

KAJIAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Study of Implementation of Parcel-Rent in the Federal Territory of Kuala Lumpur

Zulhasmi bin Mohamad, Muhammad Haziq Syuwari Bin Mahazir, Ahmad Kamal Ihsan bin Anuar,
Ahmad Adam bin Ismail & Huzaifah bin Amnan

Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah, Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN)
Behrang Ulu, 35950 Tanjong Malim, Perak Darul Ridzuan
e-mel: zulhasmi@instun.gov.my

Abstrak

Pemilik strata atau pemilik rumah bertingkat merupakan salah satu bentuk pemilikan di Malaysia berdasarkan perundangan Akta Hakmilik Strata 1985. Pembangunan bertingkat ini membolehkan golongan berpendapatan sederhana dan rendah untuk memiliki rumah di kawasan bandar. Walau bagaimanapun, pembayaran cukai tanah bagi bangunan bertingkat yang dilaksanakan secara satu umpukan ini tidak berjalan lancar kerana terdapat segelintir pemilik petak yang gagal menjelaskan bayaran kepada Perbadanan Pengurusan (MC). Pelaksanaan cukai petak memberi inisiatif terbaik bagi pemilik strata yang mahukan kawalan sepenuhnya di atas pembayaran cukai petaknya serta membantu pemilik petak untuk melakukan urusan jualan beli. Kajian ini bertujuan mengkaji isu-isu dan penyelesaian pelaksanaan sistem cukai petak yang dilaksanakan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Dapatan kajian diperoleh melalui temubual berstruktur dan analisis kandungan melalui penelitian dokumen. Pemilihan sampel dipilih berdasarkan teknik persampelan bertujuan (purposive sampling) kepada responden terpilih. Tiga isu utama dalam pelaksanaan cukai petak di WPKL telah dikenalpasti iaitu kefahaman rakyat mengenai perbezaan cukai tanah dan cukai petak, kefahaman orang awam mengenai zon gunatanah, syarat nyata petak yang menyumbang kepada kadar cukai petak dikenakan serta tunggakan cukai tanah sebelum berkuatkuasa cukai petak. Langkah-langkah mengatasi isu-isu berkenaan turut dicadangkan iaitu melalui hebahan dan edaran poster infografik di media massa dan media sosial serta taklimat khas kepada perbadanan pengurusan dan pembeli. Penerangan oleh pihak berkuasa termasuk maklumat mengenai status tanah, syarat nyata petak dan kaedah pengiraan cukai petak wajar diteruskan bagi merungkai permasalahan tunggakan cukai tanah tahun sebelum berkuatkuasa cukai petak melalui kaedah tertentu.

Kata kunci: Cukai petak, strata

Abstract

The owner of a strata or multi-storey house is one of the forms of ownership in Malaysia based on the Strata Titles Act 1985. This multi-storey development allows individuals with moderate and low incomes to own homes in urban areas. However, the payment of parcel rent for these multi-storey buildings implemented in a consolidated manner does not run smoothly due to some unit owners failing to settle their payments with the Management Corporation (MC). The implementation of parcel rent provides the best initiative for strata owners who want full control over their parcel rent payments and assists unit owners in conducting property transactions. This study aims to examine the issues and solutions in implementing the parcel rent system in the Federal Territory of Kuala Lumpur. The research findings were obtained through structured interviews and content analysis of document research. The sample selection was based on purposive sampling technique targeting selected informants. Three main issues in implementing parcel rent in Kuala Lumpur have been identified: public understanding of the difference between property rent and parcel rent, public understanding of land use zones, specific requirements of units contributing to the rate of parcel rent imposed, and arrears of property rent before the implementation of parcel rent. Proposed measures to address these issues are also suggested, including dissemination and distribution of infographic posters through mass media and social media, as well as special briefings for management corporations and buyers. Explanations by the authorities, including information about land status, specific unit requirements, and methods of calculating fair parcel rent, should be continued to resolve the issue of arrears of property rent before the implementation of parcel rent through specific approaches.

Keywords: Parcel-rent, strata

Latar Belakang

Di Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Negara (KTN) (Akta 828) telah efektif sejak 1 Januari 1966 dan terdapat konsep pecah bahagi bangunan dan petak-petak di bawah peruntukkan dari Seksyen 151 hingga 157, Seksyen 161 hingga 163 dan Seksyen 355 hingga 374. Walau bagaimanapun, peruntukkan bagi petak aksesori, bangunan khas, pemecahan dan penyatuan petak tidak dinyatakan dalam KTN. Oleh yang demikian, pada April 1985 Akta Hakmilik Strata (AHS) (Akta 318) telah diluluskan oleh Parlimen dan dipisahkan dari KTN. Hakmilik strata ini membolehkan setiap pemilikan petak menikmati ketidakboleh sangkalan hakmilik dan security of ownership seperti yang termaktub dalam Seksyen 340 dan Seksyen 89 KTN.

