

BORANG PENGESAHAN STATUS THESIS

Nama Penulis : NURUL SYAFIRAH BT MOHD SHAFIE
Tarikh Lahir : 26 DISEMBER 1995
Judul : PERLAKSANAAN CUKAI PETAK KE ATAS BANGUNAN BERSTRATA
Sesi Akademik : **2017/2018**

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai:

- SULIT** (Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub dalam AKTA RASMI 1972)*
- TERHAD** (Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh organisasi/badan di mana penyelidikan dijalankan)*
- TIDAK TERHAD** Saya bersetuju bahawa tesis saya boleh diterbitkan sebagai Tidak Terhad (Lengkap)

Saya mengesahkan bahawa Universiti Teknologi Malaysia berhak untuk:

- i) Tesis ini adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.
- ii) Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.
- iii) Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.

Disahkan oleh:

Tandatangan Penulis

951226-07-5552

(No.KP/No.Pasport)

Tarikh: 10 JUN 2018

Tandatangan Penyelia

SR.DR TAN LIAT CHOON

Nama Penyelia

Tarikh: 10 JUN 2018

PENGESAHAN PENYELIA

“Saya akui telah membaca karya ini dan pada pandangan saya,
karya ini adalah memadai dari segi skop dan kualiti untuk tujuan penganugerahan
Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)”

Tandatangan :

Nama Penyelia : Sr.Dr Tan Liat Choon

Tarikh : 10 JUN 2018

PELAKSANAAN CUKAI PETAK KE ATAS BANGUNAN BERSTRATA

NURUL SYAFIRAH BT MOHD SHAFIE

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2018

PENGAKUAN

Saya akui tesis ini adalah hasil kerja saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya telah saya jelaskan sumbernya.

Tandatangan :

Nama Penulis : NURUL SYAFIRAH BT MOHD SHAFIE

Tarikh : 10 JUN 2018

DEDIKASI

Istimewa buat ayah dan ibu tersayang yang telah mengajar serta mendidik saya menjadi insan yang berguna kepada bangsa serta banyak mengorbankan masa, tenaga dan wang demi anakanda mu ini...

Tidak dilupakan juga kepada adik yang dikasihi. Terima kasih kerana memberi inspirasi, sokongan, nasihat dan peringatan.

Khas buat sahabat karibku. Terima kasih tidak terhingga atas segala bantuan dan curahan idea yang menjadi pembakar semangat untuk meneruskan perjuangan ini.

Buat sahabat-sahabat khususnya 4 SGHU Kerjuruteraan Geomatik 2017/2018, Terima kasih kerana menjadi teman yang setia, memahami dan mencerikan hidup ini. Sesungguhnya memori yang pernah kita cipta bersama tidak akan lupus dari ingatan.

PENGHARGAAN

Setinggi-tinggi penghargaan saya ucapkan kepada semua yang terlibat di dalam penghasilan tesis ini terutama sekali kepada Sr Dr Tan Liat Choon selaku Penyelia Projek Sarjana Muda di atas segala tunjuk ajar, nasihat, dorongan dan bimbingan beliau sepanjang menyiapkan penulisan Projek Sarjana Muda ini.

Sekalung penghargaan juga diucapkan kepada kesemua pemilik petak dan Badan Pengurusan yang terlibat yang telah memberikan kerjasama dan layanan baik semasa memberikan maklumat sebagai responden. Tidak lupa juga kepada semua kakitangan Pejabat Tanah dan Galian Johor bahagian Hakmilik Strata di atas layanan baik serta kesudian menerima kedatangan kami.

Tidak dilupakan juga kepada teman seperjuangan Zufiqah, Siti Aishah, Nabilah Huda, Lintan dan Azam Bazli yang banyak membantu memberi dorongan dan pertolongan sepanjang penulisan dan kajian ini dijalankan. Terima kasih juga diucapkan kepada rakan-rakan tahun akhir 4 SGHU sesi 2017/2018 Kejuruteraan Geomatik, semoga kalian berjaya dalam apa jua yang kalian lakukan.

ABSTRAK

Pemilikan rumah berstrata kini menjadi tumpuan dan pilihan bagi penduduk terutamanya bagi penduduk yang menetap di bandar-bandar besar dan maju di mana tanah menjadi semakin terhad berbanding dengan jumlah populasi yang tinggi. Pada awal tahun 2017, cukai petak diperkenalkan untuk mengatasi masalah pembayaran cukai tanah yang dihadapi oleh pemilik petak bangunan berstrata. Oleh itu, fokus kajian ini adalah untuk mengenalpasti kesan pelaksanaan cukai petak kepada beberapa pihak yang terlibat serta untuk memahami perbezaan di antara cukai tanah dan cukai petak. Selain itu, kajian ini juga dilakukan untuk mengkaji perubahan bebanan kerja yang berlaku di Pejabat Tanah yang disebabkan oleh peningkatan jumlah hakmilik yang perlu dipantau untuk pembayaran cukai. Hasil kajian akan dikumpul daripada pengedaran borang soal selidik dan temubual dari responden-responden tertentu. Hasil ini dijangkakan dapat digunakan oleh pemilik petak strata, Pejabat Tanah dan Daerah, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), Jurukur Tanah Berlesen serta pelajar bagi tujuan rujukan atau kajian lanjutan. Kesimpulannya, pelaksanaan cukai petak ini adalah inisiatif dari kerajaan untuk menangani isu pembayaran cukai yang dihadapi oleh pemilik petak strata. Oleh kerana tanah menjadi semakin terhad dan mahal, penduduk lebih memilih untuk mendiami rumah berbilang tingkat. Maka dengan pelaksanaan cukai petak ini diharapkan dapat memberi kemudahan kepada pemilik petak strata dalam menjalankan urusan urusan keatas petak masing-masing.

ABSTRACT

Stratified home is now a focus and choice for the residents, especially for people living in developed town and big cities, where land is limited as compared to the high population. In early 2017, parcel quit rent (parcel tax) was introduced to address the problem of quit rent (land tax) payments faced by parcel owners of stratified building. Therefore, the focus of this study is to identify the effect of the implementation of parcels tax to the various parties involved and to understand the difference between land tax and parcel tax. In addition, this study was also conducted to study the changes in workload taking place at the Land Office due to the increase in the number of titles to be monitored for tax payments. The results will be collected from distribution of questionnaires and interviews from selected respondents. These results are expected to be utilized by strata plot owners, District Land Offices, Department of Survey and Mapping Malaysia (JUPEM), licensed land surveyors and students for reference or further study purposes. In conclusion, the implementation of this parcel tax is an initiative from the government to address the issue of tax payments faced by parcel owners of stratified building. As the land becomes more and more expensive, people prefer to live in multi-storey homes. Therefore, with the implementation of this parcel tax, it is hoped that it will facilitate the parcel owners to conduct transactions on their respective parcels.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xiv
1	Pengenalan	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Objektif Kajian	4
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Kepentingan Kajian	5
2	KAJIAN LITERATUR	6
	2.1 Pengenalan	6
	2.2 Skim Strata	6
	2.3 Hakmilik Strata	7
	2.4 Petak	7
	2.5 Perbadanan Pengurusan	7

2.6	Badan Pengurusan Bersama	8
2.7	Cukai Tanah	8
2.8	Tempoh Peralihan	9
2.9	Cukai Petak	10
2.10	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	11
2.11	Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518)	12
2.12	Kaedah Pengiraan Cukai Tanah yang Perlu Dibayar oleh Pemilik Petak Kepada Perbadanan Pengurusan Sebelum Kuatkuasa Akta A1450	13
2.12.1	Pengiraan Unit Syer Mengikut Keluasan Petak	14
2.12.2	Pengiraan Unit Syer Mengikut Harga Jualan	17
2.13	Pengiraan Unit Syer Mengikut Faktor Baharu Selepas Akta A1450	19
2.13.1	Formula Kiraan Unit Syer Bagi Petak	21
2.13.2	Contoh Pengiraan Cukai Tanah yang Perlu Dibayar oleh Pemilik Petak	23
2.14	Kesimpulan	23
3	METODOLOGI KAJIAN	24
3.1	Pengenalan	24
3.2	Carta Alir Metodologi	25
3.3	Fasa I: Kajian Awal	26
3.4	Fasa II: Pengumpulan Data	26
3.4.1	Data Primer	26
3.4.1	Data Sekunder	27
3.4.2.1	Penyediaan Borang Soal	27
3.4.2.2	Struktur Reka Bentuk Borang Soal Selidik	28
3.4.2.3	Pengedaran dan Penerimaan Semula Borang Soal Selidik	28
3.5	Fasa III: Data Analisis dan Penilaian	29
3.6	Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan	30

3.7	Kesimpulan	30
4	ANALISIS DAN HASIL KAJIAN	31
4.1	Pengenalan	31
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	31
4.3	Hasil Analisa Perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak	32
4.4	Maklumat Responden Borang Soal Selidik	33
4.5	Persoalan Kajian	34
4.5.1	Tahap Pengetahuan Responden Mengenai Konsep Cukai Petak	34
4.5.2	Tahap Kefahaman Responden Mengenai Perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak	36
4.5.3	Kesan Pelaksanaan Cukai Petak Terhadap Pasaran Milikan Strata	37
4.5.3.1	Tahap Ketertarikan Responden dengan Pelaksanaan Cukai Petak	38
4.5.3.2	Tahap Ketertarikan Responden Terhadap Pembelian Pembangunan Berstrata dengan Pelaksanaan Cukai Petak	39
4.5.4	Tahap Kepuasan Hati Responden dengan Kutipan Cukai Sedia Ada	40
4.5.5	Tahap Pengetahuan Responden Terhadap Sistem Kutipan Cukai Tanah dan Cukai Petak	42
4.5.6	Tahap Pengetahuan Responden Mengenai Tindakan yang Dikenakan	44
4.5.7	Tahap Persetujuan Responden Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak	45
4.6	Kesimpulan	47

5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	48
5.1	Pengenalan	48
5.2	Penemuan Objektif	48
5.2.1	Objektif Pertama: Untuk Mengkaji Perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak Untuk Bangunan Berstrata	49
5.2.2	Objektif Kedua: Untuk Mengkaji Kesan Pelaksanaan Cukai Petak Terhadap Pasaran Milikan Strata	49
5.3	Cadangan Penambahbaikan	50
5.4	Kesimpulan	50
	RUJUKAN	51
	Lampiran A	53-56

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
2.1	Faktor F ₁ Bagi Kediaman	19
2.2	Faktor F ₂ Bagi Kediaman	20
2.3	Faktor F ₃ Bagi Kediaman	20
2.4	Contoh Pengiraan Unit Syer Bagi Kediaman	22
3.1	Bahagian dan Struktur Soalan Soal Selidik	28
3.2	Responden	29
4.1	Jenis Responden yang Terlibat	33
4.2	Tahap Kefahaman Responden Mengenai Konsep Cukai Petak	35
4.3	Tahap Kefahaman Mengenai Perbezaan Antara Cukai Tanah dan Cukai Petak	36
4.4	Tahap Ketertarikan Responden Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak	38
4.5	Bilangan Responden yang Akan Membeli Pembanguna Berstrata Dengan Adanya Cukai Petak	40
4.6	Tahap Kepuasan Hati Responden	40
4.7	Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Tanah	42
4.8	Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Petak	43
4.9	Tahap Pengetahuan Mengenai Tindakan yang Dikenakan	44
4.10	Tahap Persetujuan Responden dengan Pelaksanaan Cukai Petak	46

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
3.1	Carta Alir Metodologi	25
4.1	Jenis Responden	34
4.2	Tahap Kefahaman Responden Mengenai Konsep Cukai Petak	35
4.3	Tahap Kefahaman Mengenai Perbezaan Antara Cukai Tanah dan Cukai Petak	37
4.4	Tahap Ketertarikan Responden Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak	38
4.5	Pembelian Pembangunan Berstrata dengan Adanya Cukai Petak	39
4.6	Tahap Kepuasan Hati Dengan Sistem Kutipan Cukai Sedia Ada	41
4.7	Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Tanah	43
4.8	Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Petak	44
4.9	Tahap Pengetahuan Mengenai Tindakan yang Dikenakan	45
4.10	Tahap Persetujuan Responden dengan Pelaksanaan Cukai Petak	46

SENARAI SINGKATAN

AHS	-	Akta Hakmilik Strata
COB	-	Pesuruhjaya Bangunan
JMB	-	Badan Pengurusan Bersama
KPTG	-	Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KPUP	-	Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MC	-	Perbadanan Pengurusan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PTD	-	Pejabat Tanah Daerah
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
A	Borang Soal Selidik	54-56

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Rumah berbilang tingkat atau juga dikenali sebagai bangunan berstrata pada masa kini lebih menjadi tumpuan penduduk terutamanya bagi penduduk yang menetap di bandar-bandar besar dan maju di mana tanah adalah terhad berbanding dengan jumlah populasi yang tinggi. Di samping itu, kos untuk memiliki sebidang tanah juga adalah terlalu tinggi menyebabkan penduduk lebih memilih untuk memiliki rumah berstrata. Oleh itu, dengan memiliki rumah berstrata ini, kos sebidang tanah itu di kongsi oleh semua pemilik petak strata melalui perkadaran unit syer. Menurut (Iskandar Abdul Samad, 2017) Selangor telah mencatatkan jumlah pemilikan strata berdaftar yang tertinggi di Malaysia dengan permintaan hartanah strata yang semakin meningkat disebabkan oleh migrasi penduduk.

Di Malaysia, bangunan berstrata di letakkan dibawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) (AHS). AHS telah mula berkuatkuasa pada 1 Jun 1985 bagi semua negeri di Semenanjung Malaysia. AHS ini membolehkan tanah yang diberimilik mempunyai hakmilik yang berasingan melalui proses pecah bahagi bangunan atau tanah. Pindaan terkini kepada AHS iaitu Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) telah memperkenalkan konsep baru bagi menangani masalah yang timbul dalam pungutan dan pembayaran cukai tanah.

