

PENGENAAN CUKAI PETAK DI ATAS PEMBANGUNAN
HAKMILIK STRATA

MUHAMMAD YASIR BIN HJ YAHYA

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PENGENAAN CUKAI PETAK DI ATAS PEMBANGUNAN
HAKMILIK STRATA

MUHAMMAD YASIR BIN HJ YAHYA

Tesis Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian Daripada Syarat
Penganugerahan
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL 2010

ABSTRAK

Pemilikan rumah bertingkat atau strata merupakan salah satu bentuk pemilikan baru di Malaysia berdasarkan kepada perundangan yang wujud bermula tahun 1985. Pemilikan rumah secara bertingkat ini tidak dapat dielakan terutamanya di bandar-bandar utama disebabkan masalah kekurangan tanah serta kos untuk memiliki sebidang tanah adalah mahal. Maka dengan wujudnya pembangunan bertingkat, secara tidak langsung kos sebidang tanah dikongsi oleh semua pemilik dan dapat mengurangkan keseluruhan kos pembinaannya. Walaubagaimanapun tidak semua perkongsian pembayaran kos ini memberikan manfaat kepada semua pemiliknya. Ini kerana timbul masalah di mana ada segelintir pemilik petak ini yang gagal memberikan komitmen kepada pembayaran yang telah ditetapkan sehingga menjejaskan pemilikan pemilik petak yang lain. Isu yang sering timbul adalah berkaitan dengan pembayaran cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak berdasarkan jumlah syer di dalam skim pembangunan strata tersebut. Akibat kegagalan pembayaran cukai petak meyebabkan pemilik petak terdedah kepada perampasan tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri walaupun dilihat pemilikan petak adalah bersifat individu yang wujud sempadan yang jelas di antara pemilik petak dengan petak yang lain. Maka, berdasarkan kepada masalah yang sering timbul berkaitan dengan pembayaran cukai tanah oleh pemilik petak, cadangan pemilik petak membayar cukainya terus kepada Kerajaan Negeri dengan mewujudkan konsep baru di dalam pemilikan strata. Timbul pelbagai isu dalam mewujudkan kaedah pembayaran cukai ini kerana pertelingkahan undang-undang dan prinsip pemilikan tanah yang sedia ada di Malaysia. Dengan itu, tesis ini akan memberikan cadangan dan pandangan pelaksanaan cukai petak yang dilihat mampu menyelesaikan masalah pemilikan dalam pembangunan bertingkat di Malaysia.

ABSTRACT

Apartment ownership or strata ownership is one of the new approach in housing industries in Malaysia based on existing legislation began in 1985. Strata cannot be avoided, especially in major cities due to lack of land and the cost to own land are become more expensive. However, with this types of approach by building a higher building, indirect costs of a piece of land shared by all owners and to reduce the overall cost of construction. However, the cost of sharing create a new problem to all parcel owners. The issue that often arises is connection with the payment of quit rent to be paid by the owner of the parcel based on the number of shares in the scheme of the strata development. Failure of payment of land quit rent by the parcel owner cause to the confiscation of the whole land by the authority although part of parcel owner make a payment based on their shares. It created injustice to the parcel owner. Basically in strata scheme there is a clear boundary between the parcel owner. Due to the problems of quit rent payment, new proposal been made. Parcel owner have to pay the quit rent individually directly to the State. This new proposal create a new concept in the ownership of strata. However, various issues must be clear first as the new approach conflicting with the laws and principles land ownership in Malaysia. Therefore, this thesis will provide recommendations and views regarding the implementation of the parcel quit rent that is seen able to solve the problem of strata ownership.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGESAHAN	
	JUDUL	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
	SENARAI RINGKASAN	xvi
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Objektif Kajian	4
	1.3.1 Matlamat	4

1.3.2	Objektif Kajian	4
1.4	Skop Kajian	5
1.5	Kepentingan Kajian	7
1.7	Susunatur Bab	11
2	KAJIAN LITERATUR	
2.1	Pengenalan	14
2.2	Definisi-definisi Yang Berkaitan	16
2.2.1	Perbadanan Pengurusan	16
2.2.2	Cukai Tanah	18
2.2.3	Pemilik di bawah Akta Hakmilik Strata 1985	19
2.2.4	Petak Pembangunan Strata Adalah Bersifat Tanah	20
2.2.5	Peranan Pemilik Petak Di bawah Jagual Ketiga AHS	21
2.3	Kaedah Pengiraan Cukai Tanah Yang Perlu Dibayar Oleh Pemilik Petak Kepada Perbadanan Pengurusan Selaras Dengan Peruntukan Seksyen 45 Akta Hakmilik Strata	21
2.3.1	Pengiraan Unit Syer Pemilik Petak Berdasarkan Keluasan Petak	22
2.3.2	Pengiraan Unit Syer Pemilik Petak Berdasarkan Harga Jualan	26
2.4	Perlaksanaan Tanggungjawab Kewangan	28
2.5	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 113) : Fungsi Utama Akta Diwujudkan	33
2.6	Pindaan Di Bawah A1290 Akta Hakmilik Strata 1985	36