Cukai petak telah diperkenalkan dalam pindaan paling mutakhir dalam AHS 1985 iaitu pada tahun 2016. Cukai petak dikenakan kepada setiap pemilik hartanah strata seperti pangsapuri, rumah flat, kondominium, servis apartment, landed strata, Small Office Home Office (SOHO), Small Office Versatile Office (SOVO) dan sebagainya. Perkenaan cukai petak ini bukanlah cukai baharu yang diperkenalkan oleh Kerajaan Persekutuan mahupun Kerajaan Negeri, ianya cukai yang akan menggantikan cukai tanah yang dikenakan kepada pemilik hartanah strata. Pelaksanaan cukai petak (PCP) ini memudahkan pemilik hakmilik strata dalam melakukan urusanniaga seperti pindahmilik, memajak, menggadai, memecah dan menyatukan petak-petak yang dimilikinya.

Sebelum PCP, urusan pembayaran cukai tanah bagi suatu lot tanah tersebut akan diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan (MC) dengan kutipan dari setiap pemilik petak di dalam lot tersebut. Antara masalah yang sering dihadapi di antara MC dan pemilik petak adalah isu cukai tanah yang tidak dijelaskan oleh MC yang berpunca dari pemilik-pemilik petak yang tidak memberikan kerjasama untuk membayar jumlah caruman yang ditetapkan oleh MC tersebut. Kegagalan pembayaran cukai tanah ini menyebabkan permohonan urusanniaga yang melibatkan petak-petak ini tidak akan diterima oleh Pentadbir Tanah. Keadilan terhadap pemilik petak yang tidak pernah culas dalam pembayaran cukai dapat dibela dengan implementasi peruntukkan undang-undang mengenai cukai petak ini. Pindaan 2016 (Akta 1518) telah membolehkan setiap pemilik petak mempunyai kawalan terhadap petaknya sendiri terutama dalam menjalankan urusan tanah.

Pada masa kini, daripada 32 juta orang rakyat di Malaysia, kira-kira 6 juta orang tinggal di bangunan bertingkat atau atas tanah berstrata. Daripada jumlah ini, terdapat 1.5 juta petak (parcel) hakmilik strata didaftarkan (JKPTG, 2018). Pakar-pakar perundangan tanah dari Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) meramalkan jumlah ini akan terus meningkat untuk tahun-tahun mendatang (Utusan Malaysia, 2017).

Walau bagaimanapun, keputusan Majlis Tanah Negara (MTN) yang menetapkan keempat-empat negeri iaitu Pulau Pinang, Melaka, Wilayah Persekutuan dan Selangor mula menguatkuasakan tarikh cukai bagi petak atau blok sementara pada tanggal 1 Januari 2018 tidak berjalan seperti dirancang. Terdapat beberapa faktor yang telah menyebabkan Negeri Pulau Pinang, Melaka dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur menangguhkan hasrat untuk menguatkuasakan PCP seperti dirancang. Akan tetapi, Negeri Selangor tidak berganjak dan bersedia untuk melaksanakan cukai petak seperti tarikh diwartakan. Rentetan itu, pada tanggal 28 Disember 2017 Menteri Sumber Asli dan Alam telah mengeluarkan warta baharu mengenai pembatalan penetapan tarikh permulaan kuatkuasa cukai bagi petak atau blok sementara di Negeri Pulau Pinang, Melaka dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

WPKL merupakan negeri yang keempat melaksanakan cukai petak selepas Negeri Selangor (2018), Negeri Pulau Pinang (2019) dan Negeri Melaka (2019). 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. Berdasarkan data di (JKPTG,2020) terdapat 3,214 skim strata yang merangkumi 359,087 petak strata. Daripada jumlah ini, terdapat 446 skim pembangunan strata (iaitu hampir 15 peratus) daripada sejumlah 3,214 skim di Kuala Lumpur mempunyai tunggakan bayaran cukai tanah.

Penyataan Masalah

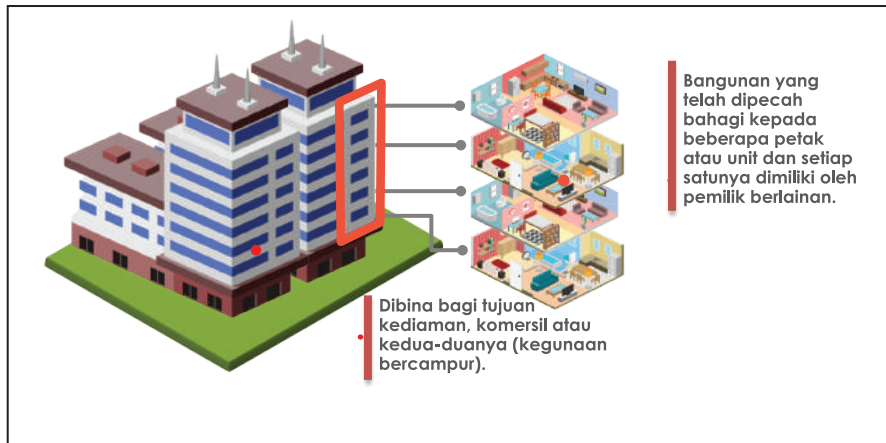
Tujuan utama pelaksanaan cukai petak adalah untuk menyelesaikan isu berbangkit membabitkan tunggakan bayaran cukai tanah ke atas pembangunan skim strata berdaftar. Di samping itu, isu double rentation mengenai cukai tanah dan cukai petak juga sering dibangkitkan di media sosial. Tuntasnya, sewajarnya tiada isu mengenai perkara ini. Pelaksanaan Cukai Petak (PCP) akan memudahkan urusan pemilik petak untuk melakukan urusanniaga hartanah skim berstrata di samping mewujudkan akses langsung antara pemilik hartanah membayar cukai secara terus kepada Pejabat Tanah dan Daerah (Berita Harian, 2019).

