

KEPERLUAN PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN KIRAAN CUKAI
PETAK BAGI PANGSAPURI PERKHIDMATAN

NAZRUL SHUKRI BIN ALI

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan Ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2020

DEDIKASI

Jutaan penghargaan dan terima kasih ditujukan buat isteri saya, Nurul Fatimah Binti Mohd Fuad atas keizinan, toleransi dan pengorbanan sepanjang saya melanjutkan pengajian di peringkat sarjana ini. Terima kasih kerana memahami tuntutan ilmu ini.

Buat anak-anak tersayang, Nur Muhammad dan Nur Jannah yang terpaksa bertoleransi dengan masa untuk bersama. Semoga hasil ini dapat memberi inspirasi dan menyuntik semangat kalian apabila meningkat dewasa dan mengharungi cabaran kehidupan yang mendatang.

Buat ibu bapa tercinta Hj. Ali bin Mohamad Saaid dan Hajjah Aini binti Abdul Aziz, salam penuh kerinduan. Buat adik-beradik tercinta yang sentiasa memberi sokongan, semangat dan bantuan sepanjang mendepani cabaran dalam perjalanan pengajian sarjana ini.

Buat semua sahabat dan teman seperjuangan yang dikasihi, terima kasih atas semua sokongan, bantuan dan suntikan semangat yang diberikan tanpa mengira masa dan ketika.

Semoga Allah jua yang membalas jasa baik kalian semua dengan segala kebaikan.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanya bagi Allah Tuhan sekalian alam, selawat dan salam junjungan ke atas Nabi Muhammad SAW. Setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T di atas segala limpah dan kurnia serta dengan izin-Nya, penulisan ini telah berjaya disiapkan. Di kesempatan ini, saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan kepada Penyelia saya iaitu Dr. Norhidayah binti Md. Yunus yang paling banyak memberikan bimbingan, panduan dan galakan sepanjang penyediaan penulisan ini. Terima kasih atas suntikan semangat dan dorongan semasa mendepani cabaran dalam menyiapkan penulisan ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Penyelaras Program Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) iaitu Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria dan semua pensyarah-pensyarah yang telah mencurahkan ilmu kepada saya dengan penuh komited, ikhlas dan sabar.

Saya juga ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada pihak Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor dan Bahagian Pengurusan Sumber Manusia atas tajaan yang diberikan kepada saya dari awal hingga tamat pengajian sarjana ini. Tidak dilupakan juga Pejabat Tanah dan Galian Selangor atas kerjasama yang diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga kepada semua responden yang terlibat dalam penulisan ini iaitu Pejabat Tanah dan Daerah Petaling, Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Bahagian Hasil, Pejabat Tanah dan Galian Selangor serta Unit Pemantauan Hasil, Perbendaharaan Negeri Selangor. Segala kerjasama dan komitmen yang diberikan amat dihargai sama ada secara langsung ataupun tidak langsung.

Buat rakan-rakan seperjuangan MSc. LAD Pesisir Kuala Lumpur saudara saudari tanpa kehadiran dan semangat kalian pastinya perjalanan ini sukar untuk ditempuhi. Semoga segala jasa dan pertolongan kalian dibalas oleh Allah dengan segala kebaikan dan rahmatNya.

ABSTRAK

Cukai Petak merupakan salah satu cukai yang baru telah diperkenalkan pada awal tahun 2017 oleh Kerajaan Negeri Selangor untuk mengatasi masalah pembayaran cukai tanah yang dihadapi oleh pemilik petak bangunan berstrata. Setelah hampir tiga (3) tahun cukai ini dilaksanakan di Negeri Selangor, terdapat kekurangan dalam pengiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan. Oleh itu, fokus kajian ini adalah untuk mengenalpasti kelemahan garis panduan sedia ada bagi pengiraan cukai petak untuk pangsapuri perkhidmatan di Daerah Petaling. Selain itu, kajian ini juga dilakukan untuk mengkaji keperluan pindaan bagi mengatasi kiraan kadar cukai petak. Pengumpulan data primer diperoleh melalui kaedah temubual bersama 9 orang responden yang terdiri daripada pegawai dari Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling, Pejabat Tanah dan Galian Selangor, Perbadanan Pengurusan (MC), Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Pemaju yang terlibat. Data-data yang dianalisis secara deskriptif dipersembahkan dalam bentuk jadual, rajah dan huraian. Secara ringkasnya, hasil kajian menunjukkan terdapat empat (4) garis panduan sedia ada yang mempunyai kelemahan dari segi kaedah pengiraan cukai petak untuk pangsapuri perkhidmatan. Berdasarkan kepada penemuan ini, beberapa cadangan dikemukakan dan diharapkan kajian ini dapat memberi input yang bermanfaat kepada semua pihak dalam mewujudkan pengurusan cukai petak yang lebih efisien dan berkesan.