2.7 Panduan Pelaksanaan Cukai Petak Di bawah Pindaan A1290 Melalui Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Persekutuan Bil 3/2007	37
2.8 Kesimpulan	40
3 KAWASAN KAJIAN DI BAWAH PEMBANGUNAN STRATA OLEH PERBADANAN KEMAJUNAN NEGERI SELANGOR (PKNS)	
3.1 Pengenalan	41
3.2 Latar belakang Pembangunan Strata di Bawah Pembangunan PKNS di Seksyen 6 Shah Alam	42
3.3 Kepentingan Kawasan Kajian Yang Dipilih	48
3.4 Kepentingan Responden Kawasan Kajian	49
3.4.1 Responden Sebagai Responden Kawasan “Control Respondent”	49
3.5 Konsep Pelaksanaan	50
3.6 Kajian Soal Selidik Pihak Yang Terlibat	51
3.7 Kepentingan Kajian Terhadap Keseluruhan Objektif Tumpuan	52
3.8 Kesimpulan	53
4 METODOLOGI KAJIAN	
4.1 Kaedah Pengumpulan Data	54
4.1.1 Penyediaan Borang Temu Bual Dan Soal Selidik	54
4.1.2 Struktur Reka Bentuk Temu Bual dan Soal Selidik	55
4.1.3 Pengedaran dan Penerimaan Semula Borang Soal Selidik	57

4.2 Pendekatan Analisis	58
4.2.1 Kesesuaian Pelaksanaan Cukai Petak	59
4.2.2 Kesesuaian Status Pemilikan	60
4.2.3 Tanggungjawab Pihak Yang Terlibat	60
4.3 Analisis Data	61
4.3.1 Konsep Pelaksanaan Cukai Petak	62
4.3.2 Pelaksanaan Cukai Sedia ada Di Bawah Pembangunan Strata	64
4.3.3 Kesesuaian Pelaksanaan Cukai Petak	68
4.3.4 Cukai Petak dan Penyelesaian Masalah Berkaitan Pembangunan Strata	74
4.4 Penemuan Analisa	76
4.4.1 Perbandingan Pandangan Responden Pelaksanaan Cukai Petak dengan Pelaksanaan Cukai Sedia ada	77
4.4.2 Peranan Perbadanan Pengurusan Di Atas Kutipan Cukai	78
4.4.3 Pelaksanaan Cukai Petak	79
4.4.4 Pertelingkahan Perundangan Dalam Melaksanaan Cukai Petak	79
4.4.4.1 Nilai Cukai	80
4.4.4.2 Perbadanan Pengurusan	82
4.4.4.3 Kuasa-Kuasa Perbadanan Pengurusan	83
4.4.4.4 Kuasa Pentadbir Tanah	84
4.5 Kesimpulan Analisa	85

5	KESIMPULAN KAJIAN	
5.1	Pengenalan	87
5.2	Masalah Yang Dihadapi	88
5.2.1	Konsep Cukai Tanah	88
5.2.2	Peruntukan Perundangan	89
5.2.3	Pemilikan Petak Adalah Pemilikan Sebenar	89
5.3	Isu dan Penyelesaian	91
5.4	Penemuan Kajian	91
5.4.1	Pertelingkahan Maksud Tanah Di bawah Pemilikan Tanah KTN Dengan Konsep Baru Di Bawah Petak Tanah	91
5.4.2	Pindaan Di Bawah Seksyen 96(2) KTN	92
5.4.3	Pindaan Di Bawah Seksyen 45 AHS 1985	93
5.4.4	Perampasan Tanah Di Bawah Seksyen 100 KTN	93
5.4.4.1	Lelongan Petak Tanah	94
5.4.5	Cadangan Kerangka “Framework” Perlaksanaan Cukai Petak	94
5.5	Analisa Perlaksanaan	97
5.6	Limitasi Kajian	99
5.7	Cadangan Kajian Lanjutan	100
5.8	Kesimpulan	101
	Bibliografi	102

SENARAI JADUAL

NO.JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
4.1	Struktur Reka Bentuk Temu Bual	56
4.2	Struktur Reka Bentuk Soal Selidik	56
4.3	Responden Temu Bual	57
4.4	Jumlah Edaran Borang Soal Selidik Mengikut Responden	58
4.5	Jumlah Responden Yang Faham Pelaksanaan Cukai Petak	62
4.6	Hubungkait Pemahaman Konsep Pengenaan Cukai Petak Dengan Bentuk Pemilikan Oleh Responden	63
4.7	Maklumbalas Berkaitan Sistem Kutipan Hasil Sedia Ada Dalam Pembangunan Strata	65
4.8	Perbadanan Pengurusan Boleh Menyita Harta Persendirian Akibat Kegagalan Pembayaran Yang Telah Ditetapkan	70
4.9	Perbadanan Pengurusan Mempunyai Kuasa Untuk Mengenakan Caj Tambahan Di Atas Kelewatan Pembayaran Yang Telah Ditetapkan	71
4.10	Pemilik Petak Boleh Memohon Kepada Pesuruhjaya Bangunan Jika Perbadanan Pengurusan Gagal Melaksanakan Fungsinya	73