Konsep baru yang diperkenalkan di bawah Akta A1518 ini adalah Bahagian IVA dan Bahagian IVB. Kedua-dua bahagian baru ini memberi peruntukan mengenai pembayaran dan pungutan cukai petak yang akan dikenakan kepada pemilik petak skim strata untuk menggantikan cukai tanah. Akta A1518 ini telah mula berkuatkuasa pada 1 Januari 2017 tetapi penguatkuasaannya dilakukan secara berperingkat mengikut kesediaan negeri-negeri.

Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 174 yang dikeluarkan pada 31 Mac 2017 telah menetapkan bahawa negeri yang akan mula melaksanakan cukai petak ini adalah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Melaka dan Pulau Pinang pada 1 Januari 2018 (Attorney General's Chambers, 2017a). Namun, pada 29 Disember 2017 Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 611 telah dikeluarkan dan menetapkan bahawa permulaan kuat kuasa cukai petak pada 1 Januari 2018 di Negeri Pulau Pinang, Melaka dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dibatalkan (Attorney General's Chambers, 2017b).

Bagi negeri yang akan melaksanakan cukai petak iaitu Selangor, Akta A1518 telah menyediakan tempoh peralihan kepada pemilik petak untuk digunapakai. Tempoh peralihan ini adalah satu tempoh yang di berikan kepada pemilik petak untuk mengemukakan kepada Pendaftar, bukti pembayaran cukai yang telah dibuat kepada perbadanan pengurusan atau pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah (Pengarah Tanah Dan Galian Selangor, 2017). Tempoh peralihan ini bermula dari Januari 2017 hingga Disember 2017. Walaubagaimanapun, tempoh peralihan dipanjangkan hingga Jun 2018 disebabkan oleh masalah sistem yang dihadapi. Pemilik petak boleh berurusniaga dengan petak masing-masing sekiranya mereka telah mengemukakan bukti pembayaran cukai kepada pihak Pendaftar.

Konsep cukai petak yang diperkenalkan adalah bersifat individu di mana masalah pungutan dan pembayaran cukai yang dihadapi oleh petak lain tidak terlibat dalam pungutan cukai petak tersebut. Kanun Tanah Negara 1965 telah menetapkan bahawa sewa (cukai tanah) perlu dibayar dalam masa yang ditetapkan sebelum apa-apa urusan urusniaga dijalankan ke atas tanah tersebut. Oleh itu, pemilik petak yang telah membayar cukai petaknya boleh menjalankan urusniaga seperti pindahmilik, pajakan dan gadaian tanpa perlu menunggu pemilik petak yang lain menjelaskan cukai

petak mereka. Akta A1518 seksyen 23B telah menetapkan bahawa cukai adalah menjadi hutang yang perlu dibayar oleh pemilik petak atau blok sementara kepada Pihak Berkuasa Negeri dan sekiranya gagal berbuat demikian, petaknya boleh dirampas oleh Pihak Berkuasa Negeri.

1.2 Pernyataan Masalah

Oleh kerana isu yang sering wujud dalam pengutipan dan pembayaran cukai tanah, kerajaan cuba untuk mewujudkan satu sistem yang baru untuk menggantikan cukai tanah sedia ada iaitu cukai petak. Dengan kewujudan cukai petak ini, ia dijangkakan akan dapat memberi kemudahan kepada semua pemilik petak untuk menjalankan sebarang urusan urusanniaga ke atas petaknya. Namun demikian, pelaksanaan cukai petak ini tidak mudah untuk dilaksanakan kerana faktor-faktor tertentu seperti penaiktarafan sistem pendaftaran berkomputer dan juga bebanan kerja yang dihadapi oleh Pejabat Tanah kerana dilihat terdapat banyak jumlah hakmilik yang perlu dipantau untuk pembayaran cukai.

Sebelum cukai petak dikuat kuasa, pemilik petak perlu membayar cukai tanah melalui Perbadanan Pengurusan. Oleh itu, timbul isu mengenai segelintir pemilik petak yang enggan membayar cukai tanah. Hal ini akan mengakibatkan kegagalan dari pihak Perbadanan Pengurusan untuk menjelaskan keseluruhan cukai tanah tersebut. Oleh itu, pihak Perbadanan Pengurusan boleh dikenakan denda atau petak tanah yang telah didirikan skim strata tersebut boleh dirampas oleh Pihak Berkuasa Negeri. Maka dengan itu, cukai petak diwujudkan untuk menggantikan cukai tanah sedia ada untuk memberi kemudahan kepada semua pemilik petak skim strata.

Cukai petak sememangnya akan memberi kemudahan dan kesenangan kepada pemilik petak skim strata. Walau bagaimanapun, cukai petak ini tidak mudah untuk dilaksanakan kerana pelaksanaan cukai petak ini memerlukan penaiktarafan sistem pendaftaran berkomputer dan perwujudan akaun petak di pejabat-pejabat pendaftaran hakmilik di negeri. Hal ini sekaligus memberi bebanan kerja kepada Pejabat Tanah dan Daerah kerana dengan kewujudan cukai petak ini, timbul peningkatan mendadak dari jumlah hakmilik yang perlu dipantau untuk pembayaran cukai. Cukai petak ini bukan sahaja memberi kesan kepada Pejabat Tanah, malah ia juga dijangkakan akan memberi kesan kepada pasaran milikan strata lebih-lebih lagi di Selangor. Hal ini kerana, Selangor merupakan antara negeri yang mempunyai hakmilik strata berdaftar yang tertinggi di Malaysia. Namun, tidak semua pemilik petak yang faham mengenai perbezaan konsep antara cukai tanah dan cukai petak.

1.3 Objektif Kajian

Berdasarkan kepada penyata masalah yang dinyatakan di atas, berikut merupakan fokus kajian ini dijalankan:

- i. Untuk mengkaji perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak untuk bangunan berstrata.
- ii. Untuk mengkaji kesan pelaksanaan cukai petak terhadap pasaran milikan strata.

1.4 Skop Kajian

Berdasarkan kepada Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518), skop kajian ini adalah dihadkan kepada yang berikut:

1. Kajian ini hanya tertumpu di kawasan Johor Bahru sahaja iaitu Larkin, Mutiara Rini, Tampoi, Pulai dan Setia Tropika. Borang soal selidik diedarkan kepada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama dan pemilik petak skim strata di kawasan tersebut.
2. Kajian ini memberi tumpuan kepada pelaksanaan cukai petak serta kesan perlaksanaannya kepada pasaran milikan strata.
3. Kajian ini juga dilihat memberi tumpuan kepada perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak.

1.5 Kepentingan Kajian

Secara umumnya, kajian yang akan dijalankan adalah berkenaan dengan pelaksanaan cukai petak ke atas bangunan berstrata. Kepentingan kajian ini dijalankan adalah untuk lebih memahami mengenai perbezaan di antara cukai tanah dan cukai petak serta untuk mengenalpasti tindakan yang akan di ambil sekiranya pemilik petak enggan membayar cukai petak kepada Pejabat Tanah.

Pengutipan dan pembayaran cukai petak ini diperkenalkan di dalam Akta A1518 di bawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 di mana pengutipan dan pembayaran cukai petak ini telah dinyatakan di dalam dua bahagian khas iaitu Bahagian IVA dan Bahagian IVB. Pelaksanaan cukai petak ini adalah sesuatu isu yang baru di dalam pasaran milikan strata. Oleh itu, kajian yang terperinci akan dilaksanakan untuk memahami konsep dan juga kesan yang wujud di dalam proses pelaksanaan cukai petak tersebut.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Perlaksanaan cukai petak yang bakal dilaksanakan ini adalah sebagai langkah alternatif yang diambil oleh kerajaan untuk menangani masalah berkaitan pengutipan cukai sedia ada dalam kalangan penduduk berbilang tingkat. Di samping itu, perlaksanaan cukai petak ini juga dilihat dapat memberi kemudahan kepada pemilik petak dalam menjalankan urusan petak. Oleh itu, kajian di dalam bab ini adalah bertujuan untuk memantapkan lagi kefahaman mengenai cukai petak dengan meneliti sumber dan bahan rujukan seperti Akta dan Pekeliling yang berkaitan. Sumber dan bahan rujukan ini dikumpul melalui tesis, buku, artikel, dan sumber yang sah daripada laman web.

2.2 Skim Strata

Skim strata merupakan suatu pembangunan hartanah yang membahagikan bangunan atau tanah kepada petak, petak aksesori dan harta bersama serta telah ditetapkan sistem pengurusan bagi skim tersebut (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2018). Contohnya seperti kondominium, rumah pangsa, pangsapuri, *townhouse* dan pusat membeli belah. Skim strata menagandungi petak-

petak individu dan harta bersama yang ditadbir oleh sistem perbadanan yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan.

2.3 Hak milik Strata

Hakmilik strata merupakan suatu bentuk pemilikan bagi bangunan atau blok berbilang tingkat yang dipecah bahagi kepada petak-petak kecil yang dibangunkan di atas tanah berimilik. Hakmilik strata diperkenalkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) pada 1 Januari 1966 bagi tujuan untuk meningkatkan perundangan bagi pemilikan bangunan berbilang tingkat. Pada pindaan 2007, konsep hakmilik strata telah diperluaskan lagi bagi kegunaan petak-petak tanah di atas tanah berimilik.

2.4 Petak

Petak merupakan unit individu yang terkandung dalam sesebuah bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipegang di bawah hakmilik strata berasingan. Di dalam skim strata, unit strata dikenali sebagai petak.

2.5 Perbadanan Pengurusan

Perbadanan Pengurusan merupakan pemilik harta bersama dan sebagai penjaga dokumen hak milik keluaran bagi tanah yang didirikan skim strata tersebut (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018). Perbadanan Pengurusan adalah sebuah badan atau organisasi yang wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) bagi maksud yang berhubungan dengan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi yang mempunyai tanggungjawab yang diperuntukkan ke atasnya. Ia merupakan sebuah badan yang boleh mendakwa dan didakwa serta mempunyai hak pertubuhan yang kekal turun-temurun.

Perbadanan Pengurusan bertanggungjawab untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Tempatan dengan mengutip caruman ke atas pemilik petak mengikut kadar yang ditetapkan mengikut unit syer petak masing-masing. Oleh itu, Perbadanan Pengurusan boleh mengambil tindakan ke atas pemilik petak sekiranya pemilik petak gagal mematuhi arahan dalam tempoh tertentu.

2.6 Badan Pengurusan Bersama

Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Body* (JMB) adalah terdiri daripada pembeli dan pemaju skim strata. Pemaju adalah dikehendaki untuk menyerahkan tanggungjawab dan pengurusan kepada JMB dengan mengadakan mesyuarat pertama dalam tempoh 12 bulan selepas milikan kosong (*vacant possession*) diserahkan kepada pembeli. Badan Pengurusan Bersama adalah sama fungsinya dengan Perbadanan Pengurusan tetapi apa yang membezakannya adalah Badan Pengurusan Bersama adalah badan pengurusan yang ditubuhkan sebelum hakmilik strata diperolehi manakala Perbadanan Pengurusan merupakan badan pengurusan yang ditubuhkan selepas hakmilik strata diperolehi.

2.7 Cukai Tanah

Cukai tanah mengikut Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) (KTN) ditafsir sebagai sewa. Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) menyatakan bahawa:

- i) apa-apa jumlah wang tahunan yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri sebagai sewa (cukai tanah);

- ii) apa-apa pembayaran tahunan lain yang terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri yang mengikut mana-mana undang-undang yang bertulis, hendaklah dipungut seolah-olah ianya adalah sewa (cukai tanah) atau hasil tanah; dan
- iii) apa-apa bayaran yang terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri sebagai tunggakan cukai tanah oleh sebab kaedah-kaedah di bawah Seksyen 14 Kanun Tanah Negara 1965.

Cukai tanah adalah jumlah wang tahunan yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri. Cukai tanah perlu dibayar mulai 1 Januari hingga 31 Mei dan selewat-lewatnya sebelum 1 Jun setiap tahun. Setiap pemilik tanah bertanggungjawab untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri tanpa perlu menunggu makluman melalui bil hasil tanah. Mengikut Seksyen 95 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), setiap pemilik tanah berdaftar atau wakil bagi pihaknya bertanggungjawab untuk menjelaskan cukai tanah (2). Jika cukai tanah tidak dibayar dalam tempoh yang ditetapkan, fi tunggakan akan dikenakan kepada pemilik tanah. Notis tunggakan (Borang 6A) akan dikeluarkan dan sekiranya masih tidak dijelaskan dalam tempoh tiga (3) bulan daripada tarikh pengeluaran Notis tersebut, maka tanah boleh dirampas mengikut Seksyen 100 Kanun Tanah Negara.

2.8 Tempoh Peralihan

Tempoh peralihan ini adalah tempoh yang diberikan kepada pemilik petak untuk digunapakai sebelum berkuatkuasanya Bahagian IVA (Akta A1518) iaitu kutipan cukai bagi petak atau blok sementara. Tempoh peralihan ini bermula dari Januari 2017 hingga Disember 2017. Menurut Seksyen 31 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518), Peralihan dinyatakan sebagai:

“Sebelum bermula kuat kuasanya Bahagian IVA, apabila bukti pembayaran caruman oleh pemilik petak kepada perbadanan pengurusan atau mana-mana

pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah dikemukakan kepada Pendaftar, bukti itu hendaklah memadai bagi maksud seksyen 301A Kanun Tanah Negara (yang mana urusan niaga petak adalah berkaitan)”

(Malaysia, 2016; 30)

Melalui peruntukan peralihan di atas, pemilik petak perlu mengemukakan kepada Pendaftar, bukti pembayaran caruman wang pengurusan kepada perbadanan pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah iaitu:

- i. Badan Pengurusan Bersama (JMB)
- ii. Perbadanan Pengurusan (MC)
- iii. Perbadanan Pengurusan Subsidiari
- iv. Ejen yang dilantik oleh Pesuruhannya Bangunan (COB) di bawah seksyen 81 Akta Pengurusan Strata 2013.

