tanah semasa atau 74% lebih rendah daripada kadar cukai petak sedia ada yang dicadangkan oleh PTG WPKL di dalam kaedah strata negeri. Namun, kesan daripada kadar ini adalah pemilik petak hanya perlu menjelaskan RM34.24 sahaja berbanding RM135.89 jumlah cukai petak yang perlu dibayar berdasarkan kaedah pengiraan sedia ada di WPKL.

Walau bagaimanapun, pendekatan yang diambil oleh PTG WPKL sedia ada adalah bertepatan dengan konsep penyelesaian alternatif ini memandangkan kadar cukai petak adalah sekurang-kurangnya 30% lebih rendah daripada kadar cukai tanah bagi lokaliti yang sama.

Contoh kedua adalah bagi skim berkategori kediaman dan perniagaan di Selangor :-

	Kediaman	Perniagaan
Luas tanah	14,623 meter persegi	
Jumlah cukai tanah		RM48,358.261
Kadar cukai tanah	RM0.325	RM3.307
Syarat nyata	Kediaman	Perniagaan
Kadar cukai petak	RM0.325	RM3.307
Jumlah luas petak	16,368 meter persegi	
Jumlah luas petak aksesori		
Luas petak	65 meter persegi	65 meter persegi
Luas petak aksesori	16 meter persegi	-
Jumlah cukai petak perlu bayar	RM40.00	RM215.00
Cadangan alternatif		
Anggaran kadar cukai tanah asal yang dijelaskan oleh setiap petak	RM48,358.261 / 16,368 meter persegi = RM2.95	
Anggaran jumlah cukai tanah asal yang dijelaskan oleh pemilik petak	(65 meter persegi x RM2.95) + (16 meter persegi x RM2.95) = RM238.95	

Pelantikan Pihak Berkuasa Berkanun

Bahagian IVB Akta 318 dan perenggan 53 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 2/2017: Pelaksanaan Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara telah menjelaskan bahawa sekiranya pembayaran penuh bagi tunggakan cukai bagi petak atau blok sementara tidak dibuat dalam masa yang ditetapkan, maka petak atau blok sementara tersebut boleh dilucutkan kepada PBN dan diletakkan di atas nama Pihak Berkuasa Berkanun selaku penerima pindahan.

Tafsiran kepada terma penerima pindahan di dalam seksyen 23K Akta Hakmilik Strata adalah bermaksud seperti mana berikut :-

“pihak berkuasa berkanun yang ditetapkan untuk didaftarkan sebagai pemilik baharu melalui peletakhkan untuk memegang petak atau blok sementara bagi pihak, dan bagi faedah, Pihak Berkuasa Negeri;”

Perenggan 53 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 2/2017 juga menyatakan berkenaan ciri-ciri penerima pindahan yang antara lain turut merujuk kepada seksyen 46A KTN berkenaan perkembalian kepada PBN sesuatu bahagian yang tidak dipecahkan mengenai tanah atau petak bangunan yang dipecah bahagi, yang menjelaskan

bahawa petak sesuatu bangunan yang dipecah bahagi yang dikembalikan kepada PBN hendaklah didaftarkan atas nama pihak berkuasa berkanun yang dinamakan oleh PBN.

Merujuk kepada seksyen 4 Akta Badan-Badan Berkanun (Tatatertib dan Surcaj) 2000 (Akta 605) pula, badan berkanun adalah merujuk sepertimana berikut :-

“badan berkanun ertiinya suatu badan, walau dengan nama apa pun disebut, yang diperbadankan oleh undang-undang persekutuan bagi maksud Kerajaan Persekutuan, tetapi tidak termasuk pihak berkuasa tempatan;”

Dalam hubungan ini, walaupun seksyen 43(b) KTN membenarkan pemilikan tanah oleh PBT sebagai ‘perbadanan-perbadanan yang mempunyai kuasa di bawah perlembagaan mereka untuk memegang tanah’, tetapi seksyen 46A KTN telah menyatakan dengan jelas berkenaan peletakhkan dan pendaftaran tanah hanyalah kepada pihak berkuasa berkanun yang maksudnya merujuk kepada seksyen 4 Akta 605. Berhubung perkara ini, merujuk kepada ulasan daripada Peguam Kanan Persekutuan Jabatan ini melalui memo dalaman (no. ruj: JKPTG-801/100-1/2/1) bertarikh 7 Februari 2019 yang secara dasarnya berpandangan seperti berikut :-