4.11	Maklumbalas Berkaitan Persetujuan Untuk Melaksanakan Cukai Petak Menggantikan Sistem Sedia Ada	75
4.12	Maklumbalas Persoalan Penting Untuk Keseluruhan Kajian Melalui Maklumbalas Responden	86

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Aliran Metodologi Kajian	13
2.1	Aliran Pelaksanaan Cukai Sedia Ada	34
2.2	Proses Kerja Untuk Urusniaga Petak Yang Belum Menjelaskan Cukai Tanah Oleh Perbadanan Pengurusan	39
4.1	Peratusan Persepsi Responden Terhadap Perbadanan Pengurusan Boleh Menyita Harta Persendirian Akibat Kegagalan Pembayaran Yang Telah Ditetapkan	70
4.2	Peratusan Persepsi Responden Terhadap Perbadanan Pengurusan Mempunyai Kuasa Untuk Mengenakan Caj Tambahan Di Atas Kelewatan Pembayaran Yang Telah Ditetapkan	77
4.3	Peratusan Persepsi Responden Terhadap Pemilik Petak Boleh Memohon Kepada Pesuruhjaya Bangunan Jika Perbadanan Pengurusan Gagal Melaksanakan Fungsinya	73
5.1	Carta Aliran Perlaksanaan Cukai Petak	95
5.2	Carta Aliran Perlaksanaan Perampasan Petak Tanah	96

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN

TAJUK

I

Borang Soal Selidik

SENARAI RINGKASAN

AHS	- Akta Hakmilik Strata
MC	- Management Corporation
KTN	- Kanun Tanah Negara
PKNS	- Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor
PP	- Perbadanan Pengurusan

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Hakmilik strata menurut kuatkuasa Akta Hakmilik Strata (AHS) 1985 (Akta 318) adalah manifestasi pecah bahagi bangunan berbilang tingkat kepada petak-petak strata dalam satu (1) lot tanah. Pecah bahagi ini bermaksud pengeluaran hakmilik berasingan yang dipanggil hakmilik strata bagi tiap-tiap petak (unit) dalam bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih. Apabila bangunan itu dipecah bahagi, hakmilik bagi tanah di atas mana bangunan itu terletak masih kekal dan tidak luput tetapi ianya akan didaftarkan atas nama suatu badan yang dikenali sebagai perbadanan pengurusan (*Management Corporation*) yang wujud secara automatik sebaik sahaja hakmilik-hakmilik strata didaftarkan kepada petak-petak bangunan itu.

Badan ini akan mengandungi semua orang / badan / syarikat yang didaftarkan sebagai pemilik – pemilik hakmilik strata berdaftar bagi petak-petak dalam bangunan itu. Apabila hakmilik-hakmilik strata mula-mula didaftarkan, semua hakmilik itu adalah atas nama orang / badan / syarikat yang terakhir didaftarkan sebagai pemilik tanah. Badan ini seterusnya mengambilalih daripada pemilik tanah, kewajipan dan tanggungan berkenaan tanah dan bangunan selain daripada petak-petak yang untuknya hakmilik-hakmilik strata didaftarkan. Ini bererti bahawa antara lain, badan ini bertanggungjawab ke atas pembayaran cukai berkenaan tanah, menginsurankan bangunan itu dan menjaga kemudahan-kemudahan bersama dalam bangunan dan lot tanah itu dalam keadaan baik.

Walaupun bagaimanapun sering wujud masalah yang dihadapi di antara Perbadanan Pengurusan dengan penduduk petak yang telah dikeluarkan hakmilik strata. Antara isu yang sering dibangkitkan adalah masalah pembayaran cukai tanah yang tidak dijelaskan oleh Perbadanan Pengurusan itu sendiri. Kegagalan pemilik tanah menjelaskan cukai tanah menyebabkan semua permohonan urusan niaga yang melibatkan petak-petak tidak akan diterima oleh Pendaftar Hakmilik. Berdasarkan kepada Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 telah menetapkan bahawa sebarang urusan niaga sama ada pembangunan tanah atau pendaftaran tanah perlu terlebih dahulu menyelesaikan semua amaun yang tertunggak kepada Kerajaan Negeri. Kegagalan menjelaskan cukai tersebut membolehkan permohonan urusan niaga yang melibatkan tanah tersebut akan ditolak.