ABSTRACT

Parcel of rent was one of the new taxes introduced in early 2017 by the Selangor state Government to overcome the problem of land tax payment faced by the owner of the stratified buildings. After almost three (3) years this tax is implemented in the state of Selangor, there is a disadvantage or deficiency in the calculation of tax for the service apartment. Thus, focus this slip Qadar to identify the weaknesses of existing guidelines for the calculation of tax compartments for serviced apartments in Petaling district. In addition, this slip is also done for the JKTT requirement to address the schedule of tax of the parcel. The collection of primary data is obtained through a joint interview method of 9 respondents comprising officers from the Selangor State Secretariat office, District and Land Office of Petaling, Selangor Land and Mines Office, Management Corporation (MC), the Joint Management Body (JMB) and the developer involved. Descriptive data is presented in the form of tables, diagrams and descriptions. In summary, the results of the slips indicate that there are four (4) existing guidelines that have a disadvantage in terms of the calculation of the box tax for service apartments. Based on this discovery, several proposals are presented and hopefully this slip can provide input that is beneficial to all parties in establishing more efficient and effective

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI SIMBOL	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	4
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	5
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Metodologi Kajian	6
	1.7.1 Peringkat Kajian	7
	1.7.1.1 Peringkat Pertama	7
	1.7.1.2 Peringkat Kedua	7
	1.7.1.3 Peringkat Ketiga	8
	1.7.1.3.1 Data Primer	8
	1.7.1.3.2 Data Sekunder	11
	1.7.1.4 Peringkat Keempat	11
	1.7.1.5 Peringkat Kelima	12

1.8	Susun Atur Bab	14
1.8.1	Bab 1- Pengenalan	14
1.8.2	Bab 2- Kajian Literatur	14
1.8.3	Bab 3 Kawasan Kajian	14
1.8.4	Bab 4 Analisi Kajian	15
1.8.5	Bab 5 Penemuan Cadangan dan Kesimpulan	15
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	17
2.1	Pengenalan	17
2.2	Hakmilik Strata di Malaysia	17
2.3	Perkembangan Perundangan Strata	18
2.4	Skim Strata	20
2.5	Petak	21
2.6	Cukai Tanah	21
2.7	Cukai Petak	22
2.8	Tempoh Peralihan	23
2.9	Pangsapuri Perkhidmatan	23
2.10	Pengiraan Cukai Tanah Mengikut Faktor Baharu Selepas Akta A1450	24
2.11	Kaedah- Kaedah Hakmilik Strata Pindaan 2017 Akta A1518	27
2.12	Garis Panduan Terhadap Pengiraan Cukai Petak bagi Pangsapuri Perkhidmatan	30
2.13	Rumusan	32
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	33
3.1	Pendahuluan	33
3.2	Sejarah Daerah Petaling	33
3.3	Pejabat daerah dan Petaling	36
3.4	Rumusan	37
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	39
4.1	Pendahuluan	39
4.2	Analisis Latar Belakang Responden	39
4.3	Analisis Kelemahan Garis Panduan Sedia ada Terhadap	

	Pengiraan Kadar Cukai Petak bagi Pangsapuri Perkhidmatan	41
4.3.1	Kelemahan Terhadap Pekeliling PTGS Bil 4/98	42
4.3.2	Kelemahan Terhadap Garis Panduan Perancangan Pangsapuri Perkhidmatan	44
4.3.3	Kelemahan Terhadap Penetapan Faktor Cukai Petak Hakmilik Strata bagi Pangsapuri Perkhidmatan	45
4.3.4	Kelemahan Terhadap Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial Tahun 2016	46
4.4	Analisis Kelemahan-Kelemahan Terhadap Garis Panduan	47
4.5	Analisis Keperluan Pindaan Garis Panduan bagi Mengatasi Kiraan Kadar Cukai Petak	48
4.6	Rumusan	51
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	53
5.1	Pendahuluan	53
5.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Pertama dan Kedua	53
5.3	Cadangan Kajian	55
5.4	Limitasi Kajian	55
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	56
5.6	Kesimpulan	56
	RUJUKAN	59
	LAMPIRAN	61

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Senarai Responden yang Akan Di temubual	10
Jadual 2.1	Zon Guna Tanah yang Dibenarkan	24
Jadual 2.2	F1 Pemberat bagi Kediaman dan Pangsapuri Perkhidmatan	25
Jadual 2.3	Faktor F2 Pemberat bagi Kediaman dan Pangsapuri Perkhidmatan	25
Jadual 2.4	F3 Pemberat bagi Kediaman dan Pangsapuri Perkhidmatan	25
Jadual 2.5	Contoh Pengiraan Unit Syer Petak Utama bagi Kediaman dan Pangsapuri Perkhidmatan	26
Jadual 2.6	Contoh Pengiraan Unit Syer Petak Aksesori bagi Kediaman dan Pangsapuri Perkhidmatan	26
Jadual 2.7	Formula Kadar Kiraan bagi Cukai Petak dan Blok Sementara	26
Jadual 2.8	Kadar Kepadatan Pembangunan Berdasarkan Faktor Cukai Hakmilik	28
Jadual 2.9	Kadar Kepadatan Pembangunan Berdasarkan Faktor Cukai Hakmilik	28
Jadual 2.10	Kadar Cukai Petak di Daerah Petaling	29
Jadual 2.11	Pengiraan Cukai Petak Mengikut Nilai Faktor Cukai Hakmilik Strata	29
Jadual 2.12	Garis Panduan Sedia ada	31
Jadual 3.1	Jumlah Populasi Penduduk	35
Jadual 3.2	Jumlah Hakmilik Strata di PDT Petaling	36
Jadual 4.1	Jumlah Responden Mengikut Kriteria	40
Jadual 4.2	Kenyataan Responden bagi Kelemahan Garis Panduan Terhadap Pekeliling PTGS Bil 4/98	43
Jadual 4.3	Kenyataan Responden bagi Kelemahan Garis Panduan Perancangan Pangsapuri Perkhidmatan	44
Jadual 4.4	Kenyataan Responden bagi Kelemahan Penetapan Faktor Cukai Petak	46