(Pengaruh Tanah Dan Galian, 2017)

2.9 Cukai Petak

Cukai petak merupakan cukai yang perlu dibayar oleh pemilik petak skim strata sebagaimana pemilik tanah membayar cukai tanah yang dikenakan ke atas tanahnya. Cukai petak ini adalah bersifat individu di mana pemilik petak yang telah membayar cukai petaknya boleh menjalankan apa-apa urusan niaga tanpa perlu menunggu keseluruhan cukai bagi petak yang lain selesai. Cukai petak ini diwujudkan untuk memberi kemudahan kepada semua pemilik petak skim strata dan sebagai langkah yang diambil oleh kerajaan untuk menggalakkan pemilik untuk menjelaskan tanggungjawabnya sebagai pemilik petak strata. Pemibayaran cukai petak perlu dijelaskan secara terus ke Pejabat Tanah tanpa perlu melalui Perbadanan Pengurusan.

2.10 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Hakmilik strata menurut Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) bermaksud bangunan berbilang tingkat yang dipecah bahagi kepada petak-petak strata dalam satu lot tanah. Pecah bahagi adalah bermaksud pengeluaran hakmilik strata di mana tiaptiap petak dalam bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih mempunyai hakmilik yang berasingan (Malaysia, 1985). Apabila bangunan tersebut dipecah bahagi, hakmilik tersebut akan didaftarkan atas nama suatu badan yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan yang wujud secara automatik sebaik sahaja hakmilik strata didaftarkan kepada petak-petak bangunan tersebut.

Badan ini mengandungi semua orang / badan / syarikat yang didaftarkan sebagai pemilik-pemilik hakmilik strata berdaftar bagi petak-petak dalam bangunan tersebut. Badan ini juga mengambilalih kewajipan dan tanggungan berkenaan tanah dan bangunan daripada pemilik tanah. Ini bermaksud bahawa badan ini bertanggungjawab ke atas pembayaran cukai tanah, menginsurankan bangunan dan menjaga kemudahan bersama yang terdapat dalam bangunan dan lot tanah itu dengan baik. Akta Hakmilik Strata ini telah diwujudkan bagi menangani kelemahan dan kekurangan peruntukan di dalam Kanun Tanah Negara (KTN) berkaitan pecah bahagi bangunan dan juga membantu dalam rujukan lain berkaitan pecah bahagi dan pengurusan bagi bangunan berbilang tingkat (Khairul Hisyam Kamarudin, 2016).

Bayaran cukai tanah adalah menjadi kewajipan Perbadanan Pengurusan berdasarkan sumbangan setiap pemilik petak yang berkadar dengan unit syer melalui pembayaran caruman wang pengurusan ke atas akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas di bawah seksyen 50 dan seksyen 51 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Keseluruhan bayaran cukai tanah bagi lot tanah di mana skim strata itu didirikan menjadi tanggungjawab Perbadanan Pengurusan untuk menjelaskannya. Disebabkan ada segelintir pemilik petak yang ingkar untuk membayar caruman wang pengurusan, pihak Perbadanan Pengurusan gagal untuk menjelaskan keseluruhan cukai tanah. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) telah memasukkan bahagian baru iaitu Bahagian IVA iaitu berkenaan Kutipan Cukai.

2.11 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518)

Pindaan Akta A1518 mula berkuatkuasa pada 1 Januari 2017 di negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan (Attorney General's Chambers, 2016a & 2016b). Pindaan akta ini telah memasukkan beberapa bahagian dan seksyen baru yang berkaitan dengan cukai petak. Antara peruntukan baru yang diperkenalkan adalah Bahagian IVA, Bahagian IVB dan Bahagian VIIIA. Peruntukan baru yang diperkenalkan di dalam Bahagian IVA dan Bahagian IVB adalah mengenai pembayaran dan pungutan cukai petak manakala Bahagian IVIIIA adalah mengenai prosedur yang terlibat dalam proses pengambilan balik bangunan atau tanah yang dipecah bahagi. Pindaan terbaru kepada Akta 318 ini diselaraskan dengan pindaan Kanun Tanah Negara (KTN) bahawa cukai petak adalah menjadi kewajipan kepada semua pemilik petak. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) telah memasukkan seksyen baharu selepas seksyen 4B iaitu seksyen 4C di mana seksyen 4C ini memberi peruntukan mengenai permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara dan sebagainya.

Seksyen 4C ini telah menetapkan bahawa Menteri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara boleh menetapkan suatu tarikh bagi permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di mana-mana Negeri melalui pemberitahuan dalam Warta. Oleh itu, pada 31 Mac 2017 Menteri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara telah mengumumkan penetapan tarikh permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara melalui Warta Kerajaan Persekutuan sepertimana yang ditetapkan oleh seksyen 4C Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518). Menurut seksyen 4C lagi, apabila perlaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di mana-mana negeri mula berkuat kuasa, peruntukan Bahagian IVA hendaklah terpakai di mana Bahagian IVA ini menerangkan mengenai Kutipan Cukai. Di bahagian IVA ini menyatakan dengan jelas bahawa cukai adalah hutang yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri dan pelucuthakan petak atau blok sementara boleh didapati kembali melalui tindakan yang diambil menurut seksyen 16 Kanun Tanah Negara.

Cukai bagi petak atau blok sementara ini dikira berdasarkan kadar meter persegi bagi setiap petak, atau petak dan petak aksesori, atau blok sementara, mengikut mana-mana yang berkenaan. Tunggakan cukai bagi lot itu bolehlah dimasukkan berkadar dengan unit syer atau unit syer sementara. Cukai bagi petak atau blok sementara boleh dibayar di pejabat Pentadbir Tanah atau tempat lain yang melalui mana-mana orang atau badan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Sebelum Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (A1450), pengiraan unit syer adalah berdasarkan keluasan atau harga pasaran petak. Walau bagaimanapun, selepas kuatkuasanya akta A1518 pengiraan unit syer adalah berdasarkan faktor seperti keluasan petak, lokasi petak dan kemudahan yang diperuntukkan di dalam petak.

2.12 Kaedah Pengiraan Cukai Tanah yang Perlu Dibayar oleh Pemilik Petak Kepada Perbadanan Pengurusan Sebelum Kuatkuasa Akta A1450

Sebelum kuatkuasanya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (A1450), Perbadanan Pengurusan perlu melaksanakan tanggungjawab bagi memastikan pentadbiran kewangannya berjalan dengan baik dan lancar terutama sekali pembayaran cukai tanah.

Berdasarkan kepada kaedah yang dilaksanakan oleh Perbadanan Pengurusan, cukai tanah akan dikutip daripada pemilik-pemilik petak berdasarkan kepada jumlah unit syer di atas skim tersebut.

Bagi menerangkan dengan lebih terperinci kaedah atau jumlah yang perlu dibayar oleh pemilik petak berdasarkan syer yang dipegang, kaedah pengiraan adalah seperti berikut:

2.12.1 Pengiraan Unit Syer Pemilik Petak Mengikut Keluasan Petak

A) Pembangunan Melibatkan Syarat Nyata

Syarat Nyata Tanah	:	Kediaman
Kadar Cukai	:	RM 5 000.00 setahun
Pemberat Bagi Kediaman	:	1
Jumlah Petak Dalam Skim	:	<u>200 petak</u>

Pembahagian Luas Setiap Petak

i)	150 petak	:	Luas 110 meter persegi
ii)	25 petak	:	Luas 115 meter persegi
iii)	25 petak	:	Luas 120 meter persegi

Kaedah Pengiraan Jumlah Unit Syer

Luas Petak x Pemberat Bagi Kediaman x Jumlah Petak

$$110 \times 1 \times 150 = 16\,500 \text{ meter persegi}$$

$$115 \times 1 \times 25 = 2\,875 \text{ meter persegi}$$

$$120 \times 1 \times 25 = 3\,000 \text{ meter persegi}$$

$$\text{Jumlah Unit Syer} = \underline{22\,375}$$

Nilai Cukai Tanah Bagi Setiap Unit Syer

Cukai Tanah / Jumlah Unit Syer

$$= 5000 / 22\,375$$

$$= \underline{\text{RM } 0.22346}$$

Kadar Cukai Tanah Yang Perlu Dibayar Oleh Pemilik Petak

Unit Syer x 0.22346

i) Pemilik Petak Untuk Bangunan 110 meter persegi

$$= 110 \times 0.22346$$

$$= \underline{\text{RM } 24.58}$$

ii) Pemilik Petak Untuk Bangunan 115 meter persegi
 $= 115 \times 0.22346$
 $= \underline{\text{RM } 25.70}$

iii) Pemilik Petak Untuk Bangunan 120 meter persegi
 $= 120 \times 0.22346$
 $= \underline{\text{RM } 26.82}$

B) Pembangunan Melibatkan Dua Syarat Nyata

Syarat Nyata Tanah	:	Kediaman dan Perniagaan
Kadar Cukai	:	RM 18 700.00 setahun
Pemberat bagi Kediaman	:	1
Pemberat bagi Perniagaan	:	2
Jumlah Petak Dalam Skim	:	<u>300 petak</u>

Komponen Kediaman Melibatkan 250 Petak

i)	200 petak	:	Luas 110 meter persegi
ii)	25 petak	:	Luas 115 meter persegi
iii)	25 petak	:	Luas 120 meter persegi

Komponen Perniagaan Melibatkan 50 Petak

i)	30 petak	:	Luas 300 meter persegi
ii)	20 petak	:	Luas 400 meter persegi

Kaedah Pengiraan Jumlah Unit Syer

a) Kediaman

Luas Petak x Pemberat Bagi Kediaman x Jumlah Petak

$$110 \times 1 \times 200 = 22\,000 \text{ meter persegi}$$

$$115 \times 1 \times 25 = 2\,875 \text{ meter persegi}$$

$$120 \times 1 \times 25 = 3\,000 \text{ meter persegi}$$

$$\text{Jumlah Unit Syer Kediaman} = \underline{27\,875}$$

b) Perniagaan

Luas Petak x Pemberat Bagi Perniagaan x Jumlah Petak

$$300 \times 2 \times 30 = 18\,000 \text{ meter persegi}$$

$$400 \times 2 \times 20 = 16\,000 \text{ meter persegi}$$

$$\text{Jumlah Unit Syer Perniagaan} = \underline{34\,000}$$

Jumlah Unit Syer Bagi Keseluruhan Skim

Kediaman + Perniagaan

$$= \underline{61\,875 \text{ unit syer bagi keseluruhan skim}}$$

Nilai Cukai Bagi Setiap Unit Syer

Cukai Tanah / Jumlah Unit Syer

$$= 18\,700 / 61\,875$$

$$= \underline{\text{RM } 0.30222}$$

Kadar Cukai Perlu Dibayar Oleh Pemilik Petak

a) Kediaman

$$\text{Unit Syer} \times 0.30022$$

i) Pemilik Petak Untuk Bangunan 110 meter persegi

$$= 110 \times 0.30222$$

$$= \underline{\text{RM } 33.24}$$

ii) Pemilik Petak Untuk Bangunan 115 meter persegi

$$= 115 \times 0.30222$$

$$= \underline{\text{RM } 34.76}$$

iii) Pemilik Petak Untuk Bangunan 120 meter persegi

$$= 120 \times 0.30222$$

$$= \underline{\text{RM } 36.27}$$

b) Perniagaan

$$\begin{aligned} \text{i)} \quad & \text{Pemilik Petak 300 meter Persegi} \\ & = 600 \times 0.30222 \\ & = \underline{\text{RM 180.33}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ii)} \quad & \text{Pemilik Petak 300 meter Persegi} \\ & = 800 \times 0.30222 \\ & = \underline{\text{RM 241.78}} \end{aligned}$$

(Muhammad Yasir Hj Yahya, 2010)

2.12.2 Pengiraan Unit Syer Mengikut Harga Jualan

Perlaksanaan pengiraan cukai tanah kepada pemilik petak berdasarkan kepada harga jualan sebenarnya tiada perbezaan dengan kaedah serta konsep yang digunapakai dalam pengiraan syer mengikut keluasan petak. Hal ini kerana setiap nilai cukai yang dikenakan tetap dikira berdasarkan kepada nilai syer yang dimiliki oleh pemilik petak. Harga jualan menjadi penetapan kepada jumlah syer yang bakal diperolehi dengan pemberat atau pempfaktoran yang membezakan jenis milikan di antara satu dengan yang lain.