Bertitik tolak daripada masalah tersebut, Kerajaan telah membuat pindaan di atas AHS bagi membolehkan pemilik petak mempunyai kuasa untuk membuat bayaran di atas cukai petaknya sendiri tanpa perlu membayar melalui Perbadanan Pengurusan. Pindaan tersebut dibuat melalui Melalui Warta P.U.(B) 148 & 149 / 2007 bertarikh 9 April 2007, Akta A1290 ini telah dikuatkuasakan pemakaiannya pada 12 April 2007 di semua negeri Semenanjung Malaysia, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Wilayah Persekutuan Putrajaya. Di samping mengekalkan kesinambungan beberapa konsep asas pecah bahagi bangunan yang diperkenalkan di bawah KTN 1965 dan AHS 1985.

Ciri utama pindaan ini adalah memberikan definisi baru kepada petak strata ini dengan memperkenalkan konsep petak sebagai “tanah” sepertimana tanah yang ada di permukaan bumi. Ini selaras dengan kehendak petak yang mempunyai sempadannya sendiri dan dikawal oleh individu yang mempunyai kepentingan di atasnya. Selain itu juga pindaan baru ini merangkumi pelaksanaan Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance*) atau CCC sebagai syarat kelulusan permohonan hakmilik strata dan penetapan tempoh wajib memohon hakmilik strata, penetapan tempoh wajib bagi pindahmilik hakmilik strata, peranan dan tanggungjawab Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building*) atau COB ke atas pentadbiran perbadanan pengurusan, dan lain-lain perkara berkaitan dengan pengurusan hartanah skim strata.

1.2 Penyataan Masalah

Perlaksanaan cukai petak ini secara tidak langsung dapat menyelesaikan masalah pemilik petak yang mahukan kawalan sepenuhnya di atas pembayaran cukai petaknya. Ini kerana kesan kegagalan pihak Perbadanan Pengurusan dalam menjalankan tanggungjawab untuk menjelaskan cukai petak dengan sempurna menjejaskan semua urusan yang melibatkan petaknya walaupun pemilik petak tersebut telah menjelaskan cukai tersebut kepada Perbadanan Pengurusan. Secara tidak langsung dengan pelaksanaan cukai petak membolehkan pemilik petak mempunyai kawalan terhadap petaknya sendiri terutama dalam menjalankan urusan tanah.

Merujuk kepada pindaan melalui Akta 1290, pengenalan cukai petak ini akan memberikan kesan secara langsung kepada pemilik petak, Perbadanan Pengurusan (MC), Pentadbiran Tanah dan yang paling utama peruntukan perundangan yang sedia ada terpakai. Jika dilihatkan kepada pindaan melalui Akta 1290, terdapat banyak masalah baru yang timbul sehingga menyebabkan pelaksanaan cukai petak tidak boleh digunapakai. Kajian ini akan memperincikan kepada kaedah dan pindaan yang perlu dilaksanakan bagi membolehkan pelaksanaan cukai petak dilaksanakan selaras dengan kehendak perundangan berdasarkan kepada pindaan yang akan dicadangkan.

Pada asasnya, merujuk kepada seksyen 43 AHS telah mengariskan kuasa-kuasa perbadanan Pengurusan dalam menjalankan tanggungjawabnya menguruskan skim tersebut. Berdasarkan kepada pindaan Akta 1290 telah membatalkan kuasa Perbadanan Pengurusan di perkara (j) berkaitan kuasa untuk mengutip cukai tanah. Walaubagaimapun dengan pembatalan di perkara (j) tidak menghilangkan kuasa yang dimiliki oleh Perbadanan Pengurusan kerana di bawah Seksyen 45(1) AHS di bawah Kumpulan wang pengurusan masih mengekalkan kuasa Perbadanan Pengurusan untuk melaksanakan kutipan hasil:

“Perbadanan Pengurusan hendaklah menubuhkan suatu kumpulan wang pengurusan yang pada pendapat perbadanan pengurusan cukup untuk menampung apa-apa perbelanjaan tadbiran yang mungkin dilakukan bagi maksud-maksud mengawal, mengurus dan mentadbirkan harta bersama,

membayar cukai, kadar dan premium insurans dan menjalankan apa-apa obligasi lain di pihak perbadanan pengurusan”

Maka pelaksanaan cukai petak melalui pindaan tersebut masih belum jelas dan menimbulkan kekeliruan untuk dilaksanakan oleh pentadbir tanah. Secara tidak langsung cadangan pelaksanaan cukai petak yang sebelum ini boleh dijadikan pemangkin kepada pembangunan strata perlu dikaji semula bagi membolehkan pelaksanaan dibuat dengan sempurna.

1.3 Matlamat dan Objektif Kajian

1.3.1 Matlamat

Matlamat kajian ini adalah untuk memastikan pelaksanaan cukai petak dilaksanakan dengan sempurna selaras dengan peruntukan undang-undang sedia ada atau pindaan yang dicadangkan.