- a. selaras dengan hasrat penggubalan Akta 318, PBN mempunyai kuasa untuk menetapkan mana-mana Pihak Berkuasa Berkanun termasuklah Pihak Berkuasa Tempatan sebagai penerima pindahan di bawah seksyen 23K Akta 318. Selanjutnya, penetapan ini perlu dinyatakan di dalam Kaedah Strata Negeri, selaras dengan kehendak seksyen 81 Akta 318;
- b. pandangan ini demikian kerana “pihak berkuasa berkanun” tidak ditafsirkan di bawah Akta 318. Maksud pihak berkuasa berkanun yang menjurus kepada penetapan “tidak termasuk pihak berkuasa tempatan” adalah dengan merujuk kepada Akta 605, Akta Badan Berkanun (Akaun dan Laporan Tahunan) 1980 (Akta 240) dan Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 (Akta 758), yang mana tafsiran yang dinyatakan adalah khusus bagi konteks penggunaan akta-akta berkaitan sahaja;
- c. tafsiran perkataan “pihak berkuasa berkanun” di bawah seksyen 23K Akta 318 adalah tidak terikat kepada tafsiran di bawah Akta Parlimen lain dan tafsiran masih perlu dibuat mengikut konteks penggunaannya di bawah Akta 318;
- d. seksyen 46A KTN juga tidak menyatakan bahawa rujukan hendaklah dibuat kepada mana-mana akta lain mengenai tafsiran “pihak berkuasa berkanun” dan tidak mengecualikan secara khusus pihak berkuasa tempatan daripada pemakaian seksyen 46A tersebut;

- e. di bawah seksyen 43 KTN, PBN boleh melupuskan tanah kepada “*corporations having power under their constitutions to hold land*” dan pihak berkuasa tempatan mempunyai kuasa di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) untuk memiliki tanah. Pihak berkuasa tempatan juga adalah merupakan suatu perbadanan yang ditubuhkan di bawah undang-undang selaras seksyen 13 Akta 171 dan mempunyai meterai perbadanan di bawah seksyen 14 Akta 171; dan
- f. bagi maksud pelucuthakan di bawah seksyen 23K Akta 318, perenggan 53 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bil. 2/2017 menyatakan bahawa konsep pelantikan penerima pindahan bolehlah berpandukan pelantikan pihak berkuasa berkanun yang menerima peletakhkan di bawah seksyen 46A KTN dan penerima pindahan tersebut mempunyai kaitan secara langsung atau tidak langsung dengan urusan yang melibatkan pembangunan strata.

Oleh itu, Pihak Berkuasa Tempatan boleh ditetapkan oleh PBN sebagai Pihak Berkuasa Berkanun selaku penerima pindahan. Merujuk kepada seksyen 4 Akta 318 menyatakan bahawa “penerima pindahan” ertiannya pihak berkuasa berkanun yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri, maka PBN hendaklah mengambil tindakan sewajarnya untuk menetapkan penerima pindahan melalui Kaedah Strata Negeri masing-masing.

CADANGAN AMALAN BAIK PELAKSANAAN CUKAI BAGI PETAK ATAU BLOK SEMENTARA

Pelan Tindakan Pelaksanaan Cukai Petak

Hala tuju pembangunan setiap negeri adalah berbeza berdasarkan kepada beberapa faktor utama seperti densiti pembangunan sesuatu negeri, jumlah hasil pendapatan tahunan, sosioekonomi setempat dan persetujuan PBN. Pelaksanaan cukai petak di sesebuah negeri hanya akan diwartakan sebaik mendapat kelulusan daripada PBN. Ini bermakna, pihak PTG perlu melalui segala proses persediaan sebelum cadangan perlaksanaan dikemukakan di dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan/Mesyuarat Jawatankuasa Khas 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.