Pembangunan Melibatkan Satu Syarat Nyata

Syarat Nyata Tanah	:	Kediaman
Kadar Cukai	:	RM 5 000.00 setahun
Pemberat Bagi Kediaman	:	1
Jumlah Petak Dalam Skim	:	<u>200 petak</u>

Pembahagian Luas Setiap Petak Dengan Pembahagian Harga

150 petak Luas 110 meter persegi	:	RM 200 000.00
25 petak Luas 115 meter persegi	:	RM 230 000.00
25 petak Luas 120 meter persegi	:	RM 270 000.00

Kaedah Pengiraan Jumlah Unit Syer

Harga x Pemberat Bagi Kediaman x Jumlah Petak

$$200\,000 \times 1 \times 150 = 30\,000\,000$$

$$230\,000 \times 1 \times 25 = 5\,750\,000$$

$$270\,000 \times 1 \times 25 = 6\,750\,000$$

Kaedah Mengecilkan Nilai Jumlah Syer Yang Terlibat Untuk Memudahkan Pengiraan

Prinsip untuk mengecilkan jumlah syer adalah setiap petak yang terlibat perlu dibahagikan dengan satu nilai yang setara bagi tujuan tersebut. Berdasarkan kepada nilai harga jualan, setiap syer akan dibahagikan kepada 1000.

$$30\,000\,000 / 1000 = 30\,000$$

$$5\,750\,000 / 1000 = 5\,750$$

$$6\,750\,000 / 1000 = 6\,750$$

$$\text{Jumlah Syer Keseluruhan} = \underline{42\,500}$$

Nilai Cukai Bagi Setiap Unit Syer

Cukai Tanah / Jumlah Unit Syer

$$= 5000 / 42\,500$$

$$= \underline{\text{RM } 0.11765}$$

Kadar Cukai Perlu Dibayar Oleh Pemilik Petak

Unit Syer x 0.11765

Petak berharga RM 200 ribu

$$= 200 \times 0.11765$$

$$= \underline{\text{RM } 23.53}$$

Petak berharga RM 230 ribu

$$= 230 \times 0.11765$$

$$= \underline{\text{RM } 27.06}$$

Petak berharga RM 270 ribu

$$= 270 \times 0.11765$$

$$= \underline{\text{RM 31.77}}$$

2.13 Pengiraan Unit Syer Mengikut Faktor Baharu Selepas Akta A1450

Faktor (pemberat) adalah berbeza mengikut jenis bangunan. Berikut merupakan senarai faktor bagi kediaman dan cara pengiraan unit syer berdasarkan faktor baharu selepas Akta A1450 berkuat kuasa.

Tanpa penghawa kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar		Dengan penghawa kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar	
F ₁ yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	F ₁ yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	F ₁ yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	F ₁ yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama
1.00	0.85	1.30	1.15

Jadual 2.1 Faktor F₁ bagi kediaman

Petak	F ₂
Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)	0.85
Petak lantai keseluruhan termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)	0.80
Bukan petak lantai keseluruhan	1.00

Jadual 2.2 Faktor F₂ bagi kediaman

Petak Aksesori	F ₃
Di luar bangunan	0.25
Di dalam bangunan	0.50

Jadual 2.3 Faktor F₂ bagi kediaman

2.13.1 Formula Kiraan Unit Syer Bagi Petak

Formula unit syer yang dicadangkan adalah berdasarkan kepada 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.

$$\text{Unit Syer bagi Petak} = (A \times F_1 \times F_2) + (B \times F_3)$$

di mana,

A adalah keluasan petak

B adalah keluasan petak aksesori

F₁ adalah pemberat bagi jenis petak

F₂ adalah pemberat bagi petak lantai keseluruhan

F₃ adalah pemberat bagi petak aksesori

Contoh Pengiraan Unit Syer Bagi Kediaman

Jenis Petak	Petak Utama					Petak Aksesori					Jumlah Unit Syer (X+Y)
	No. Petak	Luas Petak (A)	F ₁	F ₂	Unit Syer (X=A*F ₁ *F ₂)	No. Petak Aksesori	Luas Petak Aksesori (B)	F ₃	Unit Syer (Y=B*F ₃)	Jumlah	
Kediaman	M1/2/1	1000	0.85	1	850	A1	15	0.25	3.75	11.25	862
						A2	15	0.25	3.75		
						A3	15	0.25	3.75		

Jadual 2.4: Contoh Pengiraan Unit Syer Bagi Kediaman

2.13.2 Contoh Pengiraan Cukai Tanah yang Perlu Dibayar oleh Pemilik Petak

Syarat Nyata	:	Kediaman
Kadar Cukai	:	RM 5000.00 setahun
Jumlah Unit Syer	:	22 375

Kadar Cukai Perlu Dibayar Oleh Pemilik Petak

(Unit Syer Per Petak / Jumlah Unit Syer Skim Strata) x Cukai Tanah

$$= (862 / 22\ 375) \times \text{RM } 5000$$

$$= \text{RM}192.63$$

2.14 Kesimpulan

Pengertian setiap elemen yang berkaitan dengan undang-undang dan garis panduan yang terlibat adalah sangat penting kerana kajian ini melibatkan perubahan dan penambahbaikan dalam undang-undang sedia ada. Oleh itu, ciri utama dalam setiap undang-undang berkaitan strata perlu diterangkan dengan jelas untuk memastikan kajian ini dapat dilaksanakan untuk kajian selanjutnya. Dalam menjalankan kajian ini, setiap item yang dikaji semula mempunyai kesan terhadap satu sama lain. Oleh itu, pindaan melalui kajian haruslah komprehensif selaras dengan cadangan penyelidikan yang dicadangkan.

BAB 3

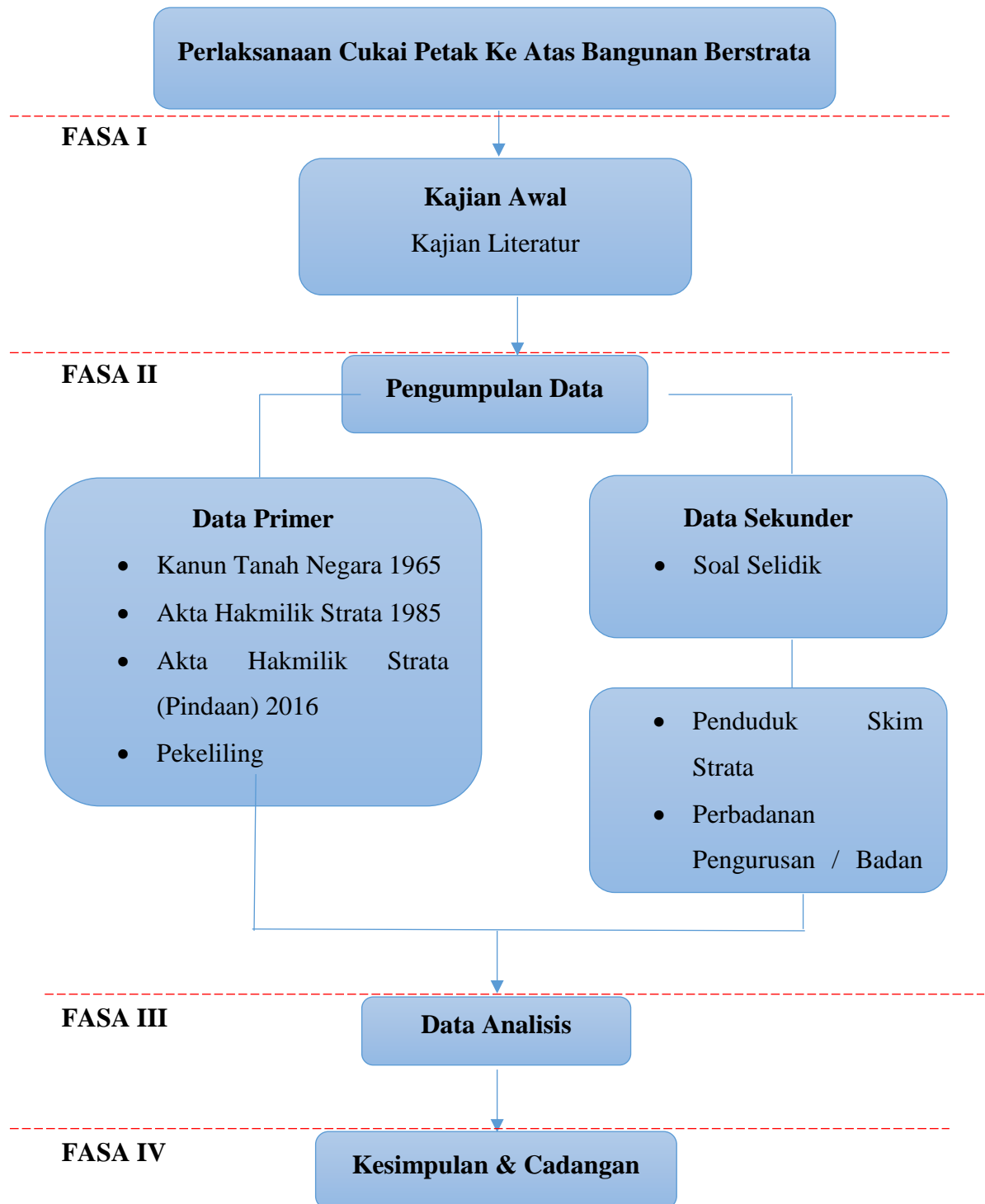
METODOLOGI KAJIAN

3.1 Pengenalan

Bab ini akan membincangkan mengenai metodologi kajian yang akan dijalankan untuk mengumpul semua maklumat yang berkaitan dengan cukai tanah dan cukai petak dalam mencapai objektif kajian. Metodologi kajian di dalam bab ini telah disusun mengikut fasa untuk memastikan kajian dapat dijalankan dengan lancar. Oleh itu, metodologi yang berkaitan termasuklah kajian awal, pengumpulan data, analisis, kesimpulan dan cadangan.

3.2 Carta Alir Metodologi

Rajah 3.1 menunjukkan carta alir bagi kaedah yang digunakan dalam kajian ini.



Rajah 3.1 Carta Alir Metodologi

3.3 Fasa I: Kajian Awal

Dalam fasa pertama, kajian awal bermaksud langkah awal untuk mendapatkan dan memahami semua perkara yang berkaitan dengan kajian yang dilakukan. Fasa ini merangkumi mengenalpastian isu dan permasalahan yang berkaitan dengan kajian, mengenalpastian objektif kajian, skop dan kepentingan kajian untuk memastikan objektif kajian ini dapat dicapai. Kajian literatur diperlukan bertujuan untuk mendapatkan kefahaman yang tinggi dalam menjalankan kajian ini. Sumber yang menjadi rujukan dalam kajian literatur adalah akta, pekeliling, surat khabar, buku rujukan, tesis dan laman web.

3.4 Fasa II: Pengumpulan Data

Fasa kedua melibatkan pengumpulan data yang berkaitan dengan pelaksanaan cukai petak. Data yang dikumpulkan terbahagi kepada data primer dan data sekunder. Antara pihak yang terlibat dalam pengumpulan data ini adalah Perbadanan Pengurusan, Badan Pengurusan Bersama dan pemilik petak skim strata.

3.4.1 Data Primer

Data primer merupakan sumber utama yang digunakan dalam kajian ini untuk memastikan objektif dapat dicapai berdasarkan maklumat yang tepat dari sumber yang sah. Berikut merupakan data utama yang digunakan dalam kajian ini:

- i) Semua undang-undang bertulis yang berkaitan dengan cukai petak hakmilik strata seperti Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518), pekeliling dan

warta kerajaan yang dikeluarkan dari masa ke semasa serta akta lain yang berkaitan.

- ii) Bahan rujukan luaran seperti tesis, jurnal, kertas persidangan dan artikel berkaitan dengan cukai petak dikumpulkan untuk dijadikan sumber untuk kajian kes. Semua maklumat berkaitan akan digunakan bagi memastikan objektif kajian dapat dicapai dan dilaksanakan dengan baik.

3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder pula mengandungi maklumat yang diperolehi dari pihak lain seperti pemilik petak skim strata dan badan-badan pengurusan melalui borang soal selidik. Dalam kajian ini, penggunaan borang soal selidik adalah merupakan kaedah yang akan digunakan untuk mendapatkan maklumat serta maklum balas dari pihak tertentu mengenai kajian ini. Borang kaji selidik ini dirangka bagi memenuhi objektif-objektif yang ingin dicapai bagi memastikan keberkesanan penyelidikan ini.

Kaedah yang digunakan dalam soal selidik ini adalah reka bentuk soalan berstruktur. Pengutipan data yang dilakukan dalam kajian ini adalah bersemuka untuk menemubual secara lisan dan pengisian borang soal selidik. Namun, ketepatan dan kesahihan maklumat yang diperolehi bergantung kepada maklum balas dan kerjasama daripada responden.

3.4.2.1 Penyediaan Borang Soal Selidik

Borang soal selidik ini direka bentuk bagi tujuan untuk mencapai objektif kajian iaitu mengenalpasti sama ada perlaksanaan cukai petak ini akan memberi kesan kepada pasaran milikan strata atau sebaliknya.

Kajian literatur dilakukan terlebih dahulu sebelum borang soal selidik dibentuk untuk mengenalpasti ciri-ciri yang perlu disenaraikan di dalam borang soal selidik ini. Responden yang dikenalpasti terlibat dalam kajian soal selidik ini adalah:

- Pemilik petak pembangunan berstrata
- Pengurus Bangunan Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama

3.4.2.2 Struktur Reka Bentuk Borang Soal Selidik

Soalan borang selidik dibahagikan kepada empat bahagian iaitu Bahagian A hingga Bahagian D. Borang soal selidik ini akan dilampirkan di lampiran dan diringkaskan seperti dalam Jadual 3.1.

Jadual 3.1 Bahagian dan Struktur Soalan Soal Selidik

Bahagian	Struktur Soalan
A	Responden
B	Konsep
C	Umum
D	Pandangan

3.4.2.3 Pengedaran dan Penerimaan Semula Borang Soal Selidik

Sejumlah 90 borang soal selidik telah diedarkan kepada Perbadanan Pengurusan dan pemilik petak di mana 30 daripadanya diedar kepada badan-badan pengurusan skim strata dan 60 lagi kepada pemilik petak skim strata. Dengan itu, sebanyak 30 bangunan skim strata telah dilawati bagi tujuan pengedaran borang soal selidik. Daripada jumlah tersebut, kesemua responden telah memulangkan semula borang soal selidik tersebut. Jadual 3.2 menunjukkan jumlah edaran borang soal selidik kepada responden.

Jadual 3.2 Responden

Responden	Bilangan Borang Soal Selidik
Pemilik Petak Skim Strata	60
Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama	30

3.5 Fasa III: Data Analisis dan Penilaian

Fasa ketiga ini membincangkan mengenai analisis data. Analisis dilakukan berdasarkan kepada data yang diperolehi dari borang soal selidik. Kesan penguatkuasaan cukai petak kepada penduduk skim strata dan Perbadanan Pengurusan adalah komponen utama yang akan dibincangkan didalam fasa ketiga ini.

