

Kertas Bil. 32/2022



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT) BAGI
DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI ISU
BERKENAAN KAEDAH PENGIRAAN CUKAI TANAH
BERDASARKAN NILAI PASARAN DI NEGERI
SELANGOR**

KANDUNGAN

BIL	PERKARA	HALAMAN
1	Pendahuluan	1
2	Latar Belakang	1
3	Taklimat Penambahbaikan Terhadap Kaedah Pengiraan Cukai Tanah	1
4	Perbandingan Kaedah Pengiraan Cukai Tanah Di Daerah, Perbandaran Dan Bandaraya	3
5	Kaedah Pengiraan Cukai Tanah Di Luar Negara	3
6	Penemuan Jawatankuasa	14
7	Saranan Jawatankuasa	15
8	Perakuan	15
	Ahli-Ahli Jawatankuasa	16
	Urus setia	16

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH
(JP-PADAT) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI ISU BERKENAAN
Kaedah Pengiraan Cukai Tanah Berdasarkan Nilai Pasaran di
Negeri Selangor**

1. PENDAHULUAN

- 1.1 JP-PADAT telah mengadakan mesyuarat sebanyak enam (6) kali pada 3 September 2020 (Bil. 7/2020), 24 September 2020 (Bil. 8/2020), 20 Januari 2022 (Bil. 1/2022), 27 Januari 2022 (Bil. 2/2022), 7 Februari 2022 (Bil. 3/2022) dan 20 April 2022 (Bil. 5/2022) untuk meneliti isu berkenaan kaedah pengiraan cukai tanah berdasarkan nilai pasaran di negeri Selangor.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 JP-PADAT pada Mesyuarat Bil. 3/2022 tarikh 7 Februari telah menjemput wakil Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) untuk memberi taklimat penambahbaikan terhadap kaedah pengiraan cukai tanah. Mesyuarat dihadiri oleh ahli-ahli Jawatankuasa berikut:

1.	Y.B. Tuan Lau Weng San (ADN Kawasan Banting)	Pengerusi
2.	Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran (ADN Kawasan Bukit Gasing)	Ahli
3.	Y.B. Puan Wong Siew Ki (ADN Kawasan Balakong)	Ahli
4.	Y.B. Dato' Mohd Shamsudin bin Lias (ADN Kawasan Sungai Burong)	Ahli
5.	Y.B. Tuan Mohd Sany bin Hamzan (ADN Kawasan Taman Templer)	Ahli

3. TAKLIMAT PENAMBAHBAIKAN TERHADAP KAEDAH PENGIRAAN CUKAI TANAH

- 3.1 Pihak Berkuasa Negeri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara adalah dibolehkan untuk membuat semakan berhubung kadar cukai tanah berimilik di dalam Negeri Selangor dalam tempoh 10 tahun seperitimana dinyatakan di dalam Seksyen 101 (1) dan Seksyen 101 (5) Kanun Tanah Negara (KTN).