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 berkaitan sebelum cadangan pelaksanaan dibentangkan sepenuhnya di dalam mesyuarat dan perbincangan bersama pemegang taruh terutama PBN boleh dilaksanakan bagi memberikan fahaman mendalam, mendapatkan maklum balas dan menambah baik beberapa isu berbangkit.

Pelan tindakan lengkap sebelum dan selepas pelaksanaan cukai petak yang dicadangkan adalah seperti berikut :-

Bil.	Perkara	Pihak Berkaitan
1.	<p>Bengkel Cadangan Penentuan Formula Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara Negeri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formula cukai bagi setiap jenis strata (bangunan bertingkat, petak tanah dan blok sementara) - Kadar cukai bagi setiap jenis kegunaan petak (kediaman, perniagaan, industri, kemudahan awam, pencawang TNB, petak aksesori dan lain-lain) - Formula agihan tunggakan cukai tanah 	<ul style="list-style-type: none"> • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pihak Berkuasa Tempatan • Pejabat Kewangan Negeri • Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri • JPPH Negeri • JUPEM Negeri • JKPTG (BHSS) • Pihak Industri dan NGO (REHDA, HBA, VICTIMS, BAR Council dan lain-lain) jika perlu
2.	<p>Bengkel Draf Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formula cukai bagi petak atau blok sementara - Formula agihan tunggakan cukai tanah - Penentuan penerima pindahan bagi tujuan pelucuthakan petak - Penentuan bangunan khas - Penentuan unit syer setelah berlaku pengambilan sebahagian bangunan atau tanah yang dipecah bahagi - Pindaan fi berkaitan - Pindaan kaedah selaras dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [A1450] dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518] 	<ul style="list-style-type: none"> • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pihak Berkuasa Tempatan • Pejabat Kewangan Negeri • Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri • JUPEM Negeri • JKPTG Negeri • JKPTG (BHSS, BPT) • Pesuruhjaya Bangunan

Bil.	Perkara	Pihak Berkaitan
3.	<p>Bengkel Pengubahsuaian Sistem SPTB atau e-Tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara - Agihan tunggakan cukai tanah - Tunggakan cukai bagi petak atau blok sementara - Pelucutahkan petak kepada penerima pindahan - Penentuan unit syer setelah berlaku pengambilan sebahagian bangunan atau tanah yang dipecah bahagi 	<ul style="list-style-type: none"> • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pejabat Kewangan Negeri • Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri • Jabatan ICT Negeri • JKPTG Negeri • JKPTG (BHSS, BPICT) • JUPEM Negeri • Pesuruhjaya Bangunan
4.	<p>Pembentangan Draf Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri bagi pertimbangan dan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formula cukai bagi petak atau blok sementara - Formula agihan tunggakan cukai tanah - Penentuan penerima pindahan bagi tujuan pelucutahkan petak - Penentuan bangunan khas - Penentuan unit syer setelah berlaku pengambilan sebahagian bangunan atau tanah yang dipecah bahagi - Pindaan fi berkaitan - Pindaan kaedah selaras dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [A1450] dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518] - Tarikh kuat kuasa pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara negeri 	<ul style="list-style-type: none"> • MMKN • Exco Hal Ehwal Tanah/ Kewangan/ Ekonomi/ Perumahan/ Pembangunan • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pejabat Kewangan Negeri • Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri

Bil.	Perkara	Pihak Berkaitan
5.	Permohonan kepada YB Menteri KATS bagi pewartaan permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara - Keputusan MMKN berhubung tarikh permulaan kuasa cukai bagi petak atau blok sementara	<ul style="list-style-type: none"> • YB Menteri KATS • MMKN • PTG Negeri • JKPTG (BHSS, PUU) • KATS (BTUP) • Jabatan Peguam Negara
6.	Pewartaan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri - Formula cukai bagi petak atau blok sementara - Formula agihan tunggakan cukai tanah - Penentuan penerima pindahan bagi tujuan pelucutahan petak - Penentuan bangunan khas - Penentuan unit syer setelah berlaku pengambilan sebahagian bangunan atau tanah yang dipecah bahagi - Pindaan fi berkaitan - Pindaan kaedah selaras dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [A1450] dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518]	<ul style="list-style-type: none"> • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pihak Berkuasa Tempatan • Pejabat Kewangan Negeri • Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri • JUPEM Negeri • JKPTG Negeri • JKPTG (BHSS, BPT) • Pesuruhjaya Bangunan
7.	Sesi libat urus dan penerangan kepada pihak berkepentingan (perjumpaan, iklan, brosur, risalah dan lain-lain) - Formula cukai bagi petak atau blok sementara - Formula agihan tunggakan cukai tanah - Kaedah agihan bil cukai - Cara menjalankan pembayaran - Tanggungjawab pihak berkepentingan - Pengemaskinian maklumat pemilik (nama, alamat, kewarganegaraan dan lain-lain)	<ul style="list-style-type: none"> • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pihak Berkuasa Tempatan • Pejabat Kewangan Negeri • Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri • JPPH Negeri • JUPEM Negeri • JKPTG Negeri • JKPTG (BHSS) • Pesuruhjaya Bangunan • Perbadanan pengurusan • Pihak Industri dan NGO (REHDA, HBA, VICTIMS, BAR Council dan lain-lain)

Bil.	Perkara	Pihak Berkaitan
8.	Pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara <ul style="list-style-type: none"> - Kutipan cukai bagi petak atau blok sementara - Kutipan tunggakan cukai tanah - Hebahan pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara - Hebahan pengemaskinian maklumat pemilik (nama, alamat, kewarganegaraan dan lain-lain) 	<ul style="list-style-type: none"> • PTG Negeri • Pejabat Tanah dan Daerah • Pihak Berkuasa Tempatan • JUPEM Negeri • JKPTG Negeri • JKPTG (BHSS) • Pesuruhjaya Bangunan • Perbadanan pengurusan • Pihak Industri dan NGO (REHDA, HBA, VICTIMS, BAR Council dan lain-lain)

Formula Pengiraan Cukai Petak

Berdasarkan kajian perbandingan yang dijalankan, tiada satu formula yang sesuai digunakan untuk setiap keadaan pembangunan. Formula pengiraan cukai petak setiap negeri telah dirangka teliti dengan mengambil kira densiti pembangunan dan hala tuju kemajuan negeri berkenaan. Formula di WPKL sekiranya dilaksanakan di Selangor akan mengakibatkan ketirisan hasil Kerajaan yang ketara, memandangkan bentuk pembangunan di Selangor adalah lebih merebak berbanding WPKL yang berpusat dan berdensiti tinggi.

Dalam merangka formula terbaik bagi pengiraan cukai petak, Kerajaan Negeri adalah dinasihatkan untuk mempunyai hanya satu formula cukai petak yang boleh diguna pakai dalam semua keadaan, termasuk bagi pembangunan strata berdensiti rendah seperti petak tanah. Perkara ini demikian bagi memudahkan asimilasi sistem strata ke atas semua jenis pembangunan berstrata yang didaftarkan tanpa sebarang intrusi manual.

Formula pengiraan cukai petak yang boleh dijadikan panduan adalah seperti berikut :-

$$[(\Sigma A \times Y) + (\Sigma B \times Z)] \times \text{Faktor Cukai Hakmilik Strata} @ \text{Kadar Minimum Petak}$$

- Dimana;
- A = Luas petak (meter persegi)
- B = Luas petak aksesori (meter persegi)
- Y = Kadar cukai petak atau blok sementara mengikut kegunaan
- Z = Kadar petak aksesori mengikut kegunaan petak

Formula yang dicadangkan adalah gabungan daripada formula pengiraan cukai petak yang telah dilaksanakan di Pulau Pinang dan Selangor. Formula yang membahagikan luas petak utama dan luas petak aksesori adalah untuk membolehkan penentuan kadar cukai yang berbeza bagi kedua-dua keadaan, di mana kadar cukai petak aksesori adalah lebih rendah daripada kadar cukai petak utama.

Penggunaan elemen Faktor Cukai Hakmilik Strata di dalam formula pengiraan cukai petak pula membantu menentukan densiti pembangunan skim berkenaan dan seterusnya memastikan hasil penentuan cukai petak bagi skim tersebut adalah saksama sepertimana hasrat pelaksanaannya. Perkara ini mampu mengelakkan penggunaan formula yang berlainan bagi pengiraan cukai petak yang berkaitan dengan petak tanah seperti *Gated and Guarded Community* (GACOS) yang mempunyai kawasan yang boleh dikenakan cukai yang lebih luas.