Dalam menganalisa maklumbalas daripada responden, Perisian *Statistical Package for Social Science* (SPSS) digunakan. SPSS merupakan program yang digunakan secara meluas dalam analisis statistik. Ia mampu memproses jumlah data yang besar dan menghasilkan analisa statistik dalam bentuk jadual dan graf bagi memudahkan analisis lanjutan dilakukan.

Pengesahan atau validasi adalah suatu proses untuk mengesahkan kesahihan data soal selidik tersebut. Selepas borang soal selidik diedar kepada penduduk skim strata, validasi soal selidik tersebut akan dilakukan dengan pihak Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama. Validasi juga dilakukan dengan cara menemubual pihak Pejabat Tanah dan Galian Johor.

3.6 Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan

Fasa ini merupakan fasa terakhir didalam bab ini. Dalam fasa ini, hasil kajian akan diperolehi dan perbincangan akan dilakukan berdasarkan analisis yang dilakukan di fasa ketiga. Kesimpulan dan cadangan akan diberikan berdasarkan kepada kesan pelaksanaan cukai petak keatas bangunan berstrata.

Kesimpulan yang diperolehi daripada kajian ini adalah mengenai kepentingan penemuan, idea serta cadangan untuk tindakan yang seterusnya. Kesimpulan ini diperolehi daripada kajian dan sumber-sumber tertentu termasuklah kajian-kajian sebelumnya dan pemahaman mengenai cukai petak.

Seterusnya cadangan yang dibuat pula akan berpandukan kepada hasil analisa kajian. Cadangan kajian boleh dijadikan rujukan kepada pihak yang berkepentingan untuk masa akan datang sama ada untuk penambahbaikan atau untuk kajian baru. Oleh itu, diharapkan kajian ini mampu menyelesaikan masalah yang timbul kepada individu dalam memahami konteks pelaksanaan cukai petak.

3.7 Kesimpulan

Kesimpulannya, metodologi kajian memainkan peranan yang penting dalam sesuatu kajian sebagai langkah untuk mencapai objektif kajian. Di dalam bab ini, kaedah yang akan digunakan untuk mendapatkan data dan hasil analisa telah dijelaskan dengan terperinci.

BAB 4

ANALISIS DAN HASIL KAJIAN

4.1 Pengenalan

Setelah data diperolehi, analisis perlu dijalankan untuk menguji keberkesanan kajian dalam mencapai objektif. Bab ini akan membincangkan dengan lebih lanjut mengenai analisa dan hasil kajian yang diperolehi sama ada ianya mencapai objektif atau tidak.

4.2 Kaedah Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam kajian ini terbahagi kepada dua iaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperolehi daripada tesis, keratan akhbar, artikel, kertas kerja dan jurnal. Manakala data sekunder diperolehi daripada borang soal selidik.

Kaedah yang digunakan dalam soal selidik ini adalah reka bentuk soalan berstruktur. Pengutipan data yang dilakukan dalam kajian ini adalah bersemuka untuk menemubual secara lisan dan pengisian borang soal selidik. Namun, ketepatan dan kesahihan maklumat yang diperolehi bergantung kepada maklum balas dan kerjasama daripada responden.

4.3 Hasil Analisa Perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak

Cukai tanah dan cukai petak merupakan dua perkara yang berbeza dari segi konsep, tindakan dan pembayaran. Namun terdapat juga beberapa persamaan antara cukai tanah dan cukai petak. Cukai tanah adalah cukai tahunan yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri. Manakala cukai petak juga merupakan cukai tahunan yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri tetapi yang membezakan antara cukai tanah dan cukai petak ini adalah dalam cukai tanah, penduduk skim strata perlu bayar cukai tanah melalui Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama dan badan-badan pengurusan ini kemudiannya akan membayar cukai tanah untuk keseluruhan lot kepada Pejabat Tanah. Manakala dalam sistem cukai petak, pemilik petak itu sendiri yang perlu membayar cukai secara terus kepada Pejabat Tanah tanpa perlu melalui badan-badan pengurusan.

Dari segi tindakan yang dikenakan, jika pemilik petak enggan menjelaskan cukai tanah ia boleh mengakibatkan tanah di atas lot tersebut dirampas oleh Pihak Berkuasa Negeri. Tetapi hal ini jarang berlaku kerana pihak Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama telah membayar dahulu cukai tanah bagi keseluruhan lot tersebut untuk mengelakkan tanah mereka dirampas dan kemudian pemilik petak hanya perlu membayar cukai tanah kepada badan-badan pengurusan sahaja. Tetapi bagi sistem cukai petak, jika pemilik petak enggan menjelaskan cukai petak, ia boleh mengakibatkan petaknya dilucuthak. Hal ini menunjukkan bahawa cukai petak ini bersifat individu kerana tindakan hanya dikenakan kepada pemilik petak yang tidak membayar cukai petak sahaja. Pemilik petak yang membayar cukai petak boleh menjalankan urusan petak (pajakan, gadaian dan pindakmilik) di atas petak masing-masing.

Dari segi tempoh pembayaran cukai, cukai tanah dan cukai petak hendaklah dibayar bermula pada hari pertama awal tahun iaitu pada 1 Januari setiap tahun dan akan menjadi tunggakan pada hari pertama bulan Jun dalam tahun itu. Hal ini bermakna tempoh pembayaran bagi cukai tanah dan cukai petak adalah sama iaitu bermula pada 1 Januari hingga 31 Mei setiap tahun dan akan dikira sebagai tunggakan sekiranya pemilik petak membayar pada 1 Jun dalam tahun itu.

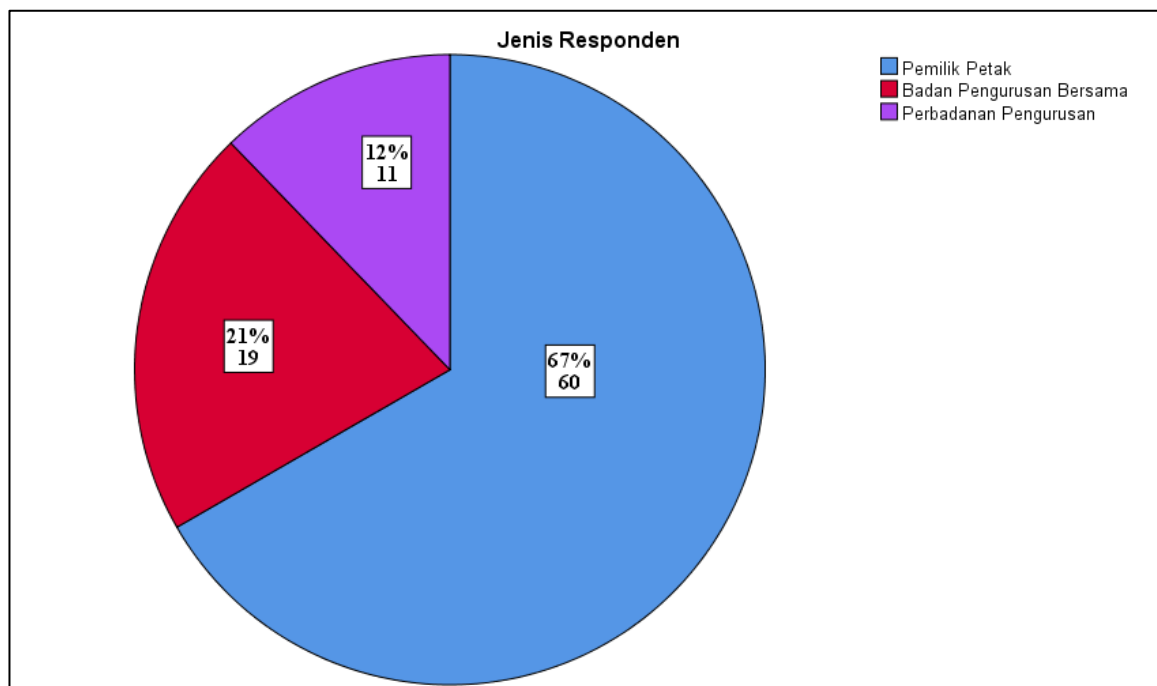
Walau bagaimanapun, cukai tanah dan cukai petak ini mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Namun kelebihan dan kekurangan ini adalah berdasarkan dari perspeftif badan-badan pengurusan. Dengan adanya cukai tanah, pihak Perbadanan Pengurusan akan meminta pemilik petak untuk membayar cukai tanah dan caj penyenggaraan sekali gus. Hal ini kerana jika mereka tidak membayar caj penyenggaraan dan cukai tanah, pemilik petak tidak akan mendapat resit pembayaran cukai tanah daripada pihak perbadanan pengurusan sebagai bukti cukai telah dibayar. Hal ini akan menyulitkan pemilik petak untuk melakukan urusanniaga petak. Manakala dalam sistem cukai petak pula, ia akan menyukarkan pihak perbadanan pengurusan untuk meminta pemilik petak untuk membayar caj penyenggaraan.

4.4 Maklumat Responden Borang Soal Selidik

Responden yang terlibat terdiri daripada 3 jenis iaitu pemilik petak skim strata, Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan. Berdasarkan kepada Jadual 4.1 di bawah, sebanyak 90 responden terlibat yang terdiri daripada 60 orang (67%) pemilik petak dan 30 responden (33%) lagi daripada Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan. Jadual 4.1 menunjukkan jenis responden yang terlibat dan Rajah 4.1 merupakan jenis responden dalam bentuk carta pai.

Jadual 4.1: Jenis Responden yang Terlibat

Jenis Responden			
		Frequency	Valid Percent
Valid	Pemilik Petak	60	66.7
	Badan Pengurusan Bersama	19	21.1
	Perbadanan Pengurusan	11	12.2
	Total	90	100.0



Rajah 4.1: Jenis Responden

4.5 Persoalan Kajian

Bahagian ini akan menganalisa soalan yang berkaitan dengan kefahaman konsep responden mengenai cukai tanah dan cukai petak serta kesan pelaksanaan cukai petak ke atas pasaran milikan strata. Bahagian ini lebih tertumpu kepada soalan di Bahagian B, Bahagian C dan Bahagian D dalam borang soal selidik. Penulis akan menerangkan dengan lebih lanjut mengenai setiap soalan yang dianalisa.

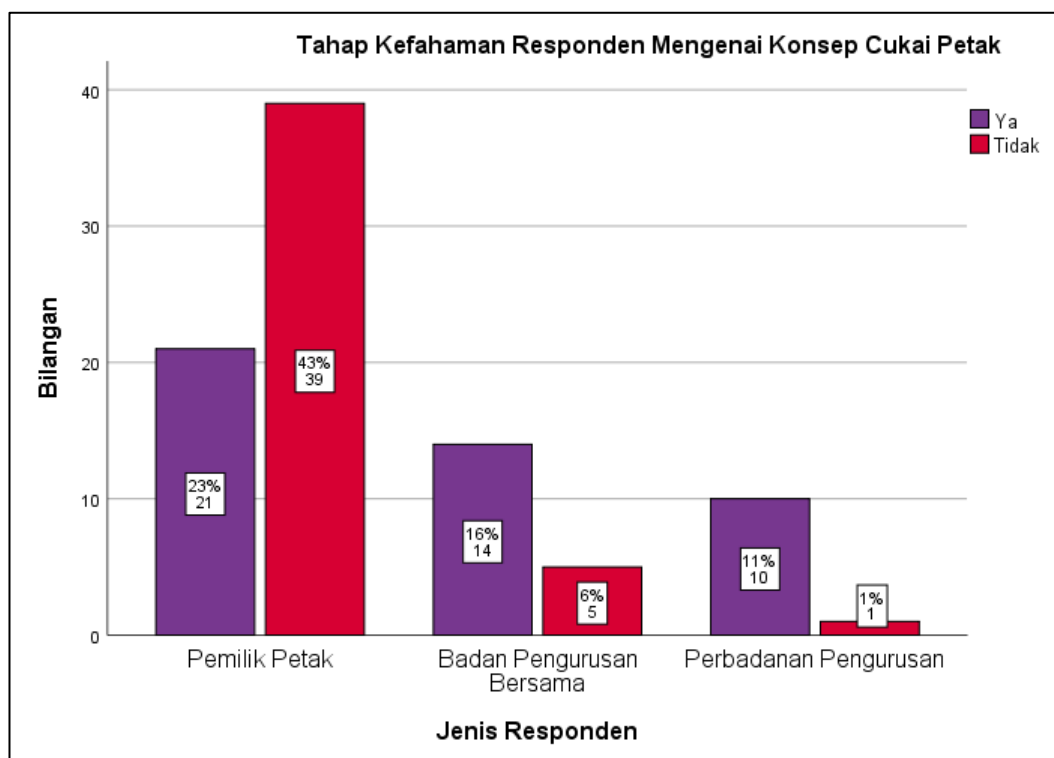
4.5.1 Tahap Pengetahuan Responden Mengenai Konsep Cukai Petak

Merujuk kepada Jadual 4.2, jumlah responden yang tahu mengenai cukai petak dan jumlah responden yang tidak tahu mengenai cukai petak adalah sama banyak. Jika dilihat dalam kalangan pemilik petak, kebanyakan daripada mereka iaitu sebanyak 39

orang tidak tahu mengenai konsep cukai petak. Manakala sebanyak 24 responden daripada 30 responden yang diambil daripada Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan menyatakan bahawa mereka faham mengenai konsep cukai petak. Keputusan ini menunjukkan bahawa pendedahan yang lebih perlu diberikan kepada pemilik petak jika pelaksanaan cukai petak ini dijalankan. Rajah 4.2 menunjukkan bilangan dan peratusan dalam bentuk carta bar.