PCP turut membantu pemilik petak bertanggungjawab tidak dibelenggu sekatan urusanniaga hartanah skim strata akibat sikap-sikap segelintir pemilik petak yang tidak bertanggungjawab yang tidak membayar cukai. Justeru itu, kajian ini bertujuan Untuk mengkaji isu-isu berkaitan pelaksanaan cukai petak di WPKL dan mencadangkan langkah penyelesaian bagi mengatasi isu tersebut.

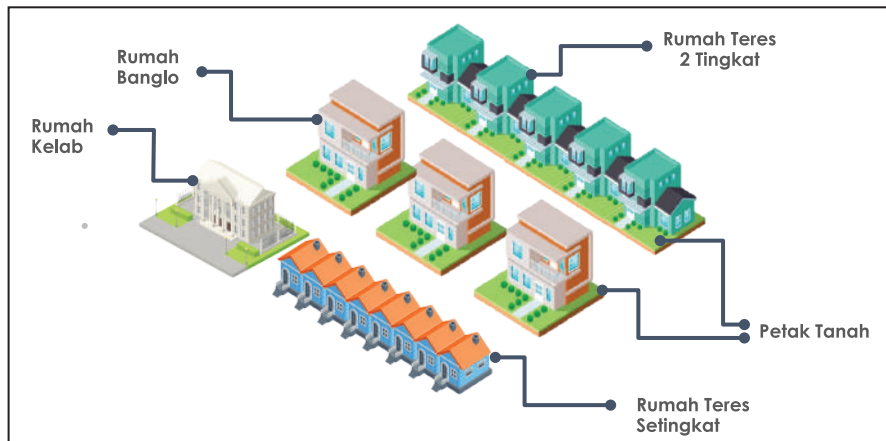
SOROTAN LITERATUR

Strata, Hakmilik Strata dan Perbadanan Pengurusan (MC)

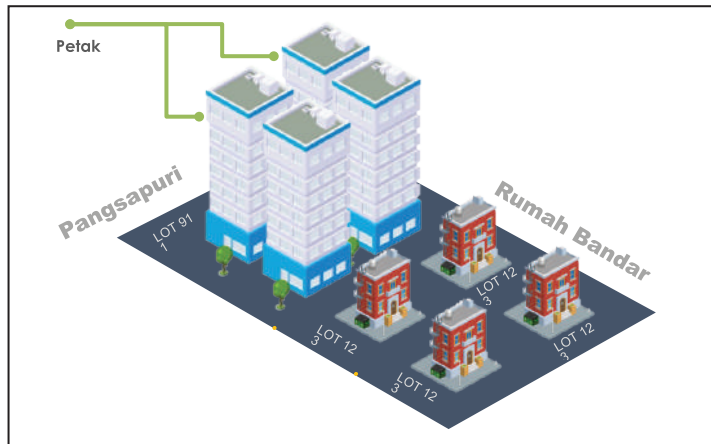
Menurut (Kamus Dewan Edisi Keempat), “Strata” membawa makna sebagai lapisan atau kedudukan. “Hakmilik Strata” pula merupakan hakmilik yang dikeluarkan untuk setiap unit (petak) bagi sesebuah bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih atas tanah bermilik yang dipegang sebagai satu lot dimana kelulusan bagi memecah bahagi bangunan tersebut telah diluluskan (Seksyen 6 AHS). Contohnya rumah pangsa, pangsapuri, kondominium, penthouse, servis apartment dan rumah kedai. Hakmilik strata membolehkan sesuatu bidang tanah bermilik (alienated land) mempunyai hakmilik-hakmilik berasingan secara berlapis (multi-layer ownership) dengan cara pengeluaran hakmilik strata melalui proses pecah bahagi bangunan berbilang tingkat atau pecah bahagi tanah (land parcel) serta mewujudkan Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) sebagai mekanisma pengurusan ‘self-governance’ bagi mengawalselia pentadbiran skim strata yang dikenakan setelah hakmilik-hakmilik strata didaftarkan. Perbadanan Pengurusan (MC) merupakan satu badan yang bertanggungjawab di atas skim strata apabila terdaftarnya buku daftar strata seperti dinyatakan dalam Seksyen 17 AHS. MC perlu memastikan pemilik petak mematuhi tanggungjawab seperti terkandung dalam Jadual Ketiga AHS 1985. Terdapat 3 jenis skim strata yang sering dilihat di Malaysia antaranya:



Rajah 1 Skim Strata Pembangunan Bertingkat



Rajah 2 *Landed Strata*



Rajah 3 Skim Strata Pembangunan Bercampur

Cukai Tanah/Sewa

Cukai tanah dikenakan kepada pemilik bagi mana-mana hartanah atas tanah (*landed*) di Malaysia termasuk pegangan selama-lamanya (*inperpetuity*) dan pajakan pegangan (*leasehold*). Secara ringkas, cukai tanah ialah bayaran yang dikenakan setiap tahun sebagai cukai ke atas tanah yang diberimilik (Laman Sesawang Pejabat PTG Perak, 2020). Cukai tanah hendaklah dibayar mulai 1 Januari hingga 31 Mei tahun semasa. Jika cukai tanah yang tidak dibayar mulai 1 Jun akan menjadi tunggakan dan dikenakan denda lewat. Seksyen 5 KTN telah mentakrifkan sewa sebagai:

- (a) apa-apa jumlah wang tahunan yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri sebagai sewa;
- (b) apa-apa pembayaran terhutang kepada PBN yang menurut mana-mana undang-undang bertulis, hendaklah dipungut seolah-olah ianya adalah sewa atau hasil tanah; dan
- (c) apa-apa bayaran yang terhutang kepada PBN sebagai tunggakan sewa oleh sebab kaedah-kaedah di bawah Seksyen 14.