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 4.5	Kenyataan Responden bagi Kelemahan Terhadap Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial Tahun 2016	47
Jadual 4.6	Kenyataan Responden bagi Keperluan Pindaan bagi Mengatasi Kiraan Kadar Cukai Petak	49

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta Alir Penyelidikan	13
Rajah 2.1	Perkembangan Perundangan Strata	20
Rajah 3.1	Peta Negeri Selangor	34
Rajah 3.2	Peta Daerah Petaling	35
Rajah 4.1	Kelemahan yang Terdapat dalam Garis Panduan yang Digunakan bagi Pengiraan Cukai Petak	42

SENARAI SINGKATAN

PTGS	-	Pejabat Tanah dan Galian Selangor
DO	-	Kebenaran Merancang
JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
APDL	-	Permit Jualan dan Permit Siar
PDT P	-	Pejabat Daerah dan Tanah Petaling
KTN	-	Kanun Tanah Negara
AHS	-	Akta Hakmilik Strata
SUB	-	Setiausaha Bahagian
MMKN	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri

SENARAI SIMBOL

A	-	Keluasan Petak
B	-	Keluasan Petak Aksesori
F1	-	Pemberat Jenis Petak
F2	-	Pemberat bagi Petak Aksesori
F3	-	Pemberat bagi Petak Aksesori
m ²	-	Meter persegi

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Soalan Temubual	61

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Tanah adalah komponen penting untuk meneruskan aktiviti manusia. Selangor merupakan sebuah negeri yang pesat membangun. Namun demikian, keperluan bagi menyediakan tapak projek adalah terhad disebabkan oleh harga tanah di kawasan Bandar yang tinggi. Oleh itu, pemaju perumahan kini lebih cenderung untuk membina bangunan-bangunan pangsapuri serta pangsapuri perkhidmatan bertingkat dikenali sebagai bangunan strata. Kini, bangunan berstrata menjadi tumpuan masyarakat terutama kepada masyarakat yang menetap di bandar besar. Selain itu, kini tanah juga menjadi sangat terhad berbanding dengan jumlah populasi yang semakin meningkat.

Negeri Selangor mempunyai pemilikan strata berdaftar yang tinggi di Malaysia. Permintaan harta tanah jenis bangunan strata semakin tinggi disebabkan oleh perpindahan penduduk (Iskandar, 2017). Kenyataan ini juga telah disokong oleh PTG Selangor, (2019) kerana peningkatan pendaftaran pembangunan berstrata di Negeri Selangor sejak kebelakangan ini. Oleh yang demikian, dengan memiliki rumah jenis strata, kos sebidang tanah akan dikongsi bersama oleh semua pemilik petak strata melalui perkadaran unit syer.

Hakmilik strata merupakan suatu bentuk pemilikan untuk bangunan atau blok berbilang tingkat atau berbilang lapisan petak tanah yang dibangunkan di atas sebidang tanah bermilik. Strata adalah unit yang dipecah bahagi pada berbilang lapisan. Hakmilik strata telah diperkenalkan pada tahun 1966 melalui Kanun Tanah Negara Malaysia 1965 iaitu meningkatkan perundangan bagi pemilikan bangunan berbilang tingkat. Sebelum ini, ia dikenali sebagai hakmilik subsidiari dengan rujukan bangunan yang didirikan di atas tanah bermilik. Pindaan 2007, menunjukkan konsep hakmilik

strata berbilang tingkat atau berbilang lapisan petak tanah yang dibangunkan di atas sebidang tanah bermilik. Perkataan 'strata' merujuk kepada unit yang dipecah bahagi pada berbilang lapisan. Konsep ini telah diperluaskan bagi kegunaan petak-petak tanah di atas tanah bermilik.

Selangor adalah negeri yang pertama melaksanakan cukai petak iaitu pada 1 Jun 2018 iaitu selepas pilihanraya ke 14 seperti yang dinyatakan oleh Menteri Besar Selangor, (2019). Ia adalah bertujuan untuk membantu pemilik petak menyelesaikan pelbagai masalah yang dihadapi oleh pemilik hartanah berstatus strata dengan Perbandaran Pengurusan (MC) yang melibatkan cukai. Ini lebih memudahkan pemilik petak untuk melakukan sebarang urusan jual beli bagi hartanah berskim strata, disamping mewujudkan akses langsung antara pemilik hartanah membayar cukai secara terus kepada Pejabat Tanah dan Daerah.