Selain Selangor, cukai petak bagi petak tanah dikira sama ada menggunakan elemen formulasi cukai tanah atau mengguna pakai kadar cukai tanah di dalam formula cukai petak. Penetapan ini memerlukan sesuatu skim tersebut ditentusahkan status sama ada petak tanah atau petak strata biasa sebelum sebarang kemasukan ke dalam sistem memandangkan formula berlainan diguna pakai.

Walau bagaimanapun, Selangor hanya mengguna pakai satu (1) formula pengiraan cukai petak sahaja memandangkan elemen faktor cukai strata telah membantu menentukan densiti pembangunan skim berkenaan dan seterusnya memastikan pengiraan cukai petak bagi skim tersebut adalah saksama sepertimana hasrat pelaksanaannya.

Kadar Cukai Petak

Sepertimana kadar cukai tanah, penentuan kadar cukai petak adalah di bawah bidang kuasa PBN. Setiap kadar adalah berlainan bergantung kepada lokaliti kawasan serta syarat nyata/kategori petak berkenaan. Dalam menentukan kadar cukai petak, kadar cukai tanah semasa boleh dijadikan panduan dalam mengenal pasti kadar yang bersesuaian sebelum diwartakan di dalam kaedah strata negeri.

Bagi negeri yang mempunyai pembangunan berdensiti tinggi, penetapan kadar cukai petak di WPKL boleh dijadikan sebagai panduan memandangkan kadar yang dikenakan adalah 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 di Pulau Pinang boleh dijadikan panduan iaitu dengan menetapkan kadar 50% lebih rendah daripada kadar cukai petak utama.

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

Selain WPKL, kadar cukai petak adalah mengambil kira kadar cukai tanah dengan perubahan kepada kadar minima cukai bagi satu (1) petak iaitu pengurangan 50% hingga 75% lebih rendah daripada kadar minima cukai bagi satu (1) lot tanah.

Walau bagaimanapun, penetapan kadar cukai petak di WPKL boleh dijadikan sebagai panduan terbaik memandangkan kadar yang dikenakan adalah 25% hingga 33% lebih rendah daripada kadar cukai tanah semasa dan bergantung kepada status pegangan tanah samada pegangan kekal atau pajakan. Perkara ini mampu mengurangkan impak perubahan jumlah cukai yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak tidak terlalu ketara dan ianya adalah bertepatan dengan konsep *enjoyment of land* di bawah seksyen 44(a) KTN. Pulangan hasil kepada Kerajaan Negeri adalah tidak terjejas memandangkan perubahan konsep pengiraan cukai petak daripada cukai tanah telah memastikan kenaikan yang wajar sebaik pelaksanaannya berkuat kuasa.

Penetapan kadar cukai bagi petak aksesori 50% daripada kadar cukai petak utama yang diambil kira untuk pengiraan cukai petak adalah adil dalam konteks pengenaan cukai, *it is the enjoyment of the parcel area* yang mereka miliki dan dinyatakan dengan jelas di dalam hakmilik, berdasarkan kepada syarat nyata petak. Pelaksanaan ini mampu mengurangkan bebanan pemilik petak yang mempunyai petak aksesori yang banyak terutama *shopping mall* walaupun secara nyata pemilik mengguna pakai petak aksesori terutama petak tempat letak kenderaan untuk tujuan perdagangan dengan mengenakan kadar parkir yang tinggi mengikut kegunaan pengunjung.

Tunggakan Cukai Tanah

Sebaik sahaja cukai petak dilaksanakan, cukai tanah akan terhenti berkuat kuasa serta-merta, tetapi tunggakan bayaran cukai tanah tetap menjadi hutang yang perlu dijelaskan oleh pemilik tanah kepada Kerajaan Negeri. Pendekatan yang diambil oleh PTG dalam usaha untuk mengutip semula hutang 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 petak.