Tafsiran Cukai di dalam Akta Hakmilik Strata 1985

Seksyen 4, AHS 1985 [Pindaan 2016 Akta A1518] menyatakan bahawa “Cukai” mempunyai erti yang diberikan kepadanya di bawah seksyen 5 Kanun Tanah Negara dan termasuklah apa-apa jumlah wang tahunan yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) berkaitan mana-mana petak atau blok sementara menurut Seksyen 4C melalui cukai dan apa-apa fi terhutang kepada PBN berkenaan dengan tunggakan cukai melalui kaedah-kaedah di bawah Seksyen 81.

Cukai Petak

Pelaksanaan kadar cukai petak dan pengenaan fi cukai petak bagi pembangunan berstrata ke atas kaedah-kaedah hakmilik strata Negeri Selangor adalah selaras dengan AHS Akta A1518 bagi semua daerah di Negeri Selangor bermula pada tahun 2018. Pelaksanaan cukai petak bagi Negeri Selangor bermula pada Jun 2018 dan PBN bersetuju bahawa fi tunggakan adalah dikecualikan bagi tahun 2018.

Cukai petak bukanlah cukai tambahan baharu tetapi ianya cukai yang menggantikan cukai tanah bagi semua pemilik hartanah strata di Malaysia. Hubungkait dengan S5 KTN bagi membolehkan cukai petak diiktiraf sebagai cukai di bawah KTN dan urusan-urusan berkaitan petak boleh dilaksanakan selaras dengan peruntukan KTN di bawah Seksyen 301A.

INTIPATI AKTA HAKMILIK STRATA 1985 DALAM KAJIAN

Seksyen 4C menyatakan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara yang diluluskan oleh Menteri, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, melalui pemberitahuan dalam Warta, menerapkan suatu tarikh bagi permulaan kuat kuasa cukai bagi petak dan blok sementara di mana-mana negeri.

Bahagian IVA AHS 1985 menggariskan mengenai kutipan cukai. Antara peruntukkan-peruntukkan seksyen yang terlibat dalam kajian ini adalah:

- **Seksyen 23B** menekankan mengenai cukai perlu dibayar bagi setiap petak dan blok sementara kepada PBN. Kegagalan bayaran cukai boleh menyebabkan petak/blok didapatkan kembali melalui tindakan yang diambil menurut Seksyen 16 KTN.
- **Seksyen 23C** berhubung penentuan dan pengiraan cukai.

- **Seksyen 23D** menyentuh perkara mengenai di mana cukai boleh dibayar.
- **Seksyen 23E** berhubung notis tuntutan (Borang 11)
- **Seksyen 23F** hak pemegang gadaian, pemegang pajakan dan sebagainya, untuk membayar jumlah wang yang dituntut.
- **Seksyen 23G** kesan pembayaran jumlah wang yang dituntut
- **Seksyen 23H** berhubung pelucuthakan kerana tidak membayar jumlah wang dituntut.
- **Seksyen 23J** kesan penamatan pecah bahagian pada dokumen hakmilik daftar dan keluaran bagi lot itu, tarikh yang cukai bagi lot itu mula berkuat kuasa pada tahun kalendar yang berikutnya pada semakan terkini menurut Seksyen 101 KTN.

Kerangka konseptual kajian ini menjelaskan mengenai tiga elemen yang menyumbang kepada isu-isu PCP di WPKL. Pertama, masalah tanah contohnya seperti tunggakan cukai tanah, hakmilik sementara, tukar syarat/pecah sempadan /penyatuan/serah balik bermilik semula belum selesai, percanggahan dengan syarat nyata dan gadaian/lien tidak dilepaskan. Kedua, masalah Pemaju/Tuan Tanah yang tidak dapat dikesan, gulung tikar, meninggal dunia dan mempunyai masalah kewangan. Ini akan melambatkan proses pengeluaran hakmilik strata kepada pemilik petak bagi bangunan-bangunan yang perlu memohon secara kuatkuasa pindaan A1518 di bawah perenggan 8(2)(a) – 8(2)(e) AHS 1985. Selagi pemilik petak tidak memegang hakmilik strata (Borang 4, cukai petak belum berkuatkuasa. Ketiga, kadar cukai petak yang diperkenalkan kepada sesetengah bangunan adalah lebih mahal daripada cukai tanah.