Cukai petak yang telah diperkenalkan merupakan bersifat individu iaitu masalah pungutan dan pembayaran cukai petak yang di hadapi oleh petak lain tidak akan melibatkan pungutan cukai petak tersebut. KTN 1965 telah menetapkan bahawa sewa iaitu cukai tanah perlu di bayar dalam tempoh masa yang ditetapkan sebelum sebarang urusanniaga dijalankan ke atas tanah tersebut. Oleh yang demikian, setiap pemilik petak lain melakukan transaksi urusanniaga seperti pajakan, pindahmilik dan gadaian tanpa perlu menunggu pemilik petak yang lain menjelaskannya. Dalam Seksyen 23B A1518, telah menetapkan bahawa pajakan adalah hutang yang perlu di bayar oleh pemilik petak kepada PBN.

1.2 Penyataan Masalah

Cukai petak adalah satu sistem yang menggantikan sistem cukai tanah. Cukai petak secara amnya merupakan cukai yang dikenakan ke atas hakmilik strata. Pemilik strata atau pemilik rumah bertingkat adalah di antara bentuk pemilikan baru di Malaysia menurut undang-undang yang wujud bermula dari tahun 1985. Cukai petak ini bukanlah cukai tambahan yang dikenakan kepada rakyat sebaliknya ia berkaitan pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Malaysia, 1985). Cukai petak juga dapat

meringankan beban Perbadanan Pengurusan (MC) untuk mengutip cukai tanah daripada setiap petak.

Selain itu juga, pelaksanaancukai petak secara tidak langsung dapat menyelesaikan masalah pemilik petak yang mahu kawalan sepenuhnya di atas pembayaran cukai petaknya. Hal ini kerana, kesan daripada kegagalan pihak perbadanan pengurusan dalam menjalankan tanggungjawab untuk menelaskan cukai petak dengan sempurna menyebabkan secara tidak langsung membolehkan pemilik petak mempunyai kawalan terhadap petaknya sendiri terutama dalam menjalankan urusan tanah serta memudahkan pemilik untuk melakukan urusanniaga yang berkaitan jual beli.

Pengenaan cukai petak telah diluluskan oleh Kerajaan Negeri Selangor melalui mesyuarat MMKN bil 3/2019 bertarikh 24 Januari 2018. Memetik pernyataan Menteri Besar Selangor, Dato' Sri Amirudin Shari dalam Persidangan Dewan Negeri Penggal Kedua, pelaksanaan cukai petak ini bermula pada tahun 2018 dapat memberi pulangan hasil yang baik kepada Kerajaan Negeri Selangor'. Perubahan cukai tanah yang dilakukan oleh pihak Kerajaan Negeri Selangor kepada cukai petak kerana Pejabat Tanah dan Galian, Selangor menghadapi masalah rekod yang menunjukkan pemilik petak belum menjelaskan cukai tanah mereka. Ini menyebabkan pihak MC berhutang dengan PTG, Selangor tunggakan yang mencecah ratusan ribu ringgit (Aziz, 2018).

Walau bagaimanapun, proses penggantian sistem cukai tanah dengan sistem cukai petak ini menghadapi beberapa masalah. Menurut laporan akhbar The Star 2019 ramai pemilik petak terkejut melihat kenaikan mendadak bayaran cukai tanah bulanan mereka antara 500% hingga 800% berbanding sebelumnya seperti pangsapuri perkhidmatan di Petaling Jaya, seorang penduduk dahulunya membayar RM 34.11 terhadap cukai tanah namun kini perlu membayar RM 292 terhadap cukai petak yang merupakan peningkatan sebanyak 756%. (Metro News (2019, April 26) *Drastic quit rent hikes after change shock apartment owners. The Star*). Akibatnya ramai warga Selangor mengadu bahawa cukai petak mereka telah naik dengan tinggi terutama sekali penduduk yang menghuni diatas kategori tanah perdagangan.

Di dalam konteks undang-undang tanah dan perancangan, pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai suatu aktiviti perdagangan iaitu penginapan berorientasikan perniagaan atau hotel (JPBD Selangor, 2016). Namun begitu pada hari ini menunjukkan ianya digunakan sebagai kediaman kekal sama ada diduduki sendiri oleh pemilik atau disewa. Keadaan ini menggambarkan berlakunya salah guna atau pelanggaran kepada aktiviti yang dibenarkan peruntukan perundangan tanah dan perancangan semasa yang disebabkan dari ketidakjelasan kategori, syarat serta kegunaan tanah dan bangunan. Pembangunan di lokasi yang tidak sesuai menunjukkan pangsapuri perkhidmatan mula dibangunkan di sepanjang jalan, dikawasan pinggir bandar dengan kadar ruang lantai atau nisbah plot dan ketinggian yang tinggi. Keadaan ini menyebabkan berlakunya “incompatibility” dalam konteks pemajuan guna tanah dan skala ketinggian bangunan di sesebuah kawasan perumahan.

Oleh itu, kajian ini adalah untuk mengenal pasti keperluan penambahbaikan garis panduan terhadap pengiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan di Selangor terutama sekali dalam daerah Petaling. Keperluan penambahbaikan ini adalah untuk mencapai keseimbangan pengiraan dalam pengiraan pangsapuri perkhidmatan. Pangsapuri perkhidmatan ini adalah salah satu kategori kediaman. Kefahaman ini dapat memberikan pihak-pihak yang berkepentingan dapat meneliti serta memahami dalam pengiraan kadar cukai supaya dapat memberikan persetujuan antara pihak yang lain.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk memastikan supaya kaedah kiraan cukai petak bagi kategori pangsapuri perkhidmatan dapat digunakan agar kiraan cukai petak ini dapat dilakukan dengan sempurna serta implikasi perlaksanaan cukai petak ini terhadap Pentadbir Tanah (PT), Pemilik Petak dan Perbadanan Pengurusan (MC).

1.4 Objektif Kajian

Objektif kajian ini adalah seperti berikut:

- i. Mengenalpasti kelemahan garis panduan sedia ada pengiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan
- ii. Mengkaji keperluan pindaan garis panduan bagi mengatasi kiraan kadar cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan

1.5 Skop Kajian

Skop kajian ini tertumpu kepada kaedah penambahbaikan cukai petak ini dilaksanakan berpandukan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2017 Negeri Selangor yang mula dikuatkuasakan pada 1 Januari 2018. Maka kajian ini terhadap:

- i. Kajian ini menumpukan kaedah penambahbaikan garis panduan terhadap cukai petak dilaksanakan untuk unit pangsapuri perkhidmatan bagi pembangunan strata di Negeri Selangor. Kajian ini tertumpu di kawasan Daerah Petaling.
- ii. Kajian ini menumpukan implikasi terhadap pelaksanaan cukai petak terhadap Pentadbir Tanah, Pemilik Petak dan Perbadanan Pengurusan. Responden-responden terdiri daripada Pentadbir Tanah, pemilik-pemilik skim pembangunan strata untuk perniagaan dan Perbadanan Pengurusan (MC).

Oleh itu, skop kajian ini memfokuskan kepada kaedah dalam penambahbaikan terhadap pelaksanaan cukai petak.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini dilaksanakan untuk memberi kepentingan kepada beberapa pihak iaitu:

i. Pentadbir Tanah

Kajian ini penting untuk membantu pihak Pentadbir Tanah mengetahui kesan-kesan dari segi cabaran atau peningkatan hasil cukai petak yang akan dilaksanakan.

ii. Pemilik Petak

Kajian ini dapat membantu pemilik petak dari segi kefahaman terhadap pelaksanaan cukai petak ini serta kesan yang akan diterima selepas pelaksanaan cukai petak.

iii. Pemaju

Kajian ini dapat membantu pemaju perumahan dari segi kefahaman terhadap jenis kediaman yang bakal dibina sama ada jenis kondominium, apartment atau pangsapuri perkhimatan. Ini kerana setiap jenis kediaman yang bakal dibina, cukai yang akan dikenakan terhadap jenis kediaman tersebut berbeza-beza.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan kaedah yang sesuai untuk menjalankan penyelidikan yang efektif bagi menjawab permasalahan yang terdapat didalam kajian. Kajian ini bermula di peringkat awal sehingga ke peringkat akhir kajian menggunakan kaedah sistematik. Hal ini adalah bagi memastikan kajian yang dilaksanakan dapat mencapai objektif kajian yang ditetapkan. Beberapa langkah dijalankan di dalam kajian ini iaitu dengan melaksanakan kajian literatur, mengenalpasti sampel kajian, kaedah pengumpulan data dan menganalisis data. Dua jenis data digunakan dalam

kajian ini iaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui temu bual, manakala data sekunder diperoleh melalui sumber bertulis seperti bahan bercetak termasuklah jurnal, buku-buku ilmiah, artikel dan juga laporan yang berkaitan

1.7.1 Peringkat Kajian

Terdapat lima peringkat yang perlu dilaksanakan di dalam kajian ini mengikut aturan yang telah ditetapkan. Antara aturan tersebut adalah peringkat pertama iaitu menentukan tajuk kajian yang akan dijalankan, peringkat kedua pula adalah kajian literature, peringkat ketiga adalah peringkat pengumpulan data yang diperlukan, peringkat keempat iaitu peringkat untuk menganalisis data yang telah dikumpul dan akhir sekali adalah peringkat kelima merupakan peringkat untuk membuat rumusan dan cadangan.

1.7.1.1 Peringkat Pertama

Isu-Isu dikenalpasti melalui jurnal, media, laporan-laporan teknikal dan kajian lepas bagi membentuk pernyataan masalah dan tajuk kajian di peringkat pertama ini. Setelah mendapat pernyataan masalah dan tajuk kajian, penetapan objektif, metodologi, skop kajian, kepentingan dan susunan bab akan dilakukan selari dengan topik yang dikaji. Secara dasarnya, kajian ini berkaitan dengan keperluan penambahbaikan garis panduan kiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan.

1.7.1.2 Peringkat Kedua

Peringkat ini adalah peringkat kupasan teori yang telah digunakan oleh penyelidik-penyelidik yang terdahulu. Peringkat ini termasuklah kupasan mengenai definisi hakmilik strata, cukai tanah, cukai petak dan kiraan cukai petak. Pada peringkat inilebih tertumpu pada pengumpulan data dari sumber sekunder melalui

jurnal, artikel dan buku-buku yang berkaitan. Selain itu, maklumat yang dikumpul dalam kajian akan memfokus kepada cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan.

1.7.1.3 Peringkat Ketiga

Semua data yang diperoleh di peringkat ketiga dikumpulkan bagi membantu melaksanakan kajian ini. Seterusnya, semua pengumpulan data tersebut akan dibahagikan kepada dua iaitu data primer dan data sekunder.

Seterusnya, semua pengumpulan data tersebut akan dibahagikan kepada dua (2) iaitu data primer dan data sekunder.

1.7.1.3.1 Data Primer

Data primer adalah data utama yang digunakan dalam kajian ini. Menurut Chua, (2014), sesuatu kajian boleh dilakukan dengan menggunakan beberapa reka bentuk kajian iaitu melalui kajian kualitatif dan kajian kuantitatif. Oleh sebab itu, pengkaji memilih kajian kualitatif kerana ia bersesuaian dengan dengan tujuan dan objektif kajian pengkaji supaya dapat menghasilkan kajian yang memberi impak positif. (Chua, 2014) juga mengatakan bahawa kajian berbentuk kualitatif merupakan data yang dikumpulkan dan diperolehi secara temu bual dalam meningkatkan kefahaman, menghuraikan kenyataan.

Menurut Siti Uzairah (2017), temu bual merupakan satu perbualan antara dua (2) pihak iaitu penemubual dan responden bagi mendapatkan data yang diperlukan. Temubual yang dijalankan adalah berdasarkan persoalan yang disediakan bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan. Melalui dari hasil daripada temubual ini, data yang didapati akan dikumpulkan bagi mendapatkan analisis kajian yang direncanakan bagi menjawab kepada objektif kajian.

Soalan-soalan temubual dibahagikan kepada empat (4) bahagian iaitu:

a) Bahagian A

Bahagian A adalah bahagian yang bertujuan bagi mendapatkan maklumat pengenalan dan latar belakang responden.

b) Bahagian B

Bahagian ini pula adalah bahagian merupakan soalan-soalan yang menumpukan kelemahan garis panduan dalam kiraan cukai petak bagi kategori pangsapuri perkhidmatan.

c) Bahagian C

Bahagian ini memumpukan keperluan penambahbaikan proses kiraan cukai petak bagi kategori pangsapuri perkhidmatan di Negeri Selangor

d) Bahagian D

Bahagian D adalah bahagian pandangan dan cadangan yang dikemukakan semasa sesi temubual bersama pegawai-pegawai yang terpilih.

i) Persampelan Kajian

Persampelan merupakan proses memilih bilangan subjek daripada sesuatu populasi dalam menjadikan responden kajian yang akan dilaksanakan (Chua, 2014). Bagi kajian kualitatif yang dijalankan oleh pengkaji, bilangan sampel yang digunakan biasanya kecil. Prosedur penentuan persampelan terdapat dua jenis iaitu prosedur persampelan kebarangkalian yang kebiasaannya digunakan dalam konsep kajian kuantitatif manakala bukan kebarangkalian pula digunakan bagi konsep kualitatif. Kajian ini menggunakan konsep kualitatif yang menggunakan prosedur bukan kebarangkalian.

Pengkaji menggunakan prosedur persampelan bertujuan (*purposive sampling*) di dalam kajian ini kerana sekumpulan responden mempunyai ciri-ciri yang tertentu bagi tujuan serta melibatkan diri dalam sektor kajian dalam konteks hakmilik strata.

ii) Menentukan sampel

Penentuan sampel responden adalah ditentukan berdasarkan prosedur persampelan bertujuan. Responden yang dipilih ini adalah responden yang terlibat dalam perumahan mampu milik. Responden tersiri daripada pegawai badan kerajaan, pegawai badan bukan kerajaan, pihak JMB ataupun MC, dari badan professional dan dari ketua mahupun wakil daripada penduduk.

Jadual 1.1 Senarai Responden yang akan ditemubual

Bil	No. Responden	Nos / Jawatan	Agensi/ Jabatan
1.	R1	Setiausaha Bahagian	SUK Selangor
2.	R2	Setiausaha Bahagian Timbalan Pengarah (Pendaftaran)	PTG Selangor
3.	R3	Ketua Penolong Pengarah (Strata)	PTG Selangor
4.	R4 / R5	Penolong Pegawai Tadbir (Strata)	PTG Selangor
5.	R6	Penolong Pegawai Daerah Petaling (Hasil)	PTG Selangor
6.	R7 / R8 / R9	Pemaju & JMB	Pemaju & JMB

iii) Pembentukan soalan temubual

Pembentukan soalan temubual dibuat berdasarkan daripada data sekunder yang didapati daripada kajian yang lepas, jurnal, dan artikel bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan. Soalan yang dibina dalam borang temubual adalah mengikut kesediaan daripada responden serta mempunyai arahan yang jelas. Semua perbualan akan direkodkan secara bertulis atau melalui video supaya data dapat dikumpulkan dengan tepat.

Chua (2014) menyatakan bahawa temubual dikategorikan kepada tiga jenis iaitu temubual berstruktur, temubual semi struktur dan temubual tidak berstruktur. Pengkaji menggunakan temubual berstruktur di dalam kajian ini kerana ianya dijalankan secara formal, dirancang secara teliti dan dilaksanakan mengikut senarai soalan yang yang perlu dijawab oleh responden. Soalan yang sama diberi kepada setiap responden supaya maklumat yang dikumpulkan dapat dibezakan dengan tepat.

1.7.1.3.2 Data Sekunder

Data sekunder diperlukan bagi menyokong data primer. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui pembacaan bahan-bahan rujukan seperti jurnal, artikel, kajian terdahulu dan buku-buku yang berkaitan dengan kajian bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan. Namun begitu, kajian ini banyak memberi tumpuan kepada bahan-bahan bercetak seperti jurnal-jurnal dan kajian-kajian lepas yang banyak menceritakan tentang cukai petak.

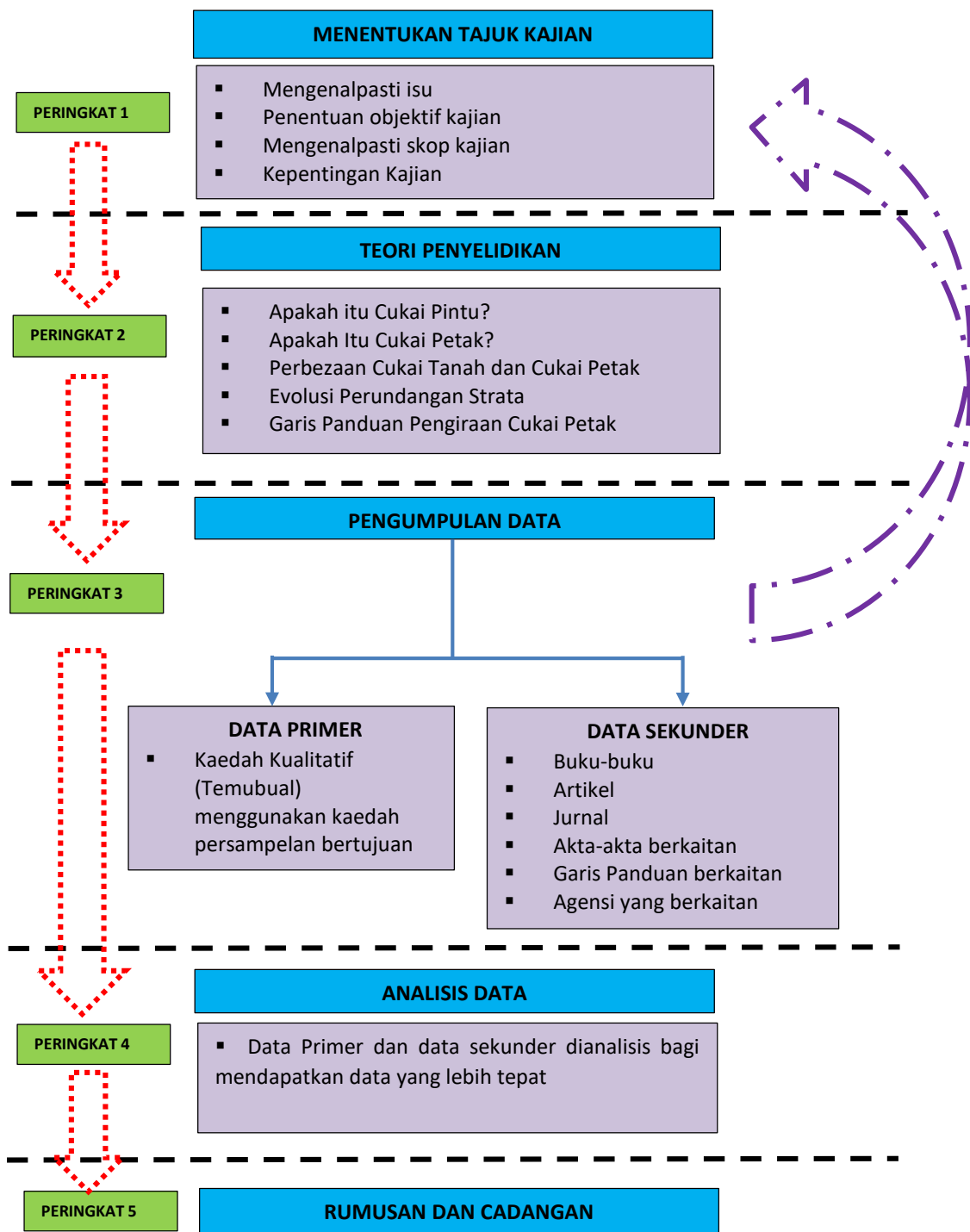
1.7.1.4 Peringkat Keempat

Maklumat dan data yang diperolehi peringkat ketiga dianalisis dan diolah pada peringkat keempat ini. Analisis kajian digunakan untuk meneliti dan menjelaskan tafsiran yang terdapat dalam dokumen. (Siti Uzairah, 2017). Oleh itu, tujuan utama

analisis kajian ini adalah bagi menjawab objektif kedua dalam kajian ini. Analisis deskriptif hanya akan mendeskreptasi keadaan sesuatu gambaran pendapat responden terhadap kenyataan melalui pernyataan taburan kekerapan yang dikumpulkan melalui borang temubual.

1.7.1.5 Peringkat Kelima

Pada peringkat kelima, keputusan kajian telah diperolehi. Rumusan daripada hasil kajian dan cadangan kajian kajian lanjutan dibincangkan secara terperinci di peringkat ini. Cadangan kajian diberikan bagi meningkatkan serta menambahbaik kajian mengikut peredaran masa. Peringkat-peringkat menjalankan kajian dapat dirumuskan di dalam Carta Alir Penyelidikan Rajah 1.1



Rajah 1.1 Carta Alir Penyelidikan

1.8 Susun Atur Bab

Kajian terhadap keperluan penambahbaikan garis panduan pengiraan cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan mengandungi lima (5) bab iaitu:

1.8.1 Bab 1: Pengenalan

Didalam bab ini akan menerangkan berkenaan latar belakang kajian dari segi pendahuluan, pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, persoalan kajian, skop kajian, metodologi kajian, kepentingan kajian dan seterusnya susun atur bab. Metodologi kajian yang akan digunakan oleh penyelidik iaitu dari data primer dan data sekunder. Data primer yang diambil adalah dari temubual kepada pegawai-pegawai dari agensi atau jabatan yang dipilih manakala, data sekunder pula iaitu dari bahan bacaan seperti jurnal, artikel, buku, dan kajian-kajian yang lepas.

1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini menerangkan mengenai apakah itu cukai tanah, apakah itu cukai petak dan evolusi perundangan strata. Selain itu, turut menerangkan mengenai pengiraan cukai petak. Malah, di dalam bab ini juga dapat mengupas berkaitan dengan dapatan bagi objektif pertama iaitu mengenalpasti kelemahan garis panduan sedia ada kiraan kadar cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan.

1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab 3, menerangkan tentang kawasan kajian iaitu daerah Petaling yang terletak di Negeri Selangor. Kajian ini, meliputi beberapa kawasan yang telah dibangunkan pembangunan bertingkat berstrata.

RUJUKAN

- Akta A1450, M. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (2013).
- Arahan PTGS Bil 2/2019, M. (2019). Garis Panduan Pengiraan Faktor Cukai Hakmilik Strata dan Kadar Minimum Petak bagi Cukai Petak dan Blok Sementara Hakmilik Strata.
- Aziz, H. (2018). *Laporan Kaunter Luar Bangunan Berbilang Tingkat Pejabat Tanah dan Galian Selangor*.
- Chua, Y. P. (2014). *Kaedah Penyelidikan- Kaedah dan Statistik Penyelidikan*.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, M. (2018). Hakmilik Strata. Retrieved September 29, 2019, from <https://www.jkptg.gov.my/ms/content/hakmilik-strata>
- Jabatan Perangkaan, M. (2018). Statistik Populasi Penduduk. Retrieved from <https://www.dosm.gov.my/>
- Jabatan Tanah & Galian Persekutuan, M. (1980). *Buku Panduan Pentadbiran Tanah*.
- Jamila, H. (1999). *Strata Title in Malaysia*. Pelanduk Publications.
- JPBD Selangor, M. (2016). *Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor*.
- Mahila Sofina, M. (2018). Evolusi Perundangan Strata dan Sumbangan kepada Negara. *Persidangan Pentadbir Tanah Malaysia Ke-24*, (2014), 1–13.
- Malaysia. Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965) (1965).
- Malaysia. Akta Hakmilik Strata (Akta 318)- Kaedah-Kaedah & Perintah-Perintah (1985).
- Menteri Besar Selangor, M. (2019). Fi dan Cukai Petak.
- Metro, N. (2019, April 26). Drastic Quit Rent Hikes After Change Shock Apartment Owners. *The Star Online*. Retrieved from <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2019/04/26/drastic-quit-rent-hikes-after-change-shock-apartment-owners>
- MMKN Selangor, M. (2019). Pekeliling Isu Kadar Cukai Petak Bagi Pangsapuri Perkhidmatan, 13.
- Mohd Shukri, I. (2014). Akta Hakmilik Strata 1985 - Evolusi dan Cabaran Masa Hadapan. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 4(1), 49–70.

- PTD Petaling, M. (2019). Pejabat Tanah Daerah Petaling. Retrieved from <https://www.selangor.gov.my/petaling.php>
- PTG Selangor, M. (1998). Pekeliling PTG- Urusan Penyeragaman Syarat Nyata Tanah dan Sekatan Kepentingan yang Terkandung dalam Dokumen Hakmilik.
- PTG Selangor, M. (2018). Peta Negeri Selangor. Retrieved from <https://ptg.selangor.gov.my/>
- PTG Selangor, M. (2019a). Rekod Pendaftaran Strata.
- PTG Selangor, M. (2019b). Statistik Hakmilik Strata.
- Shukri, I. M., & Ainul Jaria, M. (2010). *Malaysian Strata Titles- Law & Procedure*. Sweet & Maxwell Asia.
- Siti Uzairah, M. T. (2017). *Kajian Kualitatif dan Analisis Temubual*.