Jadual 4.2: Tahap Kefahaman Responden Mengenai Konsep Cukai Petak

Kefahaman Mengenai Konsep Cukai Petak				
		Konsep Cukai Petak		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	21	39	60
	Badan Pengurusan Bersama	14	5	19
	Perbadanan Pengurusan	10	1	11
Jumlah		45	45	90



Rajah 4.2: Tahap Kefahaman Responden Mengenai Konsep Cukai Petak

4.5.2 Tahap Kefahaman Responden Mengenai Perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak

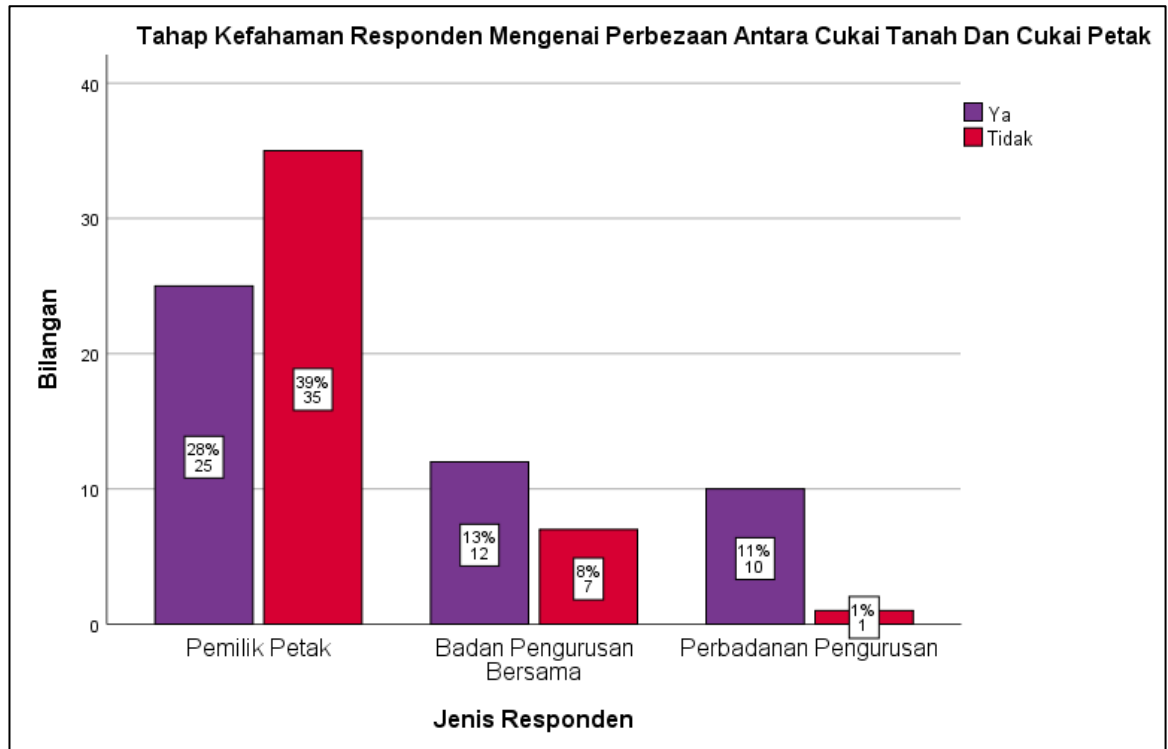
Cukai tanah dan cukai petak adalah dua perkara yang berbeza di mana terdapat sedikit perbezaan dalam cara pembayaran, kepada siapa ia dibayar, tindakan yang diambil serta konsep. Secara umumnya cukai tanah dibayar oleh pemilik petak skim strata kepada Perbadanan Pengurusan (MC) atau Badan Pengurusan Bersama (JMB) kerana cukai tanah keseluruhan lot telah dibayar dahulu oleh MC atau JMB kepada Pejabat Tanah. Manakala, cukai petak pula dibayar oleh pemilik petak secara terus kepada Pihak Berkuasa Tempatan tanpa melalui MC atau JMB.

Jadual 4.3: Tahap Kefahaman Mengenai Perbezaan Antara Cukai Tanah dan Cukai Petak

Kefahaman Mengenai Perbezaan Antara Cukai Tanah dan Cukai Petak				
		Tahap Kefahaman		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	25	35	60
	Badan Pengurusan Bersama	12	7	19
	Perbadanan Pengurusan	10	1	11
Jumlah		47	43	90

Berdasarkan kepada Jadual 4.3 di atas, ia menunjukkan bahawa seramai 35 orang pemilik petak tidak tahu mengenai perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak. Manakala majoriti daripada Perbadanan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama iaitu sebanyak 22 daripada 30 responden tahu mengenai perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak. Keputusan analisa ini secara tidak langsung menggambarkan bahawa jika pelaksanaan cukai petak diperkenalkan, maka penerangan dan maklumat yang jelas perlu diberikan kepada pemilik petak.

Rajah 4.3 menunjukkan bilangan dan peratusan tahap kefahaman responden mengenai perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak dalam bentuk carta bar.



Rajah 4.3: Perbezaan Antara Cukai Tanah dan Cukai Petak

4.5.3 Kesan Pelaksanaan Cukai Petak Terhadap Pasaran Milikan Strata

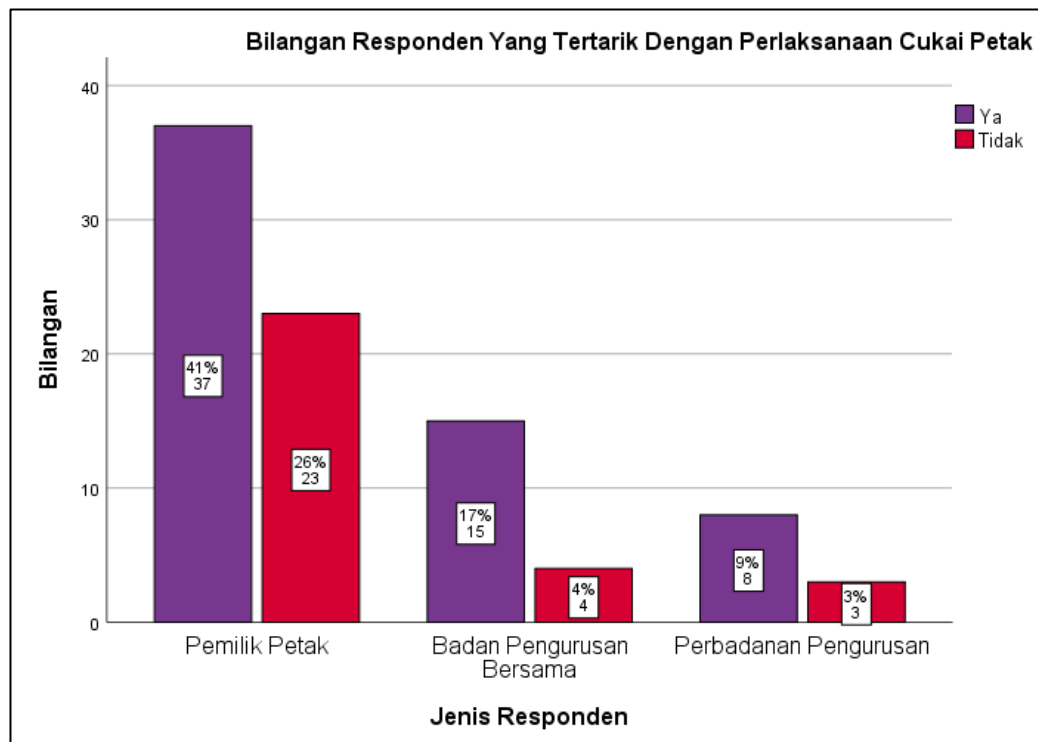
Perlaksanaan cukai petak ini dikenalpasti boleh memberi impak kepada pasaran milikan strata. Kesan perlaksanaan ini akan dilihat di dalam Jadual 4.4, Jadual 4.5, Rajah 4.4 dan Rajah 4.5.

4.5.3.1 Tahap Ketertarikan Responden dengan Pelaksanaan Cukai Petak

Bilangan responden yang tertarik dengan pelaksanaan cukai petak ini adalah seramai 60 orang iaitu sebanyak 67% yang majoritinya terdiri daripada pemilik petak, Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan. Manakala sebanyak 30 orang atau 33% responden yang terdiri daripada pemilik petak dan badan-badan pengurusan menyatakan bahawa mereka tidak tertarik dengan pelaksanaan cukai petak.

Jadual 4.4: Tahap Ketertarikan Responden Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak

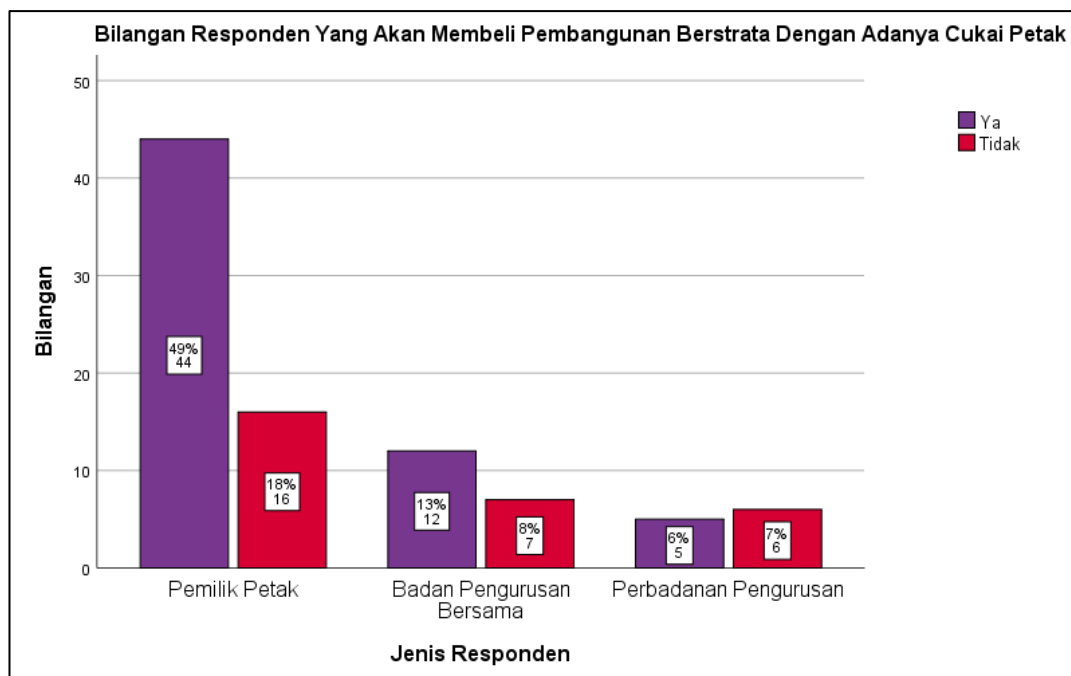
Bilangan Responden Yang Tertarik Dengan Cukai Petak				
		Bilangan Yang Tertarik		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	37	23	60
	Badan Pengurusan Bersama	15	4	19
	Perbadanan Pengurusan	8	3	11
Jumlah		60	30	90



Rajah 4.4: Tahap Ketertarikan Responden Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak

4.5.3.2 Tahap Ketertarikan Responden Terhadap Pembelian Pembangunan Berstrata dengan Pelaksanaan Cukai Petak

Dengan merujuk kepada Jadual 4.5, bilangan responden yang akan membeli bangunan berstrata dengan adanya cukai petak ini juga tinggi iaitu sebanyak 61 orang (68%). Kebanyakan yang ingin membeli bangunan berstrata dengan adanya cukai petak adalah terdiri daripada pemilik petak dan Badan Pengurusan Bersama. Walaubagaimanapun, sebanyak 29 orang responden yang terdiri daripada pemilik petak, Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan menyatakan bahawa mereka tidak akan membeli pembangunan berstrata dengan adanya cukai petak.



Rajah 4.5: Pembelian Pembangunan Berstrata Dengan Adanya Cukai Petak

Jadual 4.5: Bilangan Responden Yang Akan Membeli Pembangunan Berstrata Dengan Adanya Cukai Petak

Bilangan Responden Yang Akan Membeli Pembangunan Berstrata Dengan Adanya Cukai Petak				
		Bilangan Yang Akan Membeli		Total
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	44	16	60
	Badan Pengurusan Bersama	12	7	19
	Perbadanan Pengurusan	5	6	11
Total		61	29	90

4.5.4 Tahap Kepuasan Hati Responden dengan Kutipan Cukai Sedia Ada

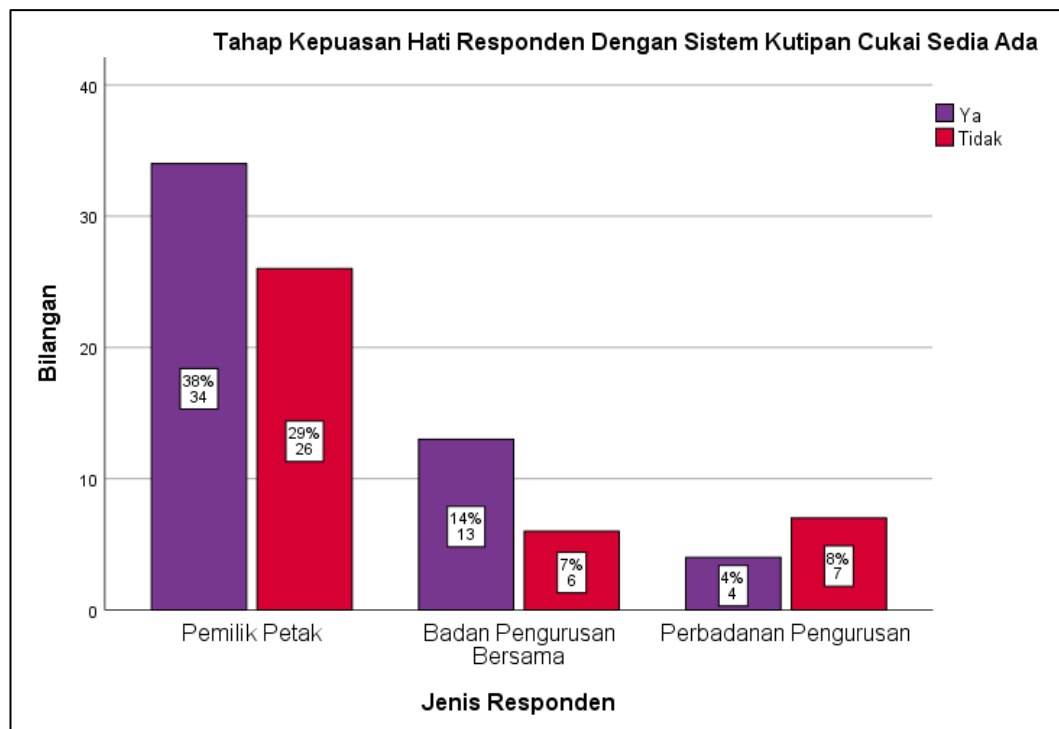
Setiap pembangunan berstrata mesti mempunyai masalah dalam sistem pengutipan cukai dalam skim strata mereka. Sebagai contoh masalah yang sering dihadapi oleh badan-badan pengurusan dan pemilik petak adalah pemilik petak enggan membayar cukai dan mempunyai tunggakan yang banyak. Jadual 4.6 menunjukkan tahap kepuasan hati responden dengan sistem kutipan cukai sedia ada.