METODOLOGI KAJIAN

Metodologi kajian merangkumi kawasan kajian, pemilihan informan, instrumen kajian, teknik pengumpulan data dan prosedur analisa data. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif dalam pengumpulan dan analisis data kajian. Temu bual separa struktur digunakan bertujuan mendapatkan data yang lebih lengkap dan tepat melalui komunikasi mendalam antara pasukan kajian dengan informan. Menurut (Cannell & Kahn 1997), kaedah temu bual lebih sesuai bagi mendapatkan data yang mendalam berbanding kaedah soal selidik. Melalui kaedah ini, maklumat yang berkaitan dapat diperolehi daripada pihak yang berautoriti dan bertanggungjawab dalam melakukan tugas tersebut.

Teknik persampelan bertujuan (*purposive sampling*) telah digunakan sebagai teknik penentuan sampel dalam kajian ini. Seramai 8 informan yang berpengetahuan luas atau mempunyai pengalaman telah dipilih sebagai responden dan ditemubual seperti di Jadual 1. Ahli pasukan kajian turut menemubual wakil MC dari Pangsapuri Lumayan, Cheras dan Kondominum KiaraVille Management Corporation, Mont Kiara bagi memperoleh maklum balas PCP dari sudut pandangan MC.

Jadual 1: Senarai informan yang terlibat dalam sesi temu bual

Jawatan	Seksyen/Bahagian/Unit	Jumlah
Ketua Penolong Pengarah	Strata	1 orang
Penolong Pengarah	Strata	2 orang
Penolong Pengarah	Hasil	1 orang
Penolong Pegawai Tanah	Strata	1 orang
Perbadanan Pengurusan (MC)	Pangsapuri Lumayan	2 orang
Perbadanan Pengurusan (MC)	Kiaraville	1 orang

Kaedah Pengumpulan Data

Dalam kajian ini, dua kaedah pengumpulan data telah digunakan iaitu melalui instrumen temubual berstruktur dan tinjauan dokumentasi. Soalan-soalan yang diajukan telah dirangka secara teliti dan spesifik supaya jawapan informan menuju ke arah pembentukan tema dan objektif kajian. Kaedah analisis kandungan pula dijalankan melalui pencerakinan, penelitian dan penganalisaan terperinci terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kajian. Berikut merupakan jenis soalan-soalan temubual yang telah dirangka dimana setiap soalan tersebut mempunyai objektif yang khusus seperti Jadual 2 di bawah.

Jadual 2: Jenis soalan-soalan diajukan kepada informan

Soalan	Jenis Soalan	Objektif
1	Transisi	Mendapatkan maklumat berkaitan bilangan kakitangan yang mengendalikan PCP di WP KL
2		Mendapatkan maklumat dan informasi mengenai latar belakang dan punca kuasa PCP di WP KL
3		Meneroka trend pengeluaran hakmilik strata di Selangor
4	Soalan Kunci	Mendapatkan maklumat kefahaman informan mengenai PCP di WP KL
5		Mengenalpasti kaedah/tatacara/prosedur pengeluaran hakmilik strata di pejabat informan selepas pindaan Akta A1518
6		Menyiasat isu-isu yang dihadapi berkenaan dengan PCP di pejabat informan
7		Membentuk cadangan-cadangan penambahbaikan dan best practice approach bagi rujukan pentadbiran strata di Malaysia.

Sumber Data

Bagi mencapai objektif kajian, data-data diperolehi dengan menggunakan dua kaedah iaitu temubual dan rujukan dokumen (document review). Satu set borang temubual berstruktur telah disediakan sebagai instrumen kajian bagi membantu pengumpulan data dari kalangan responden. Sebagai sokongan kepada data temubual, beberapa kaedah pemerhatian juga turut dijaklankan sebagai alternatif untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam. Beberapa dokumen juga turut dirujuk sebagai tambahan kepada data primer yang diperolehi. Summer dokumen yang dirujuk adalah terdiri daripada surat, memorandum, laporan tahunan, minit mesyuarat, dokumen pentadbiran serta rekod-rekod dalaman yang telah diperiksa secara terperinci untuk menyokong dapatan dari sesi temu bual yang dijalankan.

Analisis Data

Data daripada kajian ini dianalisa menggunakan perisian Microsoft Word, dengan meletakkan tema-tema spesifik terhadap maklumbalas responden. Selain itu, ujian silang kajian atau cross-check juga dijalankan melalui kepelbagaian maklumat yang diperolehi untuk mengukuhkan kredibiliti data kualitatif. Sebagai tambahan, penilaian dokumen berkaitan juga dilaksanakan bagi membantu pasukan kajian mengesan sekiranya terdapat percanggahan dengan maklumat yang diperolehi semasa proses temubual. Analisa kandungan digunakan bagi menganalisa dokumen-dokumen yang berkaitan.

HASIL KAJIAN

Latar belakang demografi informan

Jadual 3: Maklumat latar belakang demografi responden

Jawatan (Responden)	Jantina	Gred	Tempoh Perkhidmatan di Pejabat PTG WPKL
R1	Lelaki	M48	4 tahun
R2	Lelaki	M44	8 tahun
R3	Lelaki	M44	3 tahun
R4	Lelaki	M44	3 tahun
R5	Lelaki	NT36	3 tahun

Isu-Isu dan Penyelesaian Pelaksanaan Cukai Petak di WPKL

i. Isu kefahaman rakyat mengenai perbezaan cukai tanah dan cukai petak

PCP merupakan satu titik mula perubahan baharu dalam kutipan cukai bagi setiap pemilik harta tanah strata di Malaysia. Bagi bukan pemilik harta tanah strata, cukai petak tidak akan dikenakan dan hanya perlu membayar cukai tanah. Antara cabaran awal PCP adalah kefahaman orang awam mengenai cukai petak ini. Tambahan pula, terdapat pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab menyebarkan berita palsu dan menokok tambah mengenai pelaksanaan cukai ini sehingga menjadi isu politik. Ada yang menganggap ianya double rentation bagi harta tanah seluruh Malaysia dan menyalah pelbagai pihak seperti PBT, Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan.