1.3.2 Objektif Kajian

Mengenalpasti objektif kajian dengan lebih mudah, berikut adalah fokus yang akan dikaji:

- i) Mengkaji prosedur pelaksanaan pembayaran cukai petak sedia ada berdasarkan peruntukan perundangan.
- ii) Mengkaji implikasi dan masalah berkaitan cadangan pembayaran cukai petak kepada perundangan sedia ada serta kesan kepada Perbadanan Pengurusan, Pentadbir Tanah dan Pemilik Petak yang terlibat

- iii) Mencadangkan satu kerangka “framework” dalam pelaksanaan pembayaran cukai petak.

1.4 Skop Kajian

Berdasarkan kepada semakan literatur yang dilaksanakan berkaitan cadangan pengenaan cukai petak di dalam pembangunan strata di Malaysia, setakat ini tiada kajian terperinci berkaitan dengannya dilaksanakan. Hanya yang ada adalah kajian perbandingan berkaitan undang-undang pemilikan bangunan telah dilaksanakan bagi tujuan penambaaian pelaksanaan undang-undang sedia ada.

Perbadanan Pengurusan merupakan satu badan yang bertanggungjawab sepenuhnya di atas perjalanan keseluruhan skim dengan memastikan pemilik petak mematuhi tanggungjawabnya seperti yang terkandung di bawah Jadual Ketiga AHS. Maka dengan kewujudan pengenaan cukai petak, adakah kuasa Perbadanan Pengurusan sebagai pihak pengurus skim tersebut akan mengecil? Atau, bolehkah pelaksanaan cukai petak ini menyelesaikan masalah yang sering berbangkit daripadanya? Ini kerana Perlaksanaan cukai petak ini bagi membolehkan cukai tanah yang dibayar oleh pemilik petak dikutip oleh pentadbiran Tanah Negeri tanpa perlu melalui Perbadanan Pengurusan.

Oleh yang demikian, kajian ini akan menumpukan kepada aspek perundangan yang membolehkan kutipan cukai tanah dilaksanakan mengikut petak dan kesan terhadap kuasa Perbadanan Pengurusan di dalam Akta Hakmilik Strata jika pelaksanaan tersebut diterimapakai sepenuhnya. Maka kajian diperincikan seperti berikut:

- i) Kajian akan ditumpukan kepada kuasa Perbadanan Pengurusan dengan pelaksanaan cukai petak. Kesan pindaan di bawah akta A1290 yang ditangguhkan sebelum ini kepada Perbadanan Pengurusan dan juga kajian sama ada perlu pindaan tambahan bagi membolehkan pelaksanaan cukai

petak ini dilaksanakan dengan sempurna. Kajian kesan tersebut dilihat melalui kuasa-kuasa yang telah diperuntukan di bawah Seksyen berikut:

- a) Seksyen 43 : Tugas-tugas dan kuasa-kuasa perbadanan Pengurusan
 - b) Seksyen 45 : Kumpulan wang pengurusan
 - c) Seksyen 52 : Mendapatkan kembali jumlah wang sebagai hutang yang kena di bayar kepada Perbadanan Pengurusan
 - d) Seksyen 53 : Mendapatkan kembali jumlah wang yang terhutang
- ii) Perundangan Tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965 yang mempunyai hubungkait secara langsung dengan perundangan Strata dalam melaksanakan cukai petak.
- iii) Pihak-pihak yang akan turut terlibat serta kesan daripada pindaan A1290 iaitu pengenalan cukai petak serta kuasa-kuasa di bawah perundangan dalam melaksanakannya
- iv) Kajian akan mengemukakan prosedur serta cadangan yang berkesan bagi menjelaskan sempadan-sempadan kuasa yang jelas berkaitan Perbadanan Pengurusan dengan pemilik petak bagi membolehkan pelaksanaan berjalan dengan lancar.

Kajian ini akan memberikan impak secara langsung bagi penentuan perkara-perkara berikut:

- a) Kuasa Perbadanan Pengurusan yang terhakis dengan pelaksanaan cukai petak serta penjelasan berkaitan kuasa-kuasa Perbadanan yang wujud di dalam AHS yang perlu dibuat penyesuaian bagi maksud pelaksanaan cukai petak.

- b) Mencadangan pindaan-pindaan lain yang terlibat di dalam AHS dan KTN bagi membolehkan pelaksanaan cukai petak dilaksanakan dengan sempurna.
- c) Memberikan cadangan kaedah dan juga prosedur bagi memastikan pelaksanaan cukai petak dilaksanakan mengikut perundangan tanpa mengeneipkan prinsip undang-undang tanah yang telah digunapakai melalui Kanun Tanah Negara

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini secara lansung memberikan kesan kepada pihak-pihak berikut:

A. Perbadanan Pengurusan

Perlaksanaan cukai petak ini secara tidak langsung dapat mengurangkan masalah yang sering dihadapi oleh Perbadanan terutama dalam membuat kutipan ke atasnya. Ini kerana Perbadanan Pengurusan di bawah Seksyen 45(1) AHS telah dinyatakan dengan jelas perlu memastikan akaun kumpulan wang pengurusan perlu ditadbir dengan baik. Paling utama adalah kuasa yang dahulunya terletak di bawah Perbadanan Pengurusan yang sebelum ini melaksanakan pengenaan kutipan cukai petak telah dimansuhkan dan memberikan tanggungjawab tersebut kepada pemilik petak. Wujud masalah di mana jika kegagalan pemilik petak menjelaskan cukai, adakah Perbadanan Pengurusan masih perlu mengambil tindakan kepada pemilik petak walaupun tanggungjawab untuk membayar cukai telah diberikan kepada pemilik petak itu sendiri. Maka kajian ini adalah penting untuk melihat peranan yang perlu dimainkan oleh Perbadanan Pengurusan dalam melaksanakan cukai petak ini.