Jadual 4.6: Tahap Kepuasan Hati Responden

Tahap Kepuasan Hati Responden Dengan Sistem Kutipan Cukai Sedia Ada				
		Tahap Kepuasan Hati		Total
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	34	26	60
	Badan Pengurusan Bersama	13	6	19
	Perbadanan Pengurusan	4	7	11
Total		51	39	90

Berdasarkan kepada Jadual 4.6 di atas, secara keseluruhannya, majoriti daripada kesemua responden berpuas hati dengan sistem kutipan cukai dalam skim strata mereka. Seramai 34 orang pemilik petak menyatakan bahawa mereka berpuas hati dengan sistem kutipan cukai dalam skim strata mereka. Manakala bagi Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan, sebanyak 17 daripada 30 responden menyatakan bahawa mereka berpuas hati dengan sistem kutipan cukai dalam skim strata mereka.

Hanya segelintir responden sahaja yang tidak berpuas hati dengan sistem kutipan cukai dalam skim strata mereka. Berdasarkan kepada analisis, mereka tidak berpuas hati dengan sistem kutipan cukai dalam skim strata mereka kerana ada segelintir pemilik petak tidak mahu memberi kerjasama untuk membayar cukai dan caj penyenggaraan. Rajah 4.6 menunjukkan bilangan dan peratusan dalam bentuk carta bar.



Rajah 4.6: Tahap Kepuasan Hati Dengan Sistem Kutipan Cukai Sedia Ada

4.5.5 Tahap Pengetahuan Responden Terhadap Sistem Kutipan Cukai Tanah dan Cukai Petak

Merujuk kepada hasil analisis daripada Jadual 4.7, seramai 38 orang pemilik petak menyatakan bahawa mereka faham mengenai sistem kutipan cukai tanah di mana di dalam sistem kutipan cukai tanah, mereka perlu menunggu seluruh petak membuat pembayaran cukai tanah kepada perbadanan pengurusan sebelum mereka dibenarkan untuk membuat urusan petak.

Manakala hasil analisis dalam Jadual 4.8 menunjukkan seramai 38 orang pemilik petak yang menyatakan bahawa mereka tidak tahu mengenai sistem kutipan cukai petak di mana di dalam sistem cukai petak, mereka boleh melakukan urusan petak setelah pembayaran cukai petak mereka selesai tanpa perlu menunggu petak lain selesai membuat pembayaran.

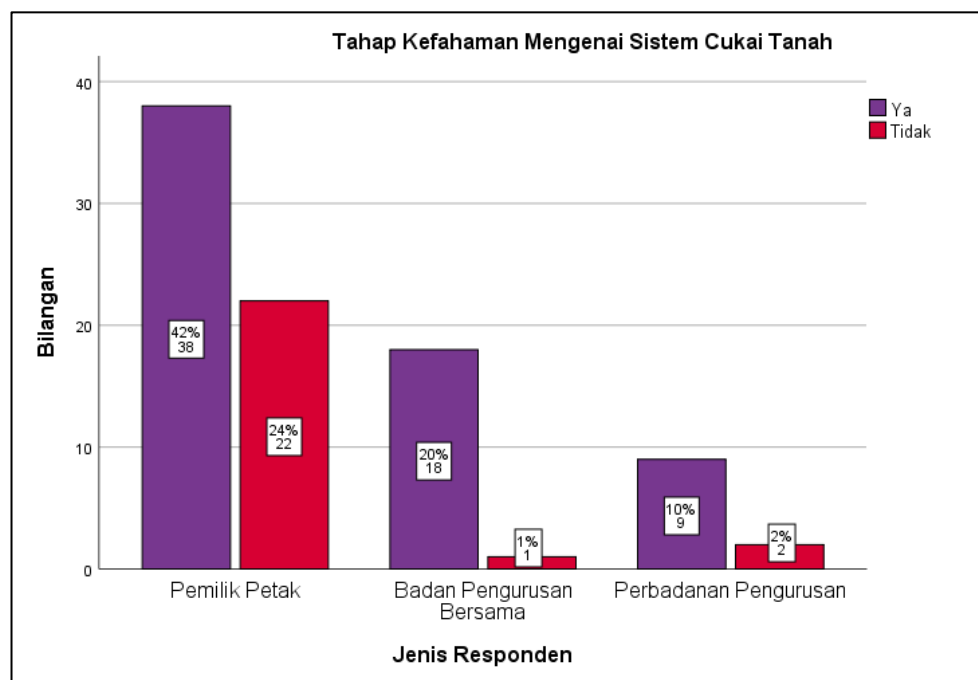
Walaupun bagaimanapun, dengan merujuk kepada hasil analisis daripada Jadual 4.7 dan Jadual 4.8, kebanyakan daripada 30 badan-badan pengurusan menyatakan bahawa mereka tahu mengenai prinsip sistem cukai tanah dan cukai petak. Hal ini kerana badan-badan pengurusan merupakan organisasi yang menguruskan hal-hal berkaitan dengan skim strata mereka. Oleh sebab itu, kebanyakan daripada mereka tahu mengenai sistem cukai tanah dan juga cukai petak.

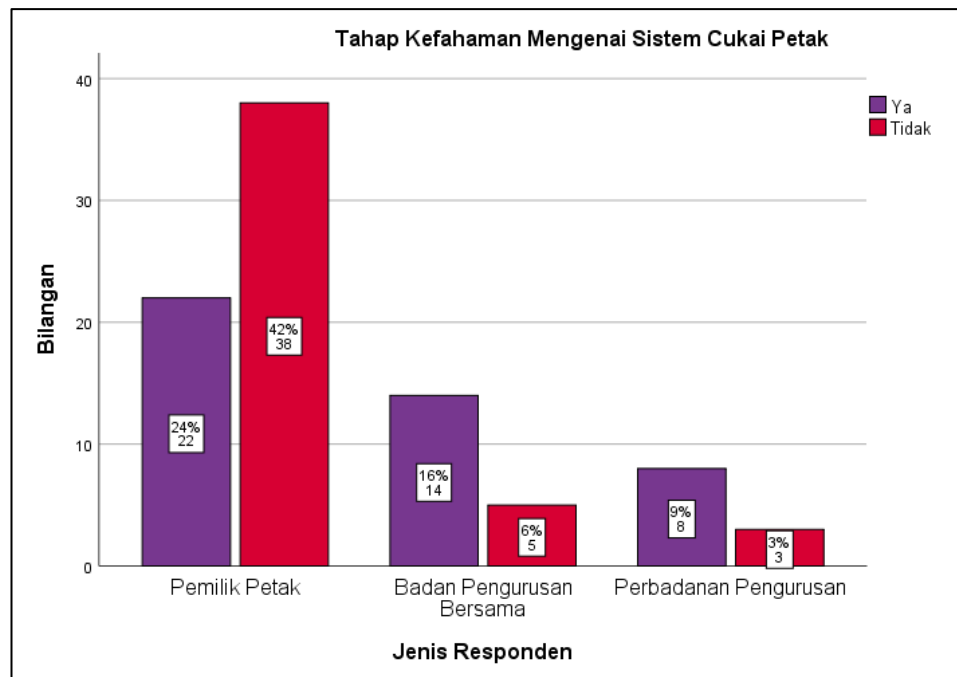
Jadual 4.7: Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Tanah

Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Tanah				
		Tahap Kefahaman		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	38	22	60
	Badan Pengurusan Bersama	18	1	19
	Perbadanan Pengurusan	9	2	11
Jumlah		65	25	90

Jadual 4.8: Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Petak

Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Petak				
		Tahap Kefahaman		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	22	38	60
	Badan Pengurusan Bersama	14	5	19
	Perbadanan Pengurusan	8	3	11
Jumlah		44	46	90

**Rajah 4.7:** Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Tanah



Rajah 4.8: Tahap Kefahaman Mengenai Sistem Cukai Petak

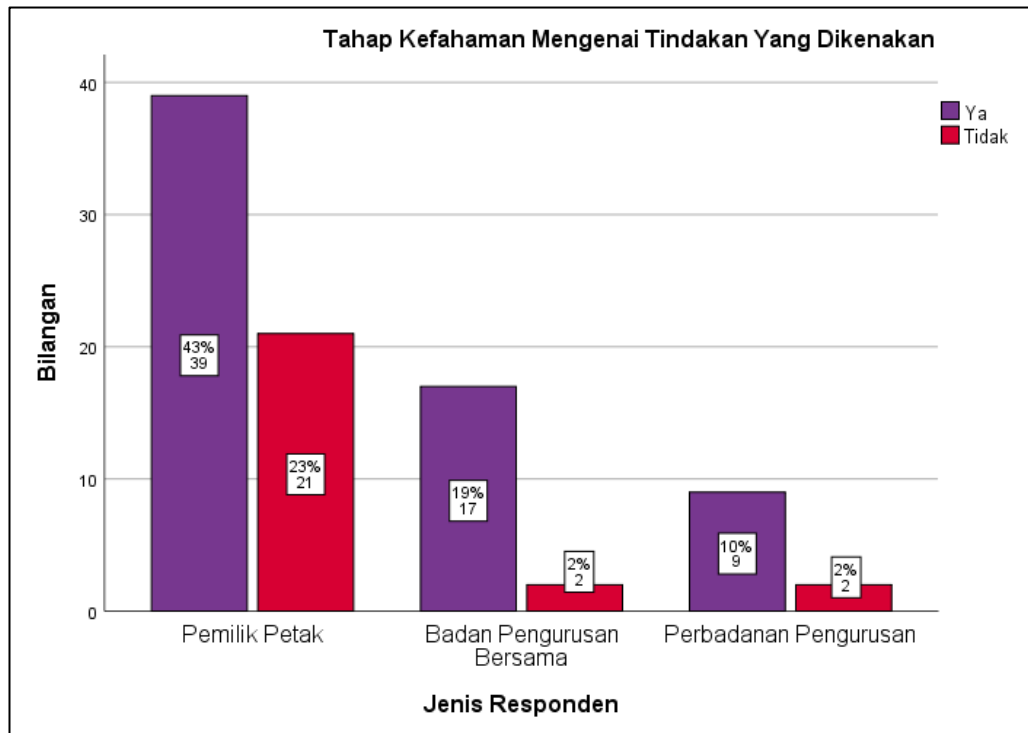
4.5.6 Tahap Pengetahuan Responden Mengenai Tindakan yang Dikenakan

Tindakan yang akan dikenakan kepada pemilik petak sekiranya mereka enggan menjelaskan tunggakan cukai petak adalah petak mereka boleh dilucuthak. Tindakan yang dikenakan oleh sistem cukai petak sama juga seperti yang tindakan dikenakan oleh cukai tanah. Oleh itu, soal selidik ini dilakukan untuk mengetahui tahap pengetahuan responden terhadap tindakan yang diambil kepada mereka sekiranya mereka enggan membayar cukai.

Jadual 4.9: Tahap Pengetahuan Mengenai Tindakan Yang Dikenakan

Tahap Pengetahuan Mengenai Tindakan Yang Dikenakan				
		Tahap Kefahaman		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	39	21	60
	Badan Pengurusan Bersama	17	2	19
	Perbadanan Pengurusan	9	2	11
Jumlah		65	25	90

Merujuk kepada hasil analisa dalam Jadual 4.9, sejumlah 65 responden mengakui bahawa mereka tahu mengenai tindakan yang akan dikenakan kepada mereka sekiranya mereka enggan membayar cukai petak. Walaubagaimanapun, masih terdapat pemilik petak dan badan-badan pengurusan yang tidak tahu bahawa petak mereka boleh dilucuthak sekiranya mereka tidak membayar cukai petak. Rajah 4.9 menunjukkan bilangan dan peratusan dalam bentuk carta bar.