“Best Practice Approach” Dalam Mengatasi Isu Kesedaran Perbezaan Cukai Tanah dan Cukai Petak

Pendekatan secara holistik dilakukan oleh pejabat PTG WPKL dan pihak berwajib bagi meningkatkan kesedaran orang awam mengenai perbezaan cukai tanah dan cukai petak menerusi iklan/video di corong-corong radio, stesen televisyen, Facebook, Youtube, laman sesawang rasmi PTG WPKL, informasi, poster-poster inforgrafik mengenai cukai petak. Di samping itu, sesi taklimat khas turut diberikan kepada ahli-ahli dan wakil Perbadanan Pengurusan (MC) di bawah senarai unit COB di DBKL dan kepada Real Estate and Housing Developers' Association Malaysia (REHDA) serta Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah (HBA) mengenai PCP. Kesedaran dan kefahaman orang awam khususnya pemilik harta tanah strata kian meningkat saban hari dan sekaligus secara tidak langsung menyumbang kepada peningkatan hasil kutipan cukai petak WPKL.

ii. Isu kefahaman orang awam mengenai zon gunatanah, syarat nyata petak yang menyumbang kepada kadar cukai petak dikenakan.

Apabila cukai petak dilaksanakan, nilai cukai yang dikutip akan berbeza bergantung kepada status dan syarat nyata petak. Cukai petak yang dikenakan haruslah mengikut syarat nyata tanah tersebut. Sepanjang PCP, Pentadbir Tanah di WPKL berdepan dengan pelbagai aduan dan ketidakpuasan hati dengan kadar cukai petak terutama bagi pemilik-pemilik pangsapuri perkhidmatan dan SOHO kerana syarat nyata bagi petak dalam kategori perniagaan lebih tinggi jika dibandingkan dengan kategori kediaman.

“Best Practice Approach” Dalam Mengatasi Isu Kefahaman Orang Awam Mengenai Status Tanah, Syarat Nyata Petak dan Kaedah Pengiraan Cukai Petak

Masalah ketidakpuasan hati dikalangan orang awam khususnya pemilik petak adalah disebabkan bil cukai petak yang menggantikan bil cukai tanah sebelum ini menjadi lebih mahal. Hal ini juga berlaku disebabkan sesetengah pemaju tidak menceritakan perkara sebenar kepada pembeli (pemilik petak) mengenai status dan syarat nyata pangsapuri perkhidmatan dan SOHO adalah perniagaan berbeza dengan syarat nyata kediaman bangunan-bangunan bertingkat yang lain. Bagi memperjelaskan perkara ini, Pentadbir Tanah menyatakan kelebihan setiap pemilik petak dapat menikmati security of ownership seperti di bawah Seksyen 340 KTN dan beberapa kelebihan lain contohnya memudahkan urusan urusanniaga seperti pajakan, gadaian, pindah milik dan sebagainya. Pentadbir Tanah turut memperjelaskan mengenai zon gunatanah yang memainkan peranan terhadap penurunan dan peningkatan kadar cukai petak yang dikenakan pada pemilik petak.

Pentadbir Tanah juga menerangkan mekanisme bagaimana syarat nyata tanah mempengaruhi syarat nyata petak tersebut. Selaras dengan perkara 76 Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, Seksyen 14 KTN dan Perenggan 81(1) (aa) AHS 1985 di mana PBN bolehewartakan kaedah-kaedah yang dianggap sesuai dengan keperluan pembangunan negeri masing-masing. Justeru, PBN mengambil inisiatif mengeluarkan arahan, pekeliling, dan garis panduan untuk membantu Pentadbir Tanah menerangkan isu penetapan kadar cukai petak ini kepada orang awam dan MC.

iii. Isu Tunggalan Cukai Tanah sebelum berkuatkuasa Cukai Petak

Pelaksanaan PCP di WPKL mengambil kira pindaan 2016 Akta A1518 yang memperuntukkan keadaan-keadaan yang wajib bagi bangunan dan harta tanah strata memohon pecah bahagi bangunan atau tanah bagi harta tanah strata seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 8(2)(a) hingga perenggan 8(2)(e). Ringkasan tempoh wajib memohon CPSP dan hakmilik strata adalah seperti Jadual 4.

Jadual 4: Tempoh wajib memohon CPSP dan Strata.

