

## BAB 5

# **Keperluan Penambahbaikan Garis Panduan Kiraan Cukai Petak bagi Pangsapuri Perkhidmatan**

*Nazrul Shukri Ali dan Norhidayah Md. Yunus*

### **5.1 PENGENALAN**

Selangor merupakan sebuah negeri yang pesat membangun, namun tapak bagi projek pembangunan adalah terhad disebabkan harga tanah yang tinggi ekoran lokasinya yang berada di bandar. Oleh itu, pemaju perumahan kini lebih cenderung untuk membina bangunan-bangunan pangsapuri termasuklah pangsapuri perkhidmatan bertingkat. Dalam konteks undang-undang tanah dan perancangan, pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai suatu aktiviti perdagangan iaitu penginapan berorientasikan perniagaan atau hotel (JPBD Selangor, 2016). Pangsapuri perkhidmatan dikelaskan sebagai salah satu bentuk bangunan berstrata di mana jenis bangunan berstrata sedang menjadi tumpuan masa kini terutamanya bagi golongan yang menetap di bandar. Hal ini menjadikan Negeri Selangor memiliki jumlah pemilikan strata berdaftar tertinggi di Malaysia.

Pangsapuri perkhidmatan juga tidak terkecuali daripada diwajibkan oleh pihak berkuasa untuk membayar cukai tanah seperti jenis-jenis kediaman yang lain, tetapi cukai tanah bagi pangsapuri di Selangor dipanggil sebagai cukai petak. Selangor

merupakan negeri yang pertama melaksanakan cukai petak sejak 1 Jun 2018 iaitu selepas pilihanraya ke-14 seperti yang dinyatakan oleh Menteri Besar Selangor (2019). Ia adalah bertujuan untuk membantu pemilik petak menyelesaikan pelbagai masalah yang dihadapi oleh pemilik hartanah berstatus strata dengan Perbadanan Pengurusan (MC) yang melibatkan cukai. Ini lebih memudahkan pemilik petak untuk melakukan sebarang urusan jual beli bagi hartanah berskim strata, di samping mewujudkan akses langsung untuk pemilik hartanah membayar cukai secara terus kepada Pejabat Tanah dan Daerah (PTD). Walau bagaimanapun, setelah hampir tiga tahun cukai petak dilaksanakan di Negeri Selangor, terdapat kekurangan dalam pengiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan. Oleh itu, kelemahan garis panduan sedia ada bagi pengiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan dan keperluan penambahbaikan bagi mengatasi kiraan kadar cukai akan dibincangkan di dalam bab ini dengan mengambil contoh pengiraan cukai petak di Daerah Petaling.

## **5.2 CUKAI PETAK BAGI PANGSAPURI PERKHIDMATAN**

Cukai petak merupakan sebuah sistem yang menggantikan sistem cukai tanah yang merupakan cukai yang dikenakan ke atas hakmilik strata. Pemilikan strata atau pemilikan rumah bertingkat adalah antara bentuk pemilikan baru di Malaysia menurut undang-undang yang wujud bermula tahun 1985. Cukai petak ini bukanlah cukai tambahan yang dikenakan kepada rakyat, sebaliknya ia berkaitan pindaan Akta Hakmilik Strata 1985.

Pengenaan cukai petak telah diluluskan oleh Kerajaan Negeri Selangor melalui mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Bil 3/2019 bertarikh 24 Januari 2018. Menteri Besar

Selangor, Dato' Sri Amirudin Shari dalam Persidangan Dewan Negeri Penggal Kedua menyatakan bahawa pelaksanaan cukai petak yang bermula pada tahun 2018 dapat memberi pulangan hasil yang baik kepada Kerajaan Negeri Selangor. Perubahan cukai tanah kepada cukai petak yang dilakukan oleh pihak Kerajaan Negeri Selangor adalah disebabkan Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) menghadapi masalah rekod yang menunjukkan pemilik petak yang tidak menjelaskan cukai tanah mereka. Hal ini menyebabkan pihak MC berhutang dengan PTGS, sehingga tunggakan bayaran mencecah nilai ratusan ribu Ringgit Malaysia (Aziz, 2018).

### **5.2.1 Garis Panduan Pengiraan Cukai Petak bagi Pangsapuri Perkhidmatan**

Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985 menyatakan unit syer berkenaan dengan sesuatu petak bermaksud unit syer yang ditetapkan bagi petak itu seperti mana yang ditunjukkan dalam daftar strata. Unit syer yang dicadangkan perlu saksama dan setiap petak perlu mempunyai nilai syer yang diluluskan oleh Pejabat Tanah dan Galian serta ditunjukkan dengan angka penuh. Formula kiraan unit syer adalah berdasarkan faktor keluasan petak bagi semua permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah. Faktor ini dipilih kerana keluasan sesuatu petak adalah tetap berbanding faktor-faktor lain yang boleh berubah-ubah.

$$\mathbf{Unit\ Syer\ bagi\ Petak = (A \times F1 \times F2) + (B \times F3)} \quad (5.1)$$

iaitu,

- A merupakan keluasan petak
- B merupakan keluasan petak aksesori