Rajah 4.9: Tahap Pengetahuan Mengenai Tindakan Yang Dikenakan

4.5.7 Tahap Persetujuan Responden Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak

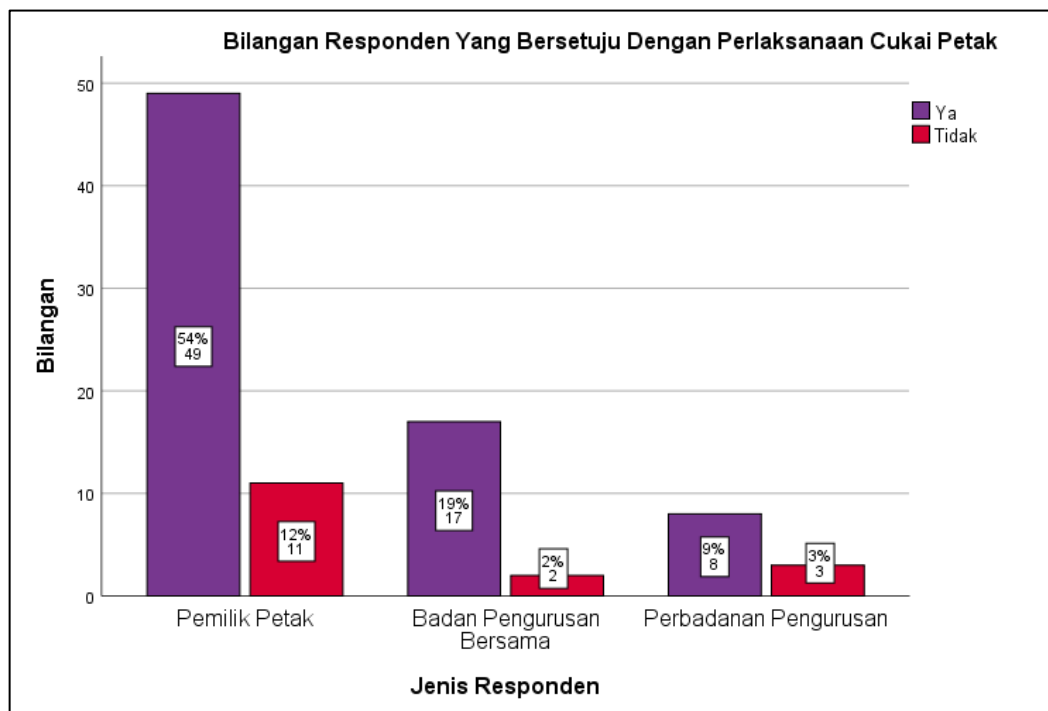
Dalam bahagian ini, responden diberi pilihan sama ada mereka setuju ataupun tidak dengan pelaksanaan cukai petak. Merujuk kepada Jadual 4.10, jumlah responden yang bersetuju dengan pelaksanaan cukai petak adalah sebanyak 74 orang (82%). Manakala jumlah responden yang tidak bersetuju dengan pelaksanaan cukai petak ini adalah sebanyak 16 orang (18%). Menurut penerangan yang diberikan oleh responden yang tidak bersetuju, mereka menyatakan bahawa cukai petak ini akan memberi beban kepada mereka dari segi kewangan dan mereka tidak mahu menambah lagi cukai yang ada. Hal ini terjadi kerana konsep cukai petak ini tidak didedahkan lagi

secara meluas kepada orang awam dan hal ini menyebabkan berbagai pendapat yang timbul dalam kalangan responden mengenai cukai petak. Walau bagaimanapun, pelaksanaan cukai petak ini menjadi pilihan kepada semua responden walaupun pelaksanaan cukai sedia ada tidak menimbulkan masalah kepada pemilik petak.

Rajah 4.10 menunjukkan bilangan dan peratusan responden yang bersetuju dan tidak bersetuju dengan pelaksanaan cukai petak.

Jadual 4.10: Tahap Persetujuan Responden Dengan Pelaksanaan Cukai Petak

Bilangan Responden Yang Bersetuju Dengan Pelaksanaan Cukai Petak				
		Bilangan		Jumlah
		Ya	Tidak	
Jenis Responden	Pemilik Petak	49	11	60
	Badan Pengurusan Bersama	17	2	19
	Perbadanan Pengurusan	8	3	11
Jumlah		74	16	90



Rajah 4.10: Tahap Persetujuan Responden Dengan Pelaksanaan Cukai Petak

4.6 Kesimpulan

Berdasarkan kepada keseluruhan analisa, didapati bahawa pelaksanaan cukai petak ini mampu memberikan impak positif kepada pasaran milikan strata yang sebelum ini dilihat memberikan masalah kepada pemilik petak terutama sekali dalam menjalankan urusan jualan petak. Dengan pindaan pelaksanaan cukai petak ini memberikan peluang pasaran hartanah strata dengan lebih baik lagi pada masa hadapan.

Di samping itu, perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak telah diterangkan dengan lebih jelas dalam bahagian ini. Oleh itu, diharapkan kajian ini dapat membantu sesiapa sahaja yang memerlukan pemahaman yang lebih mengenai perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak.

BAB 5

CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 Pengenalan

Penekanan yang akan diberikan di dalam bab ini adalah mengenai pelaksanaan cukai petak ke atas bangunan berstrata. Cadangan lanjutan akan dibincangkan di dalam bab ini bagi memperbaiki lagi kekurangan yang ada dalam kajian yang dilakukan ini kerana cukai petak masih belum dilaksanakan sepenuhnya lagi di negeri-negeri yang dinyatakan dalam warta kerajaan walaupun pelaksanaannya telah disiarkan di dalam warta.

5.2 Penemuan Objektif

Penemuan objektif diperolehi dari analisa dan keputusan dari borang soal selidik dan bahan bacaan yang mempunyai sumber yang sahih. Oleh itu, objektif pertama dan kedua kajian ini telah berjaya di capai dan berikut merupakan penerangan bagi setiap objektif yang telah dicapai.

5.2.1 Objektif Pertama: Untuk Mengkaji Perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak Untuk Bangunan Berstrata

Objektif ini berjaya dicapai melalui rujukan terhadap bahan rujukan utama seperti buku undang-undang, jurnal serta artikel berkaitan dengan cukai tanah dan cukai petak, warta kerajaan, pekeliling-pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Malaysia dan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, temubual pihak terlibat, maklumat dari internet serta kajian-kajian ilmiah terdahulu.

Daripada apa yang diperolehi, cukai tanah dan cukai petak mempunyai beberapa perbezaan dari segi konsep, pelaksanaan dan pembayaran. Walaupun cukai petak ini dijangka akan memudahkan pemilik petak, pelaksanaan cukai petak ini juga dilihat dapat menimbulkan kesan sampingan kepada badan-badan pengurusan.

5.2.2 Objektif Kedua: Untuk Mengkaji Kesan Pelaksanaan Cukai Petak Terhadap Pasaran Milikan Strata

Bagi mencapai objektif kedua ini, analisa dilakukan daripada borang soal selidik berkenaan dengan kesan pelaksanaan cukai petak terhadap pasaran milikan strata selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518). Maklumat daripada borang soal selidik ini dianalisa bagi mengetahui tahap kefahaman pihak yang terlibat mengenai konsep cukai petak dan tahap persetujuan pihak terlibat dengan pelaksanaan cukai petak. Segala hasil analisa telah dinyatakan dalam Bab 4 bagi menunjukkan statistik pelaksanaan cukai petak terhadap pihak terlibat dan pasaran milikan strata.

5.3 Cadangan Penambahnaikan

Walaupun objektif kajian ini telah tercapai, namun terdapat beberapa penambahbaikan yang perlu dilaksanakan bagi meningkatkan kefahaman orang awam mengenai cukai petak. Antara penambahbaikan yang boleh dicadangkan adalah:

- i) Cukai petak perlu dijelaskan kepada orang awam dengan lebih luas lagi kerana ramai lagi penduduk atau pemilik petak yang masih tidak faham dan keliru dengan konsep cukai petak ini. Semua pihak hendaklah diberi penerangan dan penjelasan secara terperinci berkenaan proses dan prosedur baru dalam pembayaran cukai petak skim strata.
- ii) Pemilik petak perlu mengambil tahu mengenai cukai yang dikenakan ke atas petak mereka dan memastikan perbadanan pengurusan di kawasan mereka berfungsi dengan baik.

5.4 Kesimpulan

Kesimpulannya, kajian ini menunjukkan bahawa cukai petak ini dapat memberi kesan positif terhadap pembangunan strata yang sebelumnya dilihat bermasalah kepada pemilik petak khususnya dalam melaksanakan penjualan dan pembelian petak. Dengan pindaan cukai petak ini akan memberi peluang yang lebih baik untuk pasaran milikan strata di masa depan.

RUJUKAN

- Attorney General's Chambers (2016a). Federal Government Gazette P.U. (B) 532. *Appointment of Date of Coming into Operation*. 28 December 2016.
- Attorney General's Chambers (2016b). Federal Government Gazette P.U. (B) 528. *Appointment of Date of Coming into Operation*. 28 December 2016.
- Attorney General's Chambers (2017a). Federal Government Gazette P.U. (B) 174. *Appointment of Date of Coming into Operation*. 31 Mac 2017.
- Attorney General's Chambers (2017b). Federal Government Gazette P.U. (B) 611. *Revocation of Appointment of Date of Coming Into Operation of Rent of Parcel of Provisional Block in the States of Penang and Malacca, and The Federal territory of Kuala Lumpur*. 29 December 2017.
- Hidup Berstrata Dikongkong Kos, Peraturan* (2017). Retrieved on 29 March 2017 from <https://www.pressreader.com/malaysia/berita-harian5831/20170329/281586650432337>.
- Iskandar Abdul Samad (2017). *Selangor Bakal Perkenal Cukai Petak Ganti Cukai Tanah*. Retrieved on 14 March 2017 from <http://www.harakahdaily.net/index.php/15-tanah-air/688-selangor-bakal-perkenal-cukai-petak-ganti-cukai-tanah>
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2010). *Pekeliling Bilangan 38/2009, Pelaksanaan Akta Hakmilik Strata 1985*. 1 January 2010. Kuala Lumpur.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2018). *Hakmilik Strata* Retrieved from <https://www.jkptg.gov.my/ms/content/hakmilik-strata>
- Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2018). *Asas Pengurusan Strata* [Brochure].

Khairul Hisyam Kamarudin (2016). *Pengenalan Kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)*. On 5 January 2016.

Malaysia (1985). *Strata Titles Act 1985*. Act 318.

Malaysia (2016). *Strata Titles Act (Amendment) 2016*. Act A1518.

Muhammad Yasir Hj Yahya (2010). *Pengenaan Cukai Petak Di Atas Pembangunan Hakmilik Strata*. Bachelor's Thesis. Universiti Teknologi Malaysia.

Pengarah Tanah Dan Galian Selangor (2017). *Pendaftaran Urusniaga Ke Atas Hakmilik Untuk Skim Pembangunan Berstrata Bagi Tempoh Peralihan Sebelum Pelaksanaan Cukai Petak Hakmilik Strata*. Volume 1/2017.

LAMPIRAN A



UTM
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Faculty of
Geoinformation and
Real Estate

BORANG SOAL SELIDIK

PENYELIDIKAN:

PERLAKSANAAN CUKAI PETAK KE ATAS BANGUNAN BERSTRATA

Objektif Kajian:

- a) Mengkaji perbezaan antara cukai tanah dan cukai petak untuk bangunan berstrata
- b) Mengkaji kesan pelaksanaan cukai petak terhadap pasaran milikan strata serta tindakan yang diambil sekiranya pemilik petak enggan membayar cukai petak

*Nota: Segala maklumat yang berkaitan dalam borang soal selidik ini hanya digunakan untuk tujuan Pengajian Akademik dan segala informasi yang ada di dalam soal selidik adalah **SULIT** serta digunakan bersama-sama dengan data daripada responden lain untuk tujuan analisis. Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Nurul Syafirah binti Mohd Shafie (011-26457611) atau emelkan ke syafirahshafiez@gmail.com*

Segala kerjasama dan jasa baik daripada pihak tuan/puan saya dahului dengan ucapan ribuan terima kasih.

Disediakan Oleh:

NURUL SYAFIRAH BT MOHD SHAFIE

Penyelia:

SR. DR TAN LIAT CHOON

BAHAGIAN A: RESPONDEN

1. Latarbelakang Responden

Pemilik Petak Badan Pengurusan Bersama Perbadanan Pengurusan

BAHAGIAN B: KONSEP

1. Adakah anda tahu mengenai konsep Cukai Petak?

Ya Tidak

2. Adakah anda tahu mengenai perbezaan antara Cukai Tanah dan Cukai Petak?

Ya Tidak

3. Adakah anda tertarik dengan konsep Cukai Petak ini?

Ya Tidak

4. Adakah anda akan membeli Pembangunan Berstrata dengan adanya cukai petak?

Ya Tidak

5. Adakah anda berpuas hati dengan sistem kutipan cukai sedia ada sekarang ini?

Ya Tidak

6. Apakah masalah yang sering dihadapi dalam sistem kutipan cukai yang wujud dalam skim strata anda?

BAHAGIAN C: UMUM

1. Adakah anda tahu bahawa cukai tanah dan cukai petak perlu dijelaskan terlebih dahulu sebelum urusan petak (pindahmilik, pajakan, gadaian) boleh dilaksanakan?
Ya Tidak

2. Adakah anda tahu bahawa dalam sistem cukai tanah, anda perlu menunggu seluruh petak membuat pembayaran cukai tanah kepada perbadanan pengurusan sebelum anda dibenarkan untuk membuat urusan petak?
Ya Tidak

3. Adakah anda tahu bahawa dalam sistem cukai petak, anda boleh melakukan urusan petak setelah pembayaran cukai petak anda selesai tanpa perlu menunggu petak lain membuat pembayaran cukai petak?
Ya Tidak

4. Tahukah anda bahawa petak anda boleh dilucuthak sekiranya anda gagal menjelaskan tunggakan cukai petak?
Ya Tidak

BAHAGIAN D: PANDANGAN

1. Sekiranya diberi pilihan, adakah anda bersetuju dengan pelaksanaan cukai petak?
Ya Tidak

Jika Tidak, nyatakan sebab anda.

SOALAN TAMAT