PERUNTUKAN AKTA	KEADAAN			TEMPOH WAJIB MEMOHON CPSP	TEMPOH WAJIB MEMOHON STRATA (SEKSYEN 8(3))
	SEBELUM KUAT KUASA AKTA A1450	SELEPAS KUAT KUASA AKTA A1450	SELEPAS KUAT KUASA AKTA A1518		
Seksyen 8(2)(a)		S&P pertama SSS		3 bulan dari tarikh SSS	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(b)	S&P pertama		CCC/CFO	3 bulan dari tarikh CCC/CFO	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(c)			CCC/CFO S&P pertama	3 bulan dari tarikh CCC/CFO atau S&P pertama, mengikut mana-mana yang terkemudian	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(d)	CCC/CFO S&P pertama			3 bulan dari tarikh kuatkuasa Akta A1450	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(e)	CCC/CFO	S&P pertama		3 bulan dari tarikh S&P	1 bulan dari tarikh CPSP

Bagi memproses permohonan hakmilik strata bagi bangunan sedia ada, bangunan tersebut perlu melunaskan tunggakan cukai tanah. Justeru, apakah langkah yang dilaksanakan bagi Pentadbir Tanah di WPKL bagi membantu pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama dan bangunan khas.

“Best Practice Approach” dalam Mengatasi Isu Tunggakan Cukai Tanah tahun sebelum berkuatkuasa Cukai Petak

Berdasarkan Kaedah Strata WPKL, mana-mana pemaju, JMB, MC atau mana-mana ejen yang dilantik oleh COB yang sebaik sebelum Kaedah ini mula berkuatkuasa, menyenggara dan menguruskan mana-mana bangunan hendaklah, dalam masa 12 bulan mengenal pasti tunggakan cukai tanah bagi petak-petak yang terlibat dalam permohonan strata bagi bangunan khas tersebut dengan mengemukakan butiran tersebut melalui Jadual 1 Kaedah Strata Negeri WPKL (Borang F). Dalam tempoh ini, sekiranya pemaju, JMB, MC, COB gagal mengemukakan Borang F tersebut, tunggakan cukai tanah (master title) tersebut akan dibahagikan antara pemilik petak berdasarkan unit syer masing-masing.

Tunggakan cukai bagi lot adalah cukai yang dikenakan ke atas semua petak atau blok sementara berdasarkan nilai akhir cukai tanah bagi satu-satu lot pembangunan yang tidak dibayar atau tertunggak sebelum kuatkuasanya cukai petak. Bagi menyelesaikan isu dan permasalahan tunggakan cukai bagi lot (cukai tanah) bagi bangunan-bangunan ini. Kutipan tunggakan cukai atas tanah tertunggak telah dinyatakan dengan jelas dalam Akta 318 pada perenggan 23(8)(b) iaitu tunggakan cukai bagi lot itu bolehlah:

- i. Dimasukan berkadaran dengan unit syer dan unit syer sementara; atau
- ii. Didapatkan kembali melalui apa-apa cara yang ditetapkan.

Bagi kes pembahagian sama rata berkadar mengikut unit syer akan menimbulkan ketidakpuasan hati kepada pemilik-pemilik petak yang tidak pernah culas membayar cukai tanah kepada JMB sepanjang tempoh menduduki harta tanah strata tersebut. Bertitik tolak daripada perkara ini, pasukan kajian mengcadangkan penambahbaikan penyelesaian isu tunggakan cukai tanah sebelum berkuatkuasa cukai petak ini adalah dengan memberi keadilan kepada pembayar-pembayar cukai bertanggungjawab ini. Pemilik-pemilik petak yang bertanggungjawab ini bolehlah mengemukakan sebarang pembuktian pembayaran cukai tanah setiap tahun. Jumlah amaun pembayaran cukai tanah tersebut akan dinilai dan diberikan semula kepada pemilik-pemilik petak ini melalui beberapa pilihan:

- Bayaran balik sepenuhnya oleh MC
- MC memberi pengecualian pembayaran maintenance fee kepada pemilik petak ini dalam dalam satu tempoh masa setara dengan amaun pembuktian bayaran cukai tanah sebelum ini.

SYOR DAN CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

Meneliti keadaan, isu dan cabaran pentadbiran strata di WPKL, pasukan kajian ingin mencadangkan beberapa transformasi yang relevan bagi menepati keperluan pelaksanaan cukai petak di masa akan datang. Antara syor dan cadangan kajian lanjutan di masa akan datang adalah seperti berikut:

- i. Meneliti keadaan, isu dan cabaran pentadbiran strata di WPKL, pasukan kajian ingin mencadangkan beberapa transformasi yang relevan bagi menepati keperluan pelaksanaan cukai petak di masa akan datang. Antara syor dan cadangan kajian lanjutan di masa akan datang adalah seperti berikut:

Penyelarasan WorkCamp/Bengkel bagi revision penetapan formul dan kadar cukai bagi petak atau blok sementara dengan penglibatan semua orang berkepentingan seperti:

- a. Pejabat PTG Negeri
 - b. Pejabat JUPEM
 - c. PBT (DBKL)
 - d. JKPTG
 - e. JPPH
 - f. Pemain industri dan NGO (REHDA, HBA, BAR Council dan lain-lain)
- ii. Melancarkan proses pelucuthakan dan peletakhakan Urusan pengkuatkuasaan lebih teratur dan sistematik lebih mudah dilaksanakan kepada pemilik petak yang culas membayar cukai. Dicapadangkan PBN untuk mewujudkan suatu entiti contohnya seperti Pihak Berkuasa Berkanun (PBB) yang bertanggungjawab menyelia serta mengurus hakmilik strata sekiranya wujud perampasan daripada kegagalan pemilik dalam membayar cukai petak.
 - iii. Memudahkan urusan pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama. Pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama dapat dipertingkat dengan memudahkan 'keadaan-keadaan khas' dan pengklasifikasian bangunan-bangunan lama sebagai 'bangunan khas'. Pindaan paling mutakhir dalam AHS pada tahun 2016, Akta A1518 telah memberi pengecualian Certificate of Completion (CCC) atau Sijil Perakuan Menduduki (CFO) kepada bangunan-bangunan ini sekaligus memudahcara pengeluaran hakmilik strata kepada bangunan khas. Selain itu, potongan dan diskaun bayaran permohonan pelan strata dan permohonan hakmilik strata membantu mempercepatkan proses bangunan-bangunan ini memperoleh hakmilik strata.