Selain daripada WPKL dan Pulau Pinang, tunggakan cukai petak dikutip dengan mengambil kira jumlah tunggakan cukai tanah terakhir dan diaghik secara berkadar dengan umpukan unit syer pemilik petak skim berkaitan, tanpa mengambil kira pemilik yang tidak pernah culas menjelaskan cukai tanah kepada perbadanan pengurusan skim sebelum ini. Pelaksanaan ini adalah lebih mudah, menjimatkan masa dan kos serta mengurangkan bebanan PTG tanpa perlu melaksanakan siasatan terperinci ke atas setiap skim strata berkaitan untuk mengenal pasti setiap pemilik petak yang telah menjelaskan cukai tanah kepada perbadanan pengurusan. Walau bagaimanapun, ianya menyukarkan pemilik petak untuk berurus dengan perbadanan pengurusan dalam usaha untuk mendapatkan kembali jumlah tunggakan cukai tanah yang telah dijelaskan, tambahan lagi sekiranya perbadanan pengurusan skim berkaitan tidak berfungsi.

Sebagai panduan pelaksanaan kutipan tunggakan cukai tanah, pelaksanaan yang dilaksanakan WPKL dan Pulau Pinang boleh dijadikan panduan. Secara dasarnya, kutipan tunggakan cukai tanah boleh diusahakan sepertimana berikut :-

- a. setelah skim strata yang mempunyai tunggakan cukai tanah dikenal pasti, perbadanan pengurusan skim akan dihubungi untuk mendapatkan data berkenaan bayaran cukai tanah yang telah dijelaskan oleh pemilik petak sebelum ini. Daripada data tersebut, jumlah tunggakan cukai tanah akan dibahagikan secara berkadar mengikut unit syer pemilik petak culas yang telah dikenal pasti;
- b. sekiranya perbadanan pengurusan tidak berfungsi dengan baik, pihak Pesuruhjaya Bangunan akan dihubungi agar pelantikan agen pengurusan dapat dilaksanakan untuk melaksanakan kerja-kerja kutipan data dan pengurusan; dan
- c. sekiranya kesemua usaha gagal, keseluruhan tunggakan cukai tanah tersebut dibahagikan secara berkadar mengikut unit syer semua pemilik petak skim berkenaan.

PBN boleh memanjangkan tempoh pengecualian denda bayaran cukai petak sepertimana dilaksanakan oleh Pulau Pinang dan Selangor. Pengecualian ini adalah sebagai salah satu bentuk insentif dalam membantu mengurangkan bebanan pemilik petak dengan memberikan masa yang lebih lama sebagai tempoh penyesuaian jumlah cukai yang baharu berbanding cukai tanah yang diterima sebelum ini, serta memberikan lebih masa untuk menjelaskan keseluruhan bayaran cukai petak yang dikenakan.

Syarat Nyata Petak

Selaras dengan seksyen 23C(8) Akta 318, pengenaan cukai petak adalah berasaskan kepada kadar meter persegi bagi petak, petak aksesori dan blok sementara. Kadar cukai petak yang ditetapkan di dalam kaedah strata negeri adalah berdasarkan kegunaan tanah (kediaman, perdagangan/perniagaan dan perusahaan/perindustrian) selain daripada lokaliti negeri berkenaan. Kebenaran sesuatu pembangunan di sesebuah negeri perlu mendapatkan kelulusan secara bertulis daripada PBT melalui Kebenaran Merancang (KM) selaras dengan seksyen 2(1) Akta 172. Dalam konteks pelaksanaan cukai petak, jenis kegunaan petak atau syarat nyata petak yang ditentukan ketika kelulusan KM ini memainkan peranan penting dalam menentukan jumlah cukai petak yang akan dikenakan ke atas petak berkaitan.