B. Pentadbir Tanah

Kajian ini akan melihat kuasa pentadbir tanah dalam melaksanakan kutipan cukai petak yang diperuntukkan di bawah pindaan Akta A1290. Ini kerana pindaan tersebut tidak memperuntukkan dengan jelas sama ada pentadbir tanah boleh membuat perampasan petak jika petak yang ada tidak menjelaskan cukai petak. Melalui peruntukan KTN kegagalan pembayaran cukai tanah secara tidak langsung pentadbir tanah boleh mengarahkan perampasan tanah dilaksanakan. Bagaimanapun isu definisi cukai tersebut timbul sama ada cukai petak mempunyai persamaan dengan cukai tanah. Maka kajian ini akan memperincikan dengan jelas peranan, tanggungjawab serta kuasa yang ada pada pentadbir tanah dalam mengambil tindakan dalam hal berkaitanya jika pelaksanaan cukai petak dilaksanakan.

C. Pemilik Petak Dalam Pembangunan Strata

Pada asasnya pengujudkan cukai petak tidak memberikan sebarang implikasi kepada pemilik petak secara langsung kerana pemilik petak membayar cukai petaknya di bawah hakmilik induk kepada Perbadanan Pengurusan sebelum ini. Walaubagaimanapun kajian pada asasnya memudahkan pemilik petak melaksanakan urusniaganya terutama dalam hal yang berkaitan jual beli. Didapati Pentadbir Tanah menolak permohonan disebabkan cukai tanah tidak dijelaskan walaupun pemilik petak telah menjelaskan cukainya kepada Perbadanan Pengurusan. Maka dengan Kajian ini dapat melihat sama ada hubungkait antara pemilik petak dengan Perbadanan Pengurusan berkaitan hal cukai tanah terus wujud atau pemilik petak secara individu berurusan dengan Pentadbiran tanah

D. Bakal Pembeli dan Orang Awam

Hasil kajian ini akan memberikan maklumat tambahan kepada bakal pembeli dalam pembangunan strata yang selama ini dilihat lebih cenderung berpandangan pemilikan strata menimbulkan pelbagai masalah. Kajian ini tidak boleh dijadikan asas yang baik untuk disimpulkan bahawa pembayaran cukai petak dapat mengurangkan masalah di dalam pembangunan skim strata. Walaubagaimanapun kajian ini secara tidak langsung dapat memenuhi keperluan pemilik petak yang sering berkehendakan kuasa dalam menjelaskan cukai petaknya selaras dengan tanggungjawab pemilik tanah sedia ada.

1.6 Metodologi Kajian

Pendekatan dan kaedah dalam menjalankan kajian ini adalah berdasarkan pengumpulan data-data sekunder dan primer. Data primer merupakan data yang diambil secara terus daripada pihak terlibat melalui temubual dan soal selidik. Manakala data sekunder ialah data-data yang diperolehi daripada buku-buku, majalah, jurnal, kertas kerja, keratan akhbar, artikel dan laporan. Secara terperinci pendekatan kajian ini dibahagikan kepada empat peringkat utama.

a) Peringkat Pertama : Latar Belakang Kajian

Peringkat pertama adalah peringkat awal dan merupakan asas kepada kajian ini. Di peringkat ini pengumpulan data awal mengenai kes kajian dilakukan melalui temubual dengan pemaju, jurukur, pembeli perumahan strata, Ahli Perbadanan Pengurusan dan Pentadbir-pentadbir Tanah. Pengumpulan data awal ini adalah untuk mengenalpasti isu dan permasalahan yang menjadi bahan kajian.