Tambahan pula, pada tahun 2019, JKPTG telah memperuntukkan Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS) sebagai penyelesaian kepada permasalahan ini.

- iv. Merangka kaedah bagi memperbaharui hakmilik-hakmilik strata *'leasehold'*. Semua pihak berwajib perlu mengembleng tenaga, mencakna minda dalam merangka satu kaedah dan atau mekanisme mengenai apakah yang akan berlaku sekiranya tempoh pajakan leasehold bagi skim strata ini tamat di suatu masa kelak? Adakah jaminan skim strata akan dikembalikan semula kepada MC oleh PBN dan bagaimanakah kaedah pembayaran premium dilaksanakan? Keadaan-keadaan ini akan menimbulkan keraguan dan mengurangkan jaminan pemilikan strata bagi tanah-tanah *leasehold*.

KESIMPULAN

Pejabat PTG WPKL telah melaksanakan cukai petak mengikut proses/kaedah/tatacara/manual prosedur yang betul yang sewajarnya seperti tuntutan undang-undang mengikut Seksyen 23 AHS 1985, Kaedah Strata Negeri WPKL serta Pekeliling-pekeling berkaitan.

Antara isu-isu dan cabaran pelaksanaan cukai petak di WPKL adalah isu perbezaan cukai tanah dan cukai petak, isu kefahaman orang awam mengenai zon gunatanah, syarat nyata petak yang menyumbang kepada kadar cukai petak dikenakan dan isu tunggakan cukai tanah sebelum berkuatkuasa cukai petak. Cadangan penambahbaikan atau 'Best Practice Approach' dalam menangani isu-isu ini telah dikemukakan dan diperincikan melibatkan tindakan-tindakan yang boleh di ambil bagi menjamin kelestarian pembangunan strata di negeri-negeri di Malaysia yang akan melaksanakan cukai untuk petak kelak.

Sebelum pelaksanaan cukai petak, banyak ketidakadilan berlaku dari segi penyelerasan kutipan cukai dan urusaniaga di dalam skim strata. Intihanya, pelaksanaan cukai petak ini telah memberikan nafas segar, bermanfaat, rasionalisasi dan lebih adil di bawah peruntukkan undang-undang Seksyen 23 AHS 1985. Cukai petak bukan sahaja menjamin kemaslahatan rakyat tetapi membantu memacu pembangunan ekonomi negara.

RUJUKAN

- Azman, N.A (2017) “Faktor Mempengaruhi Pengeluaran Hakmilik Strata”
Universiti Teknologi Malaysia
- Bahagian Strata Pejabat PTG WPKL (2021).
- Berita Harian, (2019) diperoleh daripada: <https://www.bharian.com.my/berita/wilayah/2019/06/575905/kerajaan-selangor-kecualikan-denda-cukai-petak-bangunan-strata-3-bulan>
- Bryman, A., & Bell, E. (2015). *Business Research Methods*. USA: Oxford University Press.
- Harian Metro, 2019 diperoleh daripada <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2019/12/526030/cukai-petak-mula-1-januari>
- Ismail, M.S (2014) “Evolusi dan Cabaran Masa Depan” *Jurnal Pentadbiran Tanah* Jld.4 Bil.1 2014 ms 49-70 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
- Janesick, V.J., “The Dance of Qualitative Research Design,” dalam *Handbook of Qualitative Research*. eds Denzin, N.K dan Lincoln, Y.S (London: Sage Publications, 1994), 209-219.”
- Johor, A.R & Bakri, I. (2019). “Isu Pelaksanaan Cukai Petak” *Jurnal Pentadbiran Tanah* Bil.3 2019 ms 103-118 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.
- Kahn, R. dan Cannell, C., *The Dynamics of Interviewing*, (New York: John Wiley, 1957)
- Malaysia (2019) *Kanun Tanah Negara 1956 (Akta 828)*: Kuala Lumpur: International Law Book Services.
- Malaysia (2019) *Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)*. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
- Sharifah, P., Binti, K., & Hadi, T. (2015). *Akta Hakmilik Strata Pindaan 2013 [Akta A1450]*

Sinarharian, 2019 diperoleh daripada <https://www.sinarharian.com.my/article/61586/BERITA/Nasional/Sistem-cukai-petak-Pemilik-B40-nikmati-kadar-tetap>

Wilayahku, (2019) diperoleh daripada <https://www.wilayahku.com.my/cukai-petak-beri-keadilan/>

Yahya, M.Y. (2010) “Pengenalan Cukai Petak Di Atas Pembangunan Hakmilik Strata” Universiti Teknologi Malaysia.