Pendekatan WPKL melalui Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Bil. 1/2019 berkenaan Pelaksanaan Penyeragaman Syarat Nyata Tanah dan Perintah Pembangunan (DO) bagi Pembangunan Berstrata di WPKL boleh dijadikan panduan kepada setiap negeri. Pendekatan ini adalah untuk membolehkan syarat nyata hakmilik induk yang didaftarkan bertepatan dengan setiap komponen pembangunan yang telah diluluskan agar syarat nyata petak strata yang akan didaftarkan adalah bertepatan dengan kegunaan petak tersebut. Setelah kelulusan tukar syarat diperolehi dan didaftarkan dalam hakmilik tanah, pemilik tanah/pemaju akan membuat permohonan SiFUS berdasarkan syarat nyata tanah yang telah diluluskan KM. Dengan pelaksanaan ini, isu petak kediaman dikenakan cukai perniagaan dapat dielakkan.

Walaupun pendekatan WPKL boleh dijadikan rujukan dengan menetapkan syarat nyata petak berdasarkan kepada komponen pembangunan tersebut, ianya hanya menyelesaikan pembangunan akan datang dan memerlukan penglibatan aktif pentadbir tanah di peringkat PBT yang rata-ratanya mempunyai pendekatan dan polisi berlainan.

Pelantikan Pihak Berkuasa Berkanun

Bahagian IVB Akta 318 dan perenggan 53 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 2/2017: Pelaksanaan Cukai bagi Petak atau Blok Sementara telah menjelaskan bahawa sekiranya pembayaran penuh bagi tunggakan cukai bagi petak atau blok sementara tidak dibuat dalam masa yang ditetapkan, maka petak atau blok sementara tersebut boleh dilucutkan kepada PBN dan diletakkan serta didaftarkan di atas nama Pihak Berkuasa Berkanun selaku penerima pindahan.

Sebagai panduan negeri, PBN boleh melantik PBT sebagai penerima pindahan di bawah seksyen 23K Akta 318. PBN juga boleh mewartakan lebih daripada satu (1) Pihak Berkuasa

Berkanun yang berkaliber untuk melaksanakan tugas dan tanggungjawab sebagai penerima pindahan di bawah seksyen 4 Akta 318. Sehingga kini, PTG Pulau Pinang telah mewartakan pelantikan Perbadanan Ketua Menteri Pulau Pinang sebagai Pihak Berkuasa Berkanun di Pulau Pinang malah PTG WPKL telah mewartakan pelantikan Datuk Bandar Kuala Lumpur, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Perbadanan Pembangunan Kampong Bharu sebagai Pihak Berkuasa Berkanun di WPKL.

KESIMPULAN

Cukai petak bukanlah satu (1) perukaian yang baharu tetapi adalah pengganti kepada cukai tanah sedia ada yang dikenakan ke atas pembangunan berstrata. Pelaksanaan cukai petak memberikan banyak manfaat bukan sahaja memudahkan urusniaga pemilik petak malahan turut menyumbang kepada pembangunan ekonomi negeri dan kemaslahatan rakyat secara keseluruhannya.

Peralihan pelaksanaan dari cukai tanah kepada cukai petak mempunyai pelbagai cabaran yang perlu dihadapi dan diselesaikan oleh setiap negeri. Persediaan yang rapi dan kajian mendalam perlu dilaksanakan oleh setiap negeri sebelum pelaksanaan cukai petak dikuatkuasakan. Segala usaha yang telah dilakukan di setiap peringkat harus disulami dengan perancangan pelan komunikasi yang teliti bagi mengelakkan sebarang sentimen negatif yang mampu menggugat keberkesanan pelaksanaan cukai petak di negeri masing-masing.

Cadangan amalan baik telah dikemukakan dengan membuat rujukan kepada pelaksanaan di kelima-lima negeri yang telah melaksanakan cukai petak tanpa melibatkan pindaan Akta 318. Cadangan amalan baik pelaksanaan cukai petak ini boleh dijadikan panduan kepada negeri-negeri yang bakal melaksanakan cukai petak dan perlu turut merujuk kepada pelan hala tuju kemajuan negeri dan landskap pembangunan negeri yang unik dan tersendiri. Walau bagaimanapun, cadangan tersebut tetap tertakluk kepada seksyen 14 KTN dan Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan.



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli**

ISBN 978-967-25896-0-0



9 7 8 9 6 7 2 5 8 9 6 0 0

Disediakan oleh:
Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Aras G, Podium 1, Wisma Sumber Asli
No.25, Persiaran Perdana, Presint 4
62574 Putrajaya