- 3.2 Pindaan Cukai Tanah (PCT) yang terkini pada tahun 2016 yang berkuatkuasa pada tahun 2017 untuk kesemua hakmilik berdaftar adalah berdasarkan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) bertarikh 28 Januari 2015 yang meluluskan cadangan penyemakan Kadar-kadar Cukai Tanah bagi semua daerah di negeri Selangor.
- 3.3 Penyemakan kadar-kadar cukai tanah ini adalah berdasarkan:
- a) Maklumat tanah seperti daerah;
 - b) Kawasan sama ada bandar, pekan atau mukim;
 - c) Jenis kegunaan tanah sama ada bangunan, industri atau pertanian; dan
 - d) Syarat nyata tanah.
- 3.4 Kadar kenaikan cukai pada tahun 2016 adalah sebanyak 10% berbanding kadar ditetapkan di bawah PCT Tahun 2006 dan melibatkan semua kategori tanah.
- 3.5 Langkah-langkah penambahbaikan pengiraan cukai tanah dan cukai petak adalah seperti berikut:-
- a) Semakan kadar cukai tanah seterusnya dijangka pada PCT Tahun 2026 (kuasa PBN selaras seksyen 101 (5) KTN) akan turut mengambilkira input kajian harga pasaran yang dilaksanakan oleh JPPH Negeri Selangor. Selain nilai harga pasaran tanah, semakan turut berdasarkan kawasan (sama ada bandar, pekan atau mukim), kegunaan dan syarat nyata tanah; dan
 - b) Proses naiktaraif tanah desa/pekan ke bandar memandangkan terdapat sebahagian besar kawasan di daerah yang wajar dinaiktaraif. Pada ketika ini terdapat tanah-tanah kategori tanah desa/mukim terutama di daerah Klang yang telahpun dikenakan kadar cukai mengikut kategori tanah luar bandar/bandar berdasarkan PCT 2006.
- 3.6 JP-PADAT mengambil maklum sebelum tahun 1984, kaedah pengiraan cukai yang berdasarkan nilai tanah semasa oleh JPPH telah dilaksanakan namun selepas tahun 1984, ianya telah mendapat bantahan. Ini kerana cukai yang dikenakan akan menjadi terlampau tinggi.
- 3.7 JP-PADAT mengambil maklum bahawa pengarah PTGS berpandangan bahawa pindaan terhadap peruntukan KTN 1965 perlu dilaksanakan terlebih dahulu sekiranya kaedah pengiraan cukai tanah berdasarkan nilai tanah ingin diperkenalkan. Ini adalah kerana kaedah pengiraan cukai tanah pada masa ini adalah mengikut Jadual yang diperuntukkan oleh KTN.

- 3.8 JP-PADAT mengambil maklum bahawa pengarah PTGS berpandangan bahawa proses pindaan ini akan melibatkan peruntukan kewangan yang tinggi untuk penyediaan pelan, kertas-kertas dan percetakan hakmilik.
- 3.9 Selain dari itu, PTGS perlu memastikan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) yang telah ditetapkan bagi setiap tahun dicapai sekiranya kaedah yang baharu ingin dilaksanakan. PTGS perlu berhati-hati supaya tidak menjaskankan hasil Kerajaan Negeri.
- 3.10 PTGS akan membuat semakan cukai tanah bersekali dengan cukai petak pada tahun 2026.

4. PERBANDINGAN KAEDAH PENGIRAAN CUKAI TANAH DI DAERAH, PERBANDARAN DAN BANDARAYA

Keluasan tanah x kadar cukai (sen)	Dikenakan bayaran minima jika kurang daripada kadar minima. Kadar dinilai semula setiap 10 tahun.
------------------------------------	--

5. KAEDAH PENGIRAAN CUKAI TANAH DI LUAR NEGARA

5.1 Kaedah Pengiraan Cukai tanah : Nilai Tahunan x kadar cukai (%)

Negara	Catatan
Singapura	Kadar cukai berbeza mengikut jenis aset: a. aset yang diduduki oleh pemilik (0%-16%). b. aset tidak diduduki oleh pemilik (10%-20%). c. Komersial dan Industrial (10%)
Australia Capital Territory	Terdapat 2 jenis kiraan: 1. Tetap : \$1,326 2. Nilaian : a) <i>Average Unimproved Value (AUV) x Peratus (%)</i> b) $\$XYZ + \% \text{ (nilai melebihi } \$150,000\text{)}$ Kadar Marginal ke atas nilai AUV adalah seperti berikut:

AUV	Peratus (%)
\$150,000 ke bawah	0.54% dari nilai AUV
\$150,000 hingga \$275,000	\$810 tambah 0.64% dari

		sebahagian nilai AUV yang melebihi \$150,000																
	\$275,001 hingga \$2,000,000	\$1,610 tambah 1.12% dari sebahagian nilai AUV yang melebihi \$275,000																
	\$2,000,000 ke atas	\$20,930 tambah 1.14% dari sebahagian nilai AUV yang melebihi \$2,000,000																
Queensland	<p>Kiraan nilai tanah diambil kira purata tiga (3) nilai tahunan.</p> <p>Hanya akan dikenakan cukai jika jumlah nilai tahunan semua aset melebihi \$600,000 (nilai ambang yang ditetapkan)</p> <p>Faktor purata dari tahun 2015 hingga 2021 adalah seperti berikut:</p>																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahun</th><th>Faktor Purata</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 Jun 2021</td><td>0.98</td></tr> <tr> <td>30 Jun 2020</td><td>0.96</td></tr> <tr> <td>30 Jun 2019</td><td>0.95</td></tr> <tr> <td>30 Jun 2018</td><td>0.96</td></tr> <tr> <td>30 Jun 2017</td><td>0.94</td></tr> <tr> <td>30 Jun 2016</td><td>0.93</td></tr> <tr> <td>30 Jun 2015</td><td>0.96</td></tr> </tbody> </table>		Tahun	Faktor Purata	30 Jun 2021	0.98	30 Jun 2020	0.96	30 Jun 2019	0.95	30 Jun 2018	0.96	30 Jun 2017	0.94	30 Jun 2016	0.93	30 Jun 2015	0.96
Tahun	Faktor Purata																	
30 Jun 2021	0.98																	
30 Jun 2020	0.96																	
30 Jun 2019	0.95																	
30 Jun 2018	0.96																	
30 Jun 2017	0.94																	
30 Jun 2016	0.93																	
30 Jun 2015	0.96																	
New South Wales	<p>Contoh kiraan:</p> <p>$\\$640,000 \times 0.96\% \text{ (akan ditentukan pd setiap tahun)} = \\$6,144$</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahun</th><th>Nilai Ambang Minima</th><th>Nilai Ambang Maksima</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td><td>\$822,000</td><td>\$5,026,000</td></tr> <tr> <td>2021</td><td>\$755,000</td><td>\$4,616,000</td></tr> </tbody> </table>		Tahun	Nilai Ambang Minima	Nilai Ambang Maksima	2022	\$822,000	\$5,026,000	2021	\$755,000	\$4,616,000							
Tahun	Nilai Ambang Minima	Nilai Ambang Maksima																
2022	\$822,000	\$5,026,000																
2021	\$755,000	\$4,616,000																

	<p>Cukai Umum:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kadar cukai tanah: 1.6% ➤ Cukai Standard: \$100 <p>Cukai Premium:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kadar cukai tanah: 2% ➤ Cukai asas maksima yang perlu dibayar (2021) = \$61,876.00 																												
Kanada	<p>Gabung cukai lain dalam penyata seperti <i>General Purpose Tax Levy, Provincial School Tax, TransLink, BC Assessment Authority, Greater Vancouver Regional District, Municipal Finance Authority dan Education Tax</i>.</p> <p><u>Vancouver</u> - kadar dinilai semula setiap tahun.</p> <p>Kadar Cukai Hartanah Kediaman - Cukai dikenakan bagi setiap \$1,000 dari nilai cukai harta.</p> <p>Kadar Cukai Tanah dari tahun 2018 hingga 2020 adalah seperti berikut:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Levy (per \$1000 taxable value)</th> <th>2020</th> <th>2019</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>General Purpose Tax Levy</td> <td>\$1.58076</td> <td>\$1.33572</td> <td>\$1.24393</td> </tr> <tr> <td>Provincial School Tax</td> <td>\$0.99877</td> <td>\$0.91773</td> <td>\$0.92146</td> </tr> <tr> <td>TransLink</td> <td>\$0.25337</td> <td>\$0.22617</td> <td>\$0.21766</td> </tr> <tr> <td>BC Assessment Authority</td> <td>\$0.04288</td> <td>\$0.03970</td> <td>\$0.04147</td> </tr> <tr> <td>Greater Vancouver Regional District</td> <td>\$0.04970</td> <td>\$0.04164</td> <td>\$0.04353</td> </tr> <tr> <td>Municipal Finance</td> <td>\$0.00020</td> <td>\$0.00020</td> <td>\$0.00021</td> </tr> </tbody> </table>	Levy (per \$1000 taxable value)	2020	2019	2018	General Purpose Tax Levy	\$1.58076	\$1.33572	\$1.24393	Provincial School Tax	\$0.99877	\$0.91773	\$0.92146	TransLink	\$0.25337	\$0.22617	\$0.21766	BC Assessment Authority	\$0.04288	\$0.03970	\$0.04147	Greater Vancouver Regional District	\$0.04970	\$0.04164	\$0.04353	Municipal Finance	\$0.00020	\$0.00020	\$0.00021
Levy (per \$1000 taxable value)	2020	2019	2018																										
General Purpose Tax Levy	\$1.58076	\$1.33572	\$1.24393																										
Provincial School Tax	\$0.99877	\$0.91773	\$0.92146																										
TransLink	\$0.25337	\$0.22617	\$0.21766																										
BC Assessment Authority	\$0.04288	\$0.03970	\$0.04147																										
Greater Vancouver Regional District	\$0.04970	\$0.04164	\$0.04353																										
Municipal Finance	\$0.00020	\$0.00020	\$0.00021																										

Authority			
TOTAL	\$2.92568	\$2.56116	\$2.46826

Cukai tambahan (*Provincial School Tax*)

Contoh kadar cukai tambahan pada tahun 2020 adalah seperti berikut:

Nilai Hartanah	2020
\$0 hingga \$3 juta	\$0.00000
\$3 hingga \$4 juta	\$2.00000
\$4 juta ke atas	\$4.00000

Ontario - kadar dinilai semula setiap 4 tahun.

Cukai tanah = nilai tahunan harta tanah x (kadar cukai taksiran + kadar cukai pendidikan)

Cukai ini adalah untuk tujuan perkhidmatan seperti berikut:

- polis
- penyelenggaraan jalan raya
- pelupusan sisa pepejal
- taman dan kemudahan riadah

Pihak Berkuasa Tempatan mereka akan mengenakan kadar cukai tanah berdasarkan jumlah kos perkhidmatan yang diperlukan bagi sesebuah kawasan.

Cukai tanah iaitu jumlah kos perkhidmatan yang diperlukan di sesebuah kawasan akan dibahagikan dengan jumlah harta tanah di sesebuah kawasan mengikut nilai tahunan harta tanah masing-masing.

Jika nilai tahunan harta tanah telah meningkat, maka kadar cukai akan dikurangkan untuk tetap mengutip jumlah cukai tanah atau kos perkhidmatan yang sama.

Contoh 1 : Perubahan nilai peratusan yang sama

Jika nilai harta tanah meningkat - contohnya, sebanyak 5% - kadarnya kekal sama.

- Hartanah \$125,000 kini bernilai \$131,250.
- Hartanah \$175,000 kini bernilai \$183,750.
- Hartanah \$200,000 kini bernilai \$210,000.

Jumlah nilai ketiga-tiga harta tanah itu kini \$525,000.

Jika jumlah kos perkhidmatan tidak berubah iaitu masih \$2,000, maka kadar cukai kini ialah $2,000/525,000 = 0.00381$, atau 0.381%, iaitu penurunan dalam kadar cukai. Tetapi apabila anda menggunakan kadar tersebut pada setiap harta tanah, semua orang masih membayar jumlah yang sama seperti yang mereka lakukan sebelum ini.

- $\$131,250 \times 0.381\% = \500
- $\$183,750 \times 0.381\% = \700
- $\$210,000 \times 0.381\% = \800
- Jumlah cukai harta tanah yang dibayar oleh tiga pemilik harta tanah kekal \$2,000.

Contoh 2: Perubahan nilai peratusan yang berbeza

Jika harta tanah meningkat dengan jumlah yang berbeza, perkadarannya cukai harta akan berubah.

Jika dua harta tanah pertama meningkat daripada jumlah asalnya sebanyak 5%, ia kini bernilai \$131,250 dan \$183,750. Jika harta \$200,000 naik sebanyak 10%, ia kini bernilai \$220,000.

Jumlah nilai harta tanah kini ialah \$535,000. Jika jumlah kos perkhidmatan tidak berubah iaitu masih \$2,000, maka kadar cukai kini $2,000/535,000 = 0.00374$, atau 0.374%.

Kadar yang dibayar oleh setiap harta tanah kini berbeza, dan harta tanah yang peningkatan nilainya kurang kini membayar lebih sedikit, manakala harta tanah yang peningkatan nilainya lebih banyak kini membayar lebih berkadar.

$$\$131,250 \times 0.374\% = \$491$$

$$\$183,750 \times 0.374\% = \$687$$

$$\$210,000 \times 0.374\% = \$822$$

Jumlah cukai yang dibayar oleh tiga pemilik harta tanah kekal \$2,000.

	<p>Contoh 3: Peningkatan kos perbandaran</p> <p>Jika majlis perbandaran anda memerlukan lebih banyak wang untuk kos perkhidmatan, maka cukai harta anda mungkin meningkat.</p> <p>Menggunakan nilai harta tanah asal \$125,000, \$175,000 dan \$200,000, peningkatan dalam kos perbandaran kepada \$2,500 meningkatkan kadar cukai keseluruhan kepada 0.5%.</p> <p>Jumlah nilai ketiga-tiga harta tanah ialah \$500,000 dan kos perkhidmatan kini ialah \$2,500, jadi kadar cukai ialah $2,500/500,000 = 0.005$, atau 0.5%. Oleh itu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemilik harta tanah \$125,000 membayar 0.5%, atau \$625. • Pemilik harta \$175,000 membayar 0.5%, atau \$875. • Pemilik harta \$200,000 membayar 0.5%, atau \$1,000. <p>Jumlah cukai yang dibayar oleh tiga pemilik harta tanah ialah \$2,500.</p>																	
New York	<p>Dikenakan bayaran minima jika kurang daripada kadar minima. Kadar cukai tanah dinilai semula setiap tahun.</p> <p>Kadar cukai tanah pada tahun 2020 dan 2021 adalah seperti berikut:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kelas</th> <th colspan="2">Kadar Cukai Tanah</th> </tr> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kelas 1: Satu hingga tiga unit kediaman</td> <td>21.167%</td> <td>21.045%</td> </tr> <tr> <td>Kelas 2: Melebihi tiga unit kediaman termasuk kondominium dan koperasi</td> <td>12.473%</td> <td>12.267%</td> </tr> <tr> <td>Kelas 3: Syarikat utiliti peralatan dan francais khas harta tanah</td> <td>12.536%</td> <td>12.826%</td> </tr> <tr> <td>Kelas 4: Lain-lain harta tanah termasuk bangunan pejabat, kilang, setor, hotel dan loteng</td> <td>10.537%</td> <td>10.694%</td> </tr> </tbody> </table>	Kelas	Kadar Cukai Tanah		2020	2021	Kelas 1: Satu hingga tiga unit kediaman	21.167%	21.045%	Kelas 2: Melebihi tiga unit kediaman termasuk kondominium dan koperasi	12.473%	12.267%	Kelas 3: Syarikat utiliti peralatan dan francais khas harta tanah	12.536%	12.826%	Kelas 4: Lain-lain harta tanah termasuk bangunan pejabat, kilang, setor, hotel dan loteng	10.537%	10.694%
Kelas	Kadar Cukai Tanah																	
	2020	2021																
Kelas 1: Satu hingga tiga unit kediaman	21.167%	21.045%																
Kelas 2: Melebihi tiga unit kediaman termasuk kondominium dan koperasi	12.473%	12.267%																
Kelas 3: Syarikat utiliti peralatan dan francais khas harta tanah	12.536%	12.826%																
Kelas 4: Lain-lain harta tanah termasuk bangunan pejabat, kilang, setor, hotel dan loteng	10.537%	10.694%																

<p>Thailand</p> <p>Akta Cukai Tanah dan Bangunan baharu Thailand berkuat kuasa 1 Januari 2020; ia telah diperkenalkan pada Mac 2019. Akta ini menyediakan tempoh peralihan dua tahun untuk pemilik harta untuk menyesuaikan diri dengan undang-undang baharu, yang dalam tempoh itu mereka akan dikenakan pengurangan kadar cukai.</p> <p>Cukai akan digunakan untuk kediaman, komersil, pertanian dan hartanah yang tidak digunakan/kosong -Kadar dinilai semula setiap 4 tahun.</p> <p>Pengecualian</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tanah pertanian bernilai sehingga 50 juta baht (US\$1.5 million); b) Tanah atau bangunan yang digunakan bagi tujuan kediaman bernilai sehingga 50 juta baht (US\$1.5 million) (nama pemilik wajib berdaftar didalam hakmilik tanah); c) Bangunan bagi tujuan kediaman bernilai sehingga 10 juta baht (US\$318,000) (nama pemilik wajib berdaftar di dalam hakmilik tanah); dan d) Tanah pertanian persendirian (dikecualikan dari tahun 2020-2023). <p>Pengurangan 50%</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tanah yang diwaris bagi kegunaan kediaman (nama pemilik wajib berdaftar didalam hakmilik tanah); atau b) Tanah bagi tujuan projek infrastruktur tenaga seperti <i>power plant</i>. <p>Pengurangan 90%</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tanah atau bangunan sedang dibangunkan untuk kawasan industri tidak melebihi tiga (3) tahun; b) Tanah atau bangunan dalam proses jualan tidak melebihi dua (2) tahun bermula dari Mac 2019; c) Tanah atau bangunan dalam proses jualan dan dimiliki oleh institusi bank. Institusi bank hendaklah memegang harta tersebut lebih dari tempoh 5 tahun; d) Tanah atau bangunan yang dibangunkan untuk tujuan industri atau kediaman; atau e) Tanah atau bangunan yang dibangunkan untuk tujuan institut pendidikan.
--

Ireland	<p>Tanah kediaman yang digunakan untuk perniagaan - akan dikenakan kadar komersial dan dikecualikan kadar kediaman contohnya <i>guesthouse</i> akan dikenakan kadar komersial bukan kadar kediaman.</p> <p>Kadar cukai tanah (<i>National Central Rate</i>)</p> <table border="1" data-bbox="565 485 1470 676"> <thead> <tr> <th>Nilai tanah</th><th>Kadar (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€1 juta ke bawah</td><td>0.18</td></tr> <tr> <td>€1 juta ke atas</td><td>0.25</td></tr> </tbody> </table> <p>Pihak berkuasa tempatan mempunyai budi bicara untuk mengubahnya kadar cukai tanah tidak melebihi 15%.</p> <p>Tanah yang digunakan untuk tujuan komersial dan kediaman - kadar kediaman akan dikenakan atas bahagian tanah yang tidak dikenakan kadar komersial. Contohnya, pangaspuri di atas kedai tidak tertakluk kepada kadar komersial.</p>	Nilai tanah	Kadar (%)	€1 juta ke bawah	0.18	€1 juta ke atas	0.25
Nilai tanah	Kadar (%)						
€1 juta ke bawah	0.18						
€1 juta ke atas	0.25						
Filipina	<p>Kuasa untuk mengenakan cukai harta tanah telah diberikan kepada wilayah, bandar dan perbandