

**PENAMBAHBAIKAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK
DI SELANGOR**

MOHD ADIB BIN MOHD ARSHAD

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**PENAMBAHBAIKAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK
DI SELANGOR**

MOHD ADIB BIN MOHD ARSHAD

**Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia**

JUN 2019

DEDIKASI

**Khas Buat Ibunda Tercinta, Fatimah Binti Mahfod
Pencapaian Kajian Ini Berkat Doa Dan Restumu Ibu**

**Buat Rakan-Rakan Seperjuangan Mazia, Syaf, Zaime, Fana, Unie, Dan Yang
Teristimewa Buat Azla Dan Sharil Yang Sentiasa Ada Ketika Susah Dan
Senang**

**Penyelia, Pensyarah Dan Kakitangan UTM, Terima Kasih Atas Bimbingan Dan
Tunjuk Ajar**

Hanya Tuhan Dapat Membalas Jasa Kalian

PENGHARGAAN

Setinggi-tinggi rasa kesyukuran ke hadrat Ilahi kerana dengan berkat dan limpah kurnia-Nya dapat saya menyiapkan Tesis Sarjana ini dalam masa yang telah ditetapkan.

Jutaan terima kasih kepada penyelia iaitu Dr. Aminah Binti Mohsin di atas segala tunjuk ajar, pandangan, panduan, komen serta cadangan-cadangan membina kerana tanpa sokongan berterusan daripada beliau, kajian ini tidak akan dapat dijayakan seperti ini.

Tidak lupa kepada keluarga dan rakan-rakan dan semua yang telah banyak memberi nasihat dan motivasi bukan sahaja bagi penulisan tesis ini tetapi sepanjang pengajian Sarjana ini berlangsung.

ABSTRAK

Cukai petak merupakan cukai yang perlu dibayar oleh pemilik petak skim strata sebagaimana pemilik tanah perlu membayar cukai tanah yang dikenakan ke atas tanahnya. Kesan daripada kegagalan pihak Perbadanan Pengurusan dalam menjalankan tanggungjawab untuk menjelaskan cukai hakmilik induk dengan sempurna merupakan masalah utama sebelum cukai petak ini dilaksanakan yang mana ia menjejaskan semua urusan yang melibatkan sesebuah petak walaupun pemilik petak tersebut telah menjelaskan cukai tersebut kepada Perbadanan Pengurusan. Pelaksanaan cukai petak ini secara ringkasnya bertujuan untuk menyelesaikan masalah pemilik petak yang mahukan kawalan sepenuhnya di atas pembayaran cukai petaknya dan ianya telah direalisasikan di Selangor apabila cukai petak telah mula dilaksanakan di Selangor pada 1 Jun 2018 dan akan diikuti oleh Wilayah Persekutuan, Pulau Pinang dan Melaka bermula tahun 2019. Namun, sejauh manakah pelaksanaan cukai petak ini mampu untuk memenuhi tujuan pelaksanaannya bagi menggantikan cukai tanah dengan sempurna belum pernah dikaji oleh mana-mana pihak. Kajian ini akan membincangkan dan menghuraikan isu-isu yang dihadapi oleh pihak pelaksana dan cadangan-cadangan penambahbaikan yang boleh dilaksanakan. Kajian ini menggunakan kaedah penyelidikan kualitatif yang mana pendekatan analisis kandungan digunakan bagi analisis data primer manakala analisis deskriptif digunakan bagi analisis data sekunder. Seramai 9 orang responden telah ditemubual secara semi struktur dan hasil analisis mendapati bahawa terdapat empat (4) isu utama yang dihadapi oleh pelaksana iaitu ketidakfahaman di kalangan pemilik petak, bil cukai petak tidak sampai kepada pemilik petak, kelemahan sistem eHasil dan eStrata dan badan pengurusan skim strata yang tidan efisien. Kajian ini mengetengahkan lima (5) cadangan penambahbaikan yang boleh dilaksanakan bagi mengatasi isu-isu utama yang dihadapi oleh pelaksana iaitu mempergiatkan usaha-usaha promosi dan penerangan berkenaan cukai petak, penyampaian bil cukai petak terus kepada pemilik petak, semakan berkala maklumat hakmilik strata, mengintegrasikan data sistem eStrata dan sistem eHasil dan memantapkan peranan badan pengurusan. Kesimpulannya, penambahbaikan pelaksanaan cukai petak ini dapat memperbaiki kelemahan pelaksanaannya secara khasnya dan menaiktaraf sistem penyampaian perkhidmatan negeri kepada rakyat secara amnya.

ABSTRACT

Parcel tax is a tax payable by a proprietor of a specific parcel of a strata scheme as the landowner has to pay the land tax imposed on his land. The effect of the failure of the Management Corporation in executing the obligation to settle the tax of the master's title is a major problem before the taxation of the parcel is implemented which affects all transactions involving a parcel even if the parcel owner has already paid the tax to the Management Corporation. In short, the main purpose of the implementation of this tax is to solve the problem of plots owners who want full control over the payment of their tax parcels and it has been realized in Selangor when the tax has commenced in Selangor on 1st of June 2018 and will be followed by Federal Territory of Kuala Lumpur, Penang and Melaka starting in 2019. However, the extent to which the implementation of the tax can fulfill its purpose of execution has never been reviewed by any parties. This study will discuss and elaborate on the issues faced by the implementing parties and the feasible improvement proposals. The approach of this study is qualitative research methods where the content analysis approach is used for primary data analysis while descriptive analysis is used for secondary data analysis. A total of 9 respondents were interviewed in a semi-structured interview approach and the results of the analysis found that there were four (4) major issues faced by the executors such as lack of understanding among the owners of the plots, the parcel tax bill was not reaching the owners of the plots, the weaknesses of the eHasil and eStrata system and inefficiency of the strata scheme management body. The study highlighted five (5) proposed improvements that could be implemented to address the key issues faced by the executors, namely intensifying promotional efforts and explanations on parcel taxation, delivery of parcel tax bills directly to the parcel owners, periodic review of strata title information, integrating the data of eStrata and eHasil system and enhance the role of the management body. In conclusion, the improvement of the implementation of the taxation of the parcels can improve the weakness of its implementation in particular and upgrade the state's delivery system to the people in general.

ISI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKASURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xiv
BAB 1	PENGENALAN	1
1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	2
1.3	Matlamat Kajian	6
1.4	Persoalan Kajian	6
1.5	Objektif Kajian	7
1.6	Skop Kajian	7
1.7	Kepentingan Kajian	7
1.8	Susunatur Bab	9
1.8.1	Bab 1	9
1.8.2	Bab 2	9
1.8.3	Bab 3	10
1.8.4	Bab 4	10
1.8.5	Bab 5	10
1.8.6	Bab 6	11

BAB 2	CUKAI PETAK	13
2.1	Pengenalan	13
2.2	Definisi-Definisi Yang Berkaitan	14
2.2.1	Skim Strata	14
2.2.2	Hakmilik Strata	14
2.2.3	Petak	15
2.2.4	Cukai Tanah	15
2.2.5	Cukai Petak	16
2.3	Akta Hakmilik Strata 1965 (Akta 318)	16
2.3.1	Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518)	17
2.4	Sejarah Cukai Petak	20
2.5	Pelaksanaan Cukai Petak	22
2.5.1	Pihak Pelaksana	22
2.5.2	Penaiktarafan Sistem Kutipan Cukai	22
2.5.3	Penentuan Cukai Sebelum Pelaksanaan Cukai Petak	23
2.5.4	Penentuan Cukai Selepas Pelaksanaan Cukai Petak	23
2.5.5	Pengenaan Cukai Petak ke Atas Hakmilik Strata	27
2.6	Kelebihan Cukai Petak	28
2.7	Rumusan	29
BAB 3	METODOLOGI KAJIAN	31
3.1	Pengenalan	31
3.2	Rekabentuk Kajian	31
3.2.1	Rekabentuk Kuantitatif	32
3.2.2	Rekabentuk Kualitatif	33
3.3	Pengumpulan Data	34
3.3.1	Data Sekunder	34
3.3.2	Data Primer	35
3.3.3	Temubual	35
3.3.4	Borang Temubual	36

	3.3.5	Pemilihan Responden	37
	3.4	Analisis Data	37
	3.5	Rumusan	38
BAB 4		KAWASAN KAJIAN	41
	4.1	Pengenalan	41
	4.2	Latar Belakang Kawasan Kajian	41
	4.3	Rumusan	46
BAB 5		ANALISIS KAJIAN	47
	5.1	Pengenalan	47
	5.2	Analisis Responden	47
	5.3	Isu yang dihadapi oleh Pelaksana	51
	5.3.1	Ketidakhahaman di Kalangan Pemilik Petak	51
	5.3.2	Bil Cukai Tidak Sampai Kepada Pemilik Petak	52
	5.3.3	Kelemahan Sistem eHasil dan eStrata	52
	5.3.3.1	Kesalahan Maklumat di Dalam Hakmilik	53
	5.3.3.2	Kesilapan Pengiraan Cukai Petak	54
	5.3.3.3	Maklumat yang Tidak Setara di Antara Sistem eHasil dan Sistem eStrata	55
	5.3.4	Badan Pengurusan Skim Strata yang Tidak Efisien	56
	5.4	Cadangan Penambahbaikan Terhadap Pelaksanaan Cukai Petak	57
	5.4.1	Mempergiatkan Usaha-Usaha Promosi dan Penerangan Berkenaan Cukai Petak	57
	5.4.2	Penyampaian Bil Cukai Petak Terus Kepada Pemilik Petak	58
	5.4.3	Samakan Berkala Maklumat Hakmilik Strata	59
	5.4.4	Mengintegrasikan Data Sistem eStrata dan Sistem eHasil	60
	5.4.5	Memantapkan Peranan Badan Pengurusan	61
	5.5	Rumusan	62

BAB 6	CADANGAN DAN KESIMPULAN	65
6.1	Pengenalan	65
6.2	Penemuan dan Pencapaian Kajian	65
6.2.1	Objektif Pertama: Mengkaji Isu-isu yang dihadapi oleh Pihak Pelaksana bagi Pelaksanaan Cukai Petak di Selangor	65
6.2.2	Objektif Kedua: Mengkaji Penambahbaikan yang Dapat dilaksanakan oleh Pelaksana	66
6.3	Cadangan Penambahbaikan Kajian	66
6.3.1	Mewujudkan <i>Task Force</i> Pembersihan Data Hakmilik Strata	67
6.3.2	Melaksanakan Pemantauan Berkala Pelaksanaan Cukai Petak di Selangor	67
6.3.3	Memperbanyakkan Platform Alternatif bagi Semakan dan Pembayaran Cukai Petak	68
6.4	Limitasi Kajian	69
6.4.1	Tempoh Pelaksanaan Cukai Petak di Selangor	69
6.4.2	Kawasan Kajian	69
6.5	Cadangan Kajian Lanjutan	70
6.6	Kesimpulan	70
	RUJUKAN	71
	LAMPIRAN	75

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Jadual 2.1	Faktor Cukai Hakmilik Strata	24
Jadual 3.1	Ciri-ciri Kajian Kuantitatif	32
Jadual 3.2	Ciri-ciri Kajian Kualitatif	33
Jadual 4.1	Bilangan Hakmilik Strata Yang Telah Didaftarkan Mengikut Negeri	43
Jadual 5.1	Maklumat Responden	48
Jadual 5.2	Rumusan Isu dan Cadangan Penambahbaikan Pelaksanaan Cukai Petak	62

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 1.1	Contoh Surat Jemputan Sesi Penerangan Cukai Petak Negeri Selangor yang Dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan Galian Selangor.	5
Rajah 2.1	Warta Kerajaan Persekutuan: Penetapan Tarikh Permulaan Kuat Kuasa	18
Rajah 2.2	Warta Kerajaan Persekutuan: Penetapan Tarikh Permulaan Kuat Kuasa Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara	20
Rajah 2.3	Warta Kerajaan Persekutuan: Pembatalan Penetapan Tarikh Permulaan Kuat Kuasa Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara di Negeri Pulau Pinang dan Melaka, dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	21
Rajah 2.4	Formula Pengiraan Cukai Petak	24
Rajah 3.1	Carta Alir Kajian	39
Rajah 4.1	Peta Negeri Selangor	42
Rajah 4.2	Bilangan Hakmilik Strata Mengikut Daerah	44
Rajah 4.3	Peratusan (%) Bilangan Hakmilik Strata Mengikut Daerah	45
Rajah 5.1	Pecahan Responden Mengikut Disiplin Perkhidmatan	49
Rajah 5.2	Pecahan Responden Mengikut Tempoh Perkhidmatan	50

SENARAI SINGKATAN

AHS	-	Akta Hakmilik Strata 1985
eSPHT	-	Sistem Pungutan Hasil Tanah
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KTN	-	Kanun Tanah Negara 1965
MBSA	-	Majlis Bandaraya Shah Alam
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
PTGS	-	Pejabat Tanah dan Galian Selangor
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah berkomputer

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
Lampiran A	Borang Temubual	75
Lampiran B	Keratan Akhbar (The Star, 2019)	79

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Seiring dengan kepesatan pembangunan pada masa kini dan sumber tanah bagi pemajuan perumahan yang semakin terhad berbanding populasi semasa yang tinggi, menyebabkan 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.

Akibat daripada tanah yang terhad juga banyak pemaju di bandar-bandar besar ini cenderung untuk membangunkan perumahan berbentuk bangunan berstrata seperti kondominium dan apartment. Usaha-usaha kerajaan untuk menggantikan penempatan setinggan di bandar juga banyak menggunakan konsep pembangunan perumahan bangunan berstrata iaitu dengan terbinanya banyak rumah-rumah pangsa yang dikendalikan dan diuruskan oleh Pihak-pihak Berkuasa Tempatan.

Kos untuk memiliki sebidang tanah yang terlalu tinggi ini 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. Selangor telah mencatatkan jumlah pemilikan strata berdaftar yang tertinggi di Malaysia dengan permintaan hartanah strata yang semakin meningkat disebabkan oleh migrasi penduduk (Iskandar, 2017).

Perundangan berkaitan pemilikan strata di Malaysia diletakkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 atau Akta 318 yang telah berkuatkuasa bermula 1 Jun 1985 bagi negeri-negeri di semenanjung Malaysia. Segala hal yang berkaitan dengan hak milik strata, akan berpandukan kepada akta ini. Akta ini telah beberapa kali dipinda bagi menambah baik sistem pengurusan strata. Walaubagaimanapun, sebelum berkuatkuasanya pindaan pada tahun 2017 tiada peruntukan khas berkenaan cukai petak, tanggungjawab pemilik petak dan kuasa-kuasa pentadbir tanah untuk menguatkuasakan tindakan berkenaan cukai petak.

Pindaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) telah mula berkuatkuasa mulai 1 Januari 2017, pindaan baharu berkaitan cukai petak ini diterangkan secara terperinci di dalam dua bahagian baharu iaitu Bahagian IVA (Kutipan Cukai) dan Bahagian IVB (Pelucuthakan dan Peletakhakan). Selaras dengan pindaan Akta 318, Pihak Berkuasa Negeri Selangor telahewartakan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2017 pada 4 Januari 2018 dan komited untuk melaksanakan pemakaian cukai petak mulai 1 Jun 2018.

1.2 Penyataan Masalah

Bermula 1 Jun 2018, negeri Selangor telah melaksanakan cukai petak dan merupakan negeri tunggal yang telah melaksanakan inisiatif tersebut di Malaysia. Cukai petak merangkumi cukai yang perlu dibayar oleh pemilik petak skim strata sahaja. Secara umumnya konsep cukai petak yang diperkenalkan ini adalah bersifat individu di mana seseorang pemilik petak tidak akan terlibat dengan masalah yang dihadapi oleh pemilik petak lain. Pemilik petak hanya akan menyelesaikan urusan dari segi pungutan dan pembayaran cukai petaknya sendiri. Pengenaan cukai petak hakmilik strata di negeri Selangor yang telah dilaksanakan adalah secara jelas merujuk kepada subseksyen Seksyen 23c(8) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] di mana cukai yang dikenakan bagi petak hakmilik strata atau blok sementara hakmilik strata hendaklah dikira berdasarkan keluasan bagi setiap petak, atau petak dan petak aksesori, atau blok sementara di dalam meter persegi.

Tujuan utama pelaksanaan cukai petak ini berdasarkan seksyen 23c(8) adalah bagi mewujudkan satu peluang dalam peningkatan hasil negeri. Ini kerana, sekiranya cukai petak ini dilaksanakan, peningkatan terhadap hasil negeri akan berganda dengan adanya kutipan cukai daripada cukai petak dan cukai tanah. Justeru itu, Kerajaan Negeri Selangor telah bersetuju melalui Majlis Mesyuarat kerajaan Negeri Bilangan 4/2018 bertarikh 7 Februari 2018 dengan menetapkan bagi pembangunan skim strata berstatus kos rendah, kadar cukai petak adalah 70% daripada kadar cukai tanah mengikut Kaedah-kaedah Tanah Selangor 2003 dengan bayaran kadar minimum tertentu.

Kutipan hasil negeri Selangor bagi tahun 2019 dianggarkan sebanyak RM2,200,000,000. Antara penyumbang utama kepada hasil negeri adalah urusan tanah berkaitan tanah, pemberian persekutuan, hasil cukai tanah dan premium tanah yang mana masing-masing mencatatkan peratusan sebanyak 4.33%, 9.49%, 26.2% dan 44.21%. Anggaran kutipan hasil Cukai Tanah adalah sebanyak RM 576.32 juta dan dijangka meningkat kerana pelaksanaan kutipan cukai petak ke atas hakmilik strata mulai Jun 2018 (Amirudin, 2018).

Selain itu, pengenalan cukai petak adalah untuk menggantikan kelemahan cukai tanah (hakmilik induk) bagi skim strata yang telah dikeluarkan hakmilik strata. Kelemahan cukai tanah bagi skim strata adalah dari segi pengenaan cukai terhadap pemilik-pemilik petak dan pihak-pihak yang dipertanggungjawabkan untuk membuat kutipan. Sebelum berkuatkuasanya cukai petak, cukai yang dikenakan adalah berdasarkan kepada cukai tanah bagi hakmilik induk yang berkaitan. Tiada suatu ketetapan yang seragam dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi pihak-pihak yang dipertanggungjawabkan untuk membuat agihan cukai tanah tersebut. Kelebihan daripada pelaksanaan cukai petak ini pula adalah dapat mengurangkan tunggakan cukai bagi tanah-tanah yang terlibat dengan pembangunan sesuatu skim strata.

Setelah berkuatkuasanya cukai petak, cukai yang dikenakan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui formula pengiraan khusus yang seragam. Melalui pindaan terbaharu Akta Hakmilik Strata 1985, satu pihak telah dipertanggungjawabkan untuk menguatkuasakan peruntukan berkenaan cukai petak

iaitu PBN. PBN boleh mengambil tindakan sewajarnya sekiranya pemilik petak gagal untuk menjelaskan bayaran cukai petak. Di samping itu, pelaksanaan cukai petak ini dapat memudahkan pemilik petak untuk melaksanakan sebarang urusan yang melibatkan petak yang dimiliki tanpa perlu menunggu pemilik petak yang lain untuk menjelaskan cukai masing-masing seperti yang dipraktikkan sebelum pelaksanaan cukai petak.

PBN juga telah mengarahkan Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) untuk mengadakan sesi taklimat dan penerangan berkaitan cukai petak telah dilaksanakan oleh ke semua daerah di negeri Selangor sebagai contoh, pada 25 Februari 2019 satu (1) taklimat cukai petak telah diadakan di daerah Gombak dan terdapat beberapa pertanyaan dan aduan semasa sesi pertanyaan daripada pihak badan pengurusan kepada pihak PTGS yang menjadi salah satu platform kepada badan pengurusan untuk menyatakan pandangan dan mengajukan persoalan-persoalan berkaitan cukai petak ini.

Utusan Online bertarikh 24 Julai 2018 juga melaporkan bahawa beberapa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) seperti Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) dengan kerjasama pihak PTGS turut mengadakan taklimat kepada penduduk di sekitar shah alam yang mempunyai yang mempunyai 552 kawasan berstrata dan 85,141 unit cukai petak dalam memahami rasional pengenaan cukai petak dan memberi ruang serta peluang kepada penduduk untuk menyatakan pandangan dan penambahbaikan yang boleh dilaksanakan pada masa mendatang.



PEJABAT TANAH DAN GALIAN SELANGOR
TINGKAT LG,G,2,3,4,
BANGUNAN SULTAN SALAHUDDIN ABDULAZIZ SHAH
40576 SHAH ALAM
SELANGOR DARUL EHSAN

Telefon : 603-5544 7000
No. Faks : 603-5510 2658 / 5520 5628
E-mail : ptgs@selangor.gov.my
URL : <http://ptg.selangor.gov.my>
Hotline : 1800-8-82624 (Tanah)

Ruj. kami : Bil.(83) dlm.PTG.SEL.51/4/32 JILID 1
Tarikh : 7 Februari 2019
2 JamadiiAkhir 1440H

MAJLIS PEGUAM NEGARA (SELANGOR)

No. 41, Jalan Bola Jaring 13/5,
Seksyen 13,
40100 Shah Alam,
Selangor.
(u.p.: Pn. Nurul Muhaniza Binti Hanafi)

Puan,

SESI PENERANGAN CUKAI PETAK NEGERI SELANGOR

Dengan segala hormatnya saya merujuk perkara di atas.

2. Dengan sukacitanya dimaklumkan bahawa Pejabat Tanah dan Galian Selangor melalui Bahagian Hakmilik Strata akan menganjurkan Sesi Penerangan Pelaksanaan Cukai Petak Akta Hakmilik Strata dan Blok Sementara serta Kepentingan Pindahmilik Hakmilik Strata. Fokus utama program ini adalah untuk memberikan hebahan berkenaan cukai petak kepada pihak Perbadanan Pengurusan/Badan Pengurusan Bersama di Negeri Selangor serta mewujudkan kesedaran tentang kepentingan cukai petak untuk melakukan pindahmilik bagi hakmilik strata. Untuk makluman tuan jua, penyertaan program ini adalah secara **percuma**. Program ini akan diadakan pada ketetapan seperti berikut:-

Tarikh	:	25 dan 26 Februari 2019 (Isnin dan Selasa)
Masa	:	8.00 pagi - 1.00 petang
Tempat	:	Dewan Sri Kayangan, Pejabat Daerah dan Tanah Gombak (25 Februari 2019) dan Dewan MPAJ Pandan Indah (26 Februari 2019)
Bil. Jemputan	:	150 peserta

3. Sehubungan dengan itu, pentadbiran ini memohon jasa baik pihak puan untuk menjemput Ahli – Ahli Peguam untuk hadir pada salah satu hari program tersebut sebagai peserta.

Rajah 1.1 : Contoh Surat Jemputan Sesi Penerangan Cukai Petak Negeri Selangor yang Dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan Galian Selangor.

Walaupun terdapat usaha-usaha PBN untuk membuat hebahan berkenaan cukai petak ke seluruh negeri Selangor, PBN masih menerima maklumbalas negatif yang meliputi aduan dan laporan berkaitan cukai petak yang dikatakan murah tetapi lebih tinggi berbanding cukai sebelumnya. Tidak dinafikan bahawa terdapat skim strata yang mana cukai petaknya ternyata lebih rendah namun terdapat situasi di mana setelah pengenalan cukai petak, cukai yang dikenakan adalah lebih tinggi berkali-kali ganda. Ini sedikit sebanyak berlawanan dengan konsep yang diwar-warkan dan memberikan tanggapan negatif penduduk terhadap PBN. Selain itu isu berkaitan dengan pengeluaran bil cukai petak yang mana bil-bil tersebut tidak diterima oleh pemilik petak sebaliknya dihantar kepada badan pengurusan. (The Star Online, 2019)

Sehingga kini, cukai petak telah dilaksanakan lebih 10 bulan di negeri Selangor. Walaubagaimanapun telah terdapat aduan oleh orang awam dan laporan-laporan akhbar berkenaan pelaksanaan cukai petak serta penambahbaikan yang perlu dibuat dan tiada lagi kajian yang dibuat oleh mana-mana pihak untuk melihat kepada isu-isu yang dihadapi oleh pihak pelaksana seperti pihak PTGS dan PDT bagi memastikan pengurusan cukai petak ini dilaksanakan. Oleh itu, kajian ini memfokuskan untuk menjadi perintis yang boleh dijadikan rujukan oleh negeri-negeri lain yang ingin melaksanakan cukai petak.

1.3 Matlamat

Matlamat kajian ini adalah untuk memastikan bahawa cukai petak dapat dilaksanakan dengan lebih efektif.

1.4 Persoalan Kajian

Kajian ini akan menjurus kepada persoalan-persoalan kajian seperti berikut :

- i) Apakah isu-isu yang dihadapi oleh pihak pelaksana bagi pelaksanaan cukai petak di Selangor?
- ii) Apakah penambahbaikan yang dapat dilaksanakan oleh pelaksana?

1.5 Objektif Kajian

Kajian ini akan berfokus kepada 2 objektif berikut:

- i) Mengkaji isu-isu yang dihadapi oleh pihak pelaksana bagi pelaksanaan cukai petak di Selangor.
- ii) Mengkaji penambahbaikan yang dapat dilaksanakan oleh pelaksana.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini akan dijalankan di negeri Selangor. Negeri Selangor dipilih kerana sehingga tahun 2019 hanya negeri Selangor yang telah melaksanakan cukai petak menggantikan cukai tanah dan sehingga 2017 negeri Selangor merupakan negeri yang mempunyai bilangan hakmilik strata berdaftar tertinggi di Malaysia menurut mantan Pengerusi Jawatankuasa Tetap Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Kehidupan Bandar, Iskandar Abdul Samad.

1.7 Kepentingan Kajian

Kajian ini akan memberikan manfaat kepada pihak-pihak berikut:

- 1) Pejabat Tanah dan Galian Selangor

Pejabat Tanah dan Galian Selangor selaku pihak yang menggubal polisi pengenaan cukai petak di negeri Selangor dapat memahami isu-isu dan isu-

isu yang dihadapi oleh pelaksana dan membuat penambahbaikan bagi memastikan kelancaran pelaksanaan cukai petak.

2) Pentadbir Tanah Daerah

Pentadbir Tanah Daerah selaku pihak yang melaksanakan proses hebahan dan kutipan cukai dapat melaksanakan penambahbaikan di peringkat operasi yang terlibat setelah isu-isu dikenalpasti.

3) Negeri-negeri yang Belum Melaksanakan Cukai Petak.

Melalui kajian ini juga, pentadbiran negeri-negeri selain Selangor yang masih belum melaksanakan cukai petak boleh menggunakan kajian ini sebagai suatu rujukan dalam merangka kaedah dan prosedur bagi melaksanakan cukai petak di negeri masing-masing.

4) Pemilik Petak Strata

Kajian ini juga dapat memberikan pendedahan serta kefahaman yang mendalam kepada pemilik-pemilik petak strata berkaitan formula-formula yang digunakan oleh Pihak Berkuasa Negeri di dalam mengenakan cukai petak bagi menggantikan cukai tanah terdahulu dan usaha-usaha yang dilaksanakan oleh pentadbiran kerajaan yang mana sedikit sebanyak boleh menyemai sikap lebih bertanggungjawab pemilik-pemilik petak strata untuk melunaskan segala bentuk bayaran cukai yang dikenakan oleh kerajaan secara amnya dan bayaran cukai petak secara khasnya.

5) Perbadanan Pengurusan

Pelaksanaan cukai petak ini mengurangkan masalah yang dihadapi oleh perbadanan pengurusan dari segi kutipannya. Perbadanan boleh menjadi pihak perantara yang boleh memberikan panduan dan kesedaran kepada

pemilik petak akan bertanggungjawab mereka dalam menjelaskan bayaran cukai tersebut.

6) Ahli Akademik

Umum mengetahui bahawa kajian-kajian ilmiah adalah menjadi salah satu sumber rujukan yang penting di dalam mana-mana penyelidikan. Justeru, kajian ini dapat memberi manfaat sebagai sumber rujukan bagi penyelidikan-penyelidikan lanjutan pada masa akan datang yang menyentuh perihal cukai petak. Melalui kajian ini, ahli-ahli akademik akan dapat menjalankan penyelidikan yang lebih komprehensif dan dapat mencadangkan penambahbaikan terhadap kaedah dan proses pelaksanaan cukai petak seiring dengan keadaan semasa.

1.8 Susunatur Bab

Kajian ini terdiri daripada 5 bab seperti yang dijelaskan di bawah :

1.8.1 Bab 1

Bab ini menerangkan berkenaan pengenalan kajian dan justifikasi mengapa ia dipilih, pernyataan masalah yang dihadapi, matlamat kajian, persoalan dan objektif kajian yang ingin dicapai, skop kajian, kepentingan kajian dan susunatur bab bagi kajian ini.

1.8.2 Bab 2

Bab ini menjelaskan definisi-definisi yang berkaitan dengan pelaksanaan cukai petak yang dilaksanakan dan perbandingan dengan sistem cukai tanah yang digunakan sebelum ini. Peranan setiap pihak yang terlibat

dalam setiap proses turut dilihat bagi mengenalpasti kaedah terbaik dalam pelaksanaannya secara keseluruhan.

1.8.3 Bab 3

Bab ini memfokuskan kaedah yang akan digunakan bagi mencapai objektif kajian yang digunakan di dalam kajian ini bermula dari pengumpulan data sehingga analisis kajian. Kajian ini menggunakan rekabentuk kualitatif terhadap maklumbalas yang diterima daripada pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan cukai petak.

1.8.4 Bab 4

Bab ini menghuraikan mengenai latarbelakang kawasan kajian yang merangkumi pengenalan secara ringkas berkenaan negeri Selangor dan penerangan serta huraian berkenaan hakmilik strata di negeri Selangor yang menjadi asas justifikasi mengapa negeri Selangor dipilih.

1.8.5 Bab 5

Bab ini menerangkan mengenai analisis kajian yang diperolehi daripada temubual bersama responden yang merupakan pihak pelaksana dan terlibat secara langsung dalam proses pelaksanaan cukai petak untuk mengenalpasti dan meneliti isu-isu yang dihadapi oleh mereka selepas pelaksanaan cukai petak di Selangor.

RUJUKAN

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016

Amirudin Shari (2018). Ucapan Belanjawan Negeri Selangor 2019 oleh YAB Menteri Besar Selangor. <http://amirudinshari.com/wp-content/uploads/2018/11/UCAPAN-BELANJAWAN-NEGERI-SELANGOR-2019.pdf>

Asia Property HQ (2019). 4 Asian Country With No Property Tax – 25 March 2019. <https://www.asiapropertyhq.com/asian-countries-without-property-tax/>

Azwita Usman (2010). Kajian Kualitatif, Kuantatif dan Gabungan. <http://deitaz.blogspot.my/2010/08/kajian-kualitatif-kuantitatif-dan.html>

Chua, Y.P. (2006). Kaedah Penyelidikan. Malaysia: McGraw-Hill Education

Denzin and Lincoln (1994) In Gall, M. D. et al. (1996) Educational Research: An Introduction. New York: Longman

Fraenkel, JR & Wallen NE (2007). How to Design and Evaluate Reseach in Education (6th). Singapore: McGraw Hill

Garis Panduan Pengiraan Faktor Cukai Hakmilik Strata dan Kadar Minimum Petak Bagi Cukai Petak dan Blok Sementara Hakmilik Strata. Arahan Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bilangan 2/2019. Pejabat Tanah dan Galian Selangor

Iskandar Abdul Samad (2017). Selangor Bakal Perkenal Cukai Petak Ganti Cukai Tanah. SelangorKini. 14 Mac 2017 <https://selangorkini.my/2017/03/selangor-bakal-perkenal-cukai-petak-ganti-cukai-tanah/>

Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2017

Kanun Tanah Negara 1965

Lexy J.M. (2007). Metodologi Penyelidikan Kualitatif. Bandung: Remaja Rosda Karya

Muhammad Yassir Hj Yahya (2010). Pengeanaan Cukai Petak Di Atas Pembangunan Hakmilik Strata. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia

Nana S.S. (2005). Metod Penyelidikan Pendidikan. Bandung: Remaja Rosdakarya

Nurul Syafirah Bt Mohd Shafie (2018). Pelaksanaan Cukai Petak Ke Atas Bangunan Berstrata. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia

Punch, K (1998). Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches. London, Sage

Ragin, Charles C (1994). Constructing Social Research: The Unity and Diversity of Method. California: Pine Forge Press

Sabitha Marican (2005). Kaedah Penyelidikan Sains Sosial. Malaysia: Prentice Hall/Pearson

Sabitha Marican (2006). Penyelidikan Sains Sosial: Pendekatan Pragmatik. Malaysia: Edusystem

The Star Online (2019). Drastic Quit Rent Hikes After Change Shock Apartment Owners – 26 April 2019. <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2019/04/26/drastic-quit-rent-hikes-after-change-shock-apartment-owners/>

Warta Kerajaan Persekutuan: Penetapan Tarikh Permulaan Kuat Kuasa. P.U.(B) 532. Jabatan Peguam Negara

Warta Kerajaan Persekutuan: Penetapan Tarikh Permulaan Kuat Kuasa Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara. P.U.(B) 174. Jabatan Peguam Negara

Warta Kerajaan Persekutuan: Pembatalan Penetapan Tarikh Permulaan Kuat Kuasa Cukai Bagi Petak Atau Blok Sementara di Negeri Pulau Pinang dan Melaka, dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. P.U.(B) 611. Jabatan Peguam Negara

Yusof, R (2003). Penyelidikan Sains Sosial. Malaysia: PTS Publications & Distributors

Zikmund, William G. (2003). Business Research Methods, Ohio: Thomson South Western Publishing