Daripada pengumpulan data awal ini, penilaian awal dapat diperolehi sama ada pelaksanaan cukai petak memberikan kesan positif atau tidak kepada pembangunan strata yang ada di Malaysia ini. Selain itu juga ia dapat melihat penerimaan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan cadangan pengenaan cukai petak ini sama ada kaedah yang sedia ada ini memberikan lebih banyak manfaat kepada kedua-dua belah atau perlu garis panduan yang lebih terperinci berkaitan dengannya. Ini penting bagi memastikan tidak timbul sebarang masalah kepada kumpulan pelaksana.

b) Peringkat Kedua : Semakan Literatur

Peringkat kedua adalah tertumpu kepada pengumpulan maklumat mengenai teori-teori dan kajian-kajian terdahulu yang berkaitan. Ianya diperolehi daripada buku-buku, majalah, jurnal, kertas kerja, keratan akhbar, artikel dan laporan. Teori-teori ini termasuklah berkaitan masalah perbezaan entiti yang wujud di antara kuasa pemilik petak dengan Perbadanan Pengurusan dalam menentukan siapa pemilik tanah yang sebenar.

c) Peringkat Ketiga : Pengumpulan Data

i) Data Primer

Data primer diperolehi dari pemaju, perunding, Perbadanan Pengurusan, pemilik petak dan pentadbir tanah yang terlibat secara langsung dalam pengurusan berkaitan strata. Temubual ini telah memberi maklumbalas dan maklumat berkaitan kelebihan dan kekurangan dengan pelaksanaan cukai petak kepada pemilik petak dan juga kepada perbadanan pengurusan

Manakala data dari pembeli dan orang awam diperolehi melalui soal selidik secara berstruktur yang disediakan. Soal selidik ini adalah bertujuan untuk mendapatkan maklumat dengan lebih terperinci daripada

pembeli dan orang awam berkaitan kehendak milikan bangunan bertingkat jika pelaksanaan cukai petak dilaksanakan.

ii) Data sekunder

Data sekunder adalah bahan-bahan yang didapati dari buku, kertas seminar, laman web, majalan, risalah dan buletin. Semua data-data ini akan digunakan di dalam membantu memahami konsep pelaksanaan dan membuat analisis bagi memantapkan lagi data atau maklumat yang di perolehi.

d) Peringkat Keempat : Analisa Data, Penemuan Kajian, Kesimpulan dan Cadangan

Di peringkat ini data-data primer dan sekunder yang diperolehi dianalisa dan penemuan kajian dibentangkan. Daripada penemuan kajian, pencapaian objektif kajian ditentukan. Akhirnya penemuan kajian, kesimpulan dan cadangan dibentangkan. (Rujuk rajah 1.1)

1.7 Susunatur Bab

Bab 1 : Menerangkan tentang pengenalan kajian yang dipilih, pernyataan masalah yang timbul serta objektif kajian yang ingin dicapai. Menerangkan skop kajian dan kepentingan kajian ini.

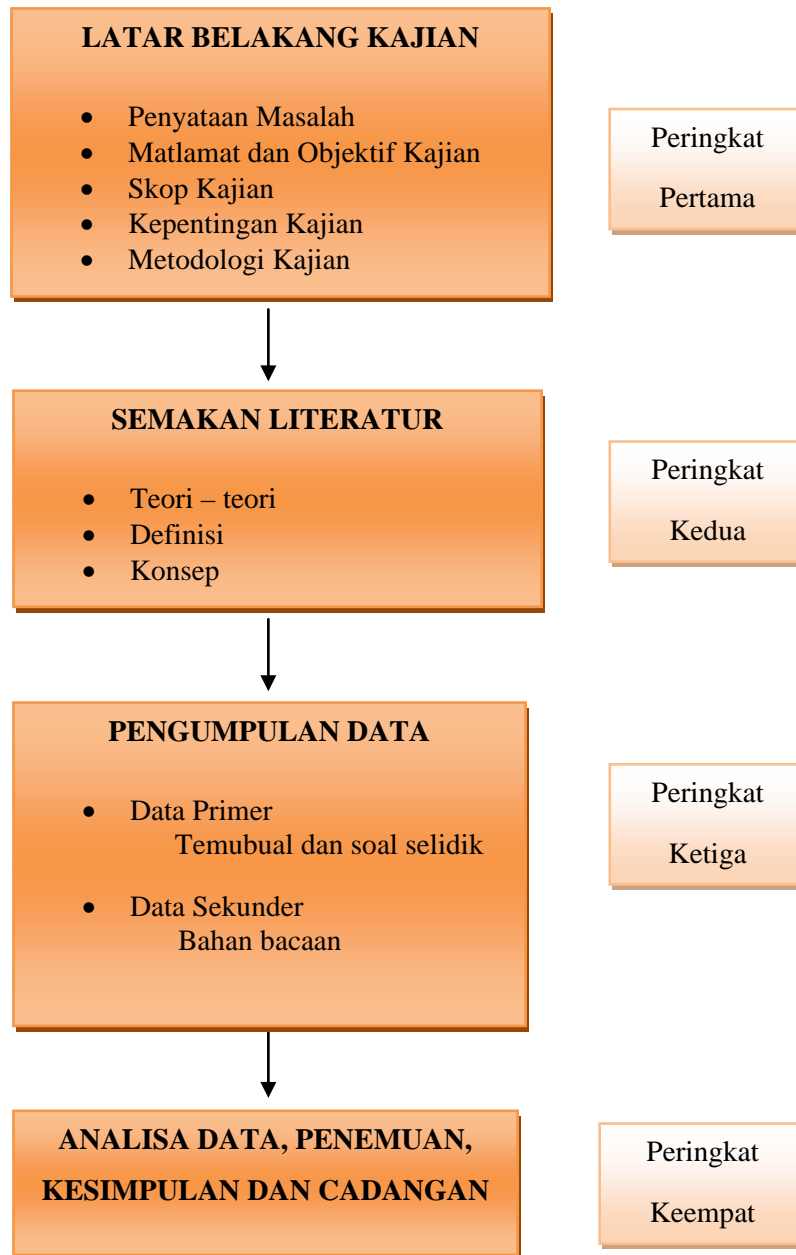
Bab 2 : Bahagian teoritikal dan kajian literatur. Menerangkan definisi dan konsep pelaksanaan cukai strata yang sedia ada digunapakai dan perbandingannya dengan pengiraan cukai petak yang akan dilaksanakan kelak. Selain itu juga menerangkan masalah utama yang wujud di atas

pindaan Akta Hakmilik Strata melalui pindaan A1290 dengan Seksyen sedia ada di dalam Akta Hakmilik Strata itu sendiri serta Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Persekutuan Bil 3/2007 yang bersifat “ultra virus” terhadap Kanun Tanah Negara 1965

Bab 3 : Kepentingan kawasan kajian terhadap pelaksanaan cukai sedia ada. Ini melihat keperluan pelaksanaan cukai petak dan juga penerimaan jika perlaksanaan cukai petak yang dicadangkan.

Bab 4 : Dalam bab ini menjelaskan tentang kaedah bagaimana kajian ini dijalankan dan bagaimana data-data diperolehi dan dianalisis. Analisa ini berpandukan kepada temuduga dan soal selidik yang dilaksanakan kepada responden yang telah dikenalpasti.

Bab 5 : Bab ini menekankan tentang analisis yang diperolehi dari kajian yang dilakukan. Ia juga akan menghuraikan kesimpulan secara umum keseluruhan kajian yang telah dilakukan serta cadangan kerangka “framework” bagi membolehkan pelaksanaan cukai petak. Di sini turut disertakan cadangan kajian lanjutan dan masalah yang dihadapi semasa menjayakan kajian ini.



Rajah 1.1 : Carta Aliran Metodologi Kajian

Bibliografi

- C G Van Der Merwe, *Is Sectional Ownership True Ownership?* Stellenbosch Law Revision 1992
- C G Van Der Merwe, *A Comparative Study Of The Distribution Of Ownership Rights in Property in the Apartment or Condominium Scheme In Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems;* Georgia Journal Of International and Comparative Law Vol 31:101,.2002
- Economic Commission For Europe, *Land Administration Guidelines With Special Reference To Countries In Transition* ,United Nations, New York And Geneva, 1996
- Henry L. Judy and Robert A Wittie, *Uniform Condominium Act : Selected Key Issue*,.Real Property, Probate and Trust Journal Vol 13:437. 1978
- Jamila Hussain, (1999), *Strata Title In Malaysia*, Pelanduk Publications :Kuala Lumpur.
- Laird,Ian, (2004), *The role of the council in strata company management*, Fremantle, W.A, 2007 – 3rd nd: Wertern Australia.
- Neville J. Moses, Ross Tzannes, Diane Skapinker, (1989), *Strata title*, Sydney : Law Book, 1989-2nd. Wertern Australia
- Salleh Buang, (1993), *Undang-Undang Tanah di Malaysia*, Dewan Bahasa dan Pustaka Malaysia.
- Sidek Mohd Noah (2002). *Reka Bentuk Penyelidikan. Falsafah, Teori Dan Praktis*. UPM : Kuala Lumpur
- Teo Keang Sood,(2001) *Land Law in Malaysia: cases and commentary*, Butterworths Asia, Lexis Lax Publications, (Singapore, Charlottesville, Va)
- Teo Keang Sood,(2001) *Strata Title in Singapore and Malaysia*, Butterworths Asia, Lexis Lax Publications, (Singapore, Charlottesville, Va)
- Strata Title Act 1985 (Act 318)- 1985, International Law Book Services (ILBS), KL
- ILBS 2001, Strata Title Act 1985 (Act 318)- Amended 2001, International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS 2007, Strata Title Act 1985 (Act 318)- Amended 2007, International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS 2000, National Land Code & Regulations-NLC 1965, Act 56 (*Kanun Tanah Negara, KTN 1965*), International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS Housing Developers (Control And Licensing) (Amendment) Act 2006, International Law Book Services.

Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU). 2009.*Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010: Sistem penyampaian perkhidmatan yang cekap.*

Undang-Undang Malaysia, *Akta Jalan Parit dan Bangunan* (1974)

Undang-undang Malaysia, *Akta Kerajaan Tempatan*, 1976 (Akta 171)

Undang-undang Malaysia, *Akta Perancang Bandar Dan Desa*,1976 (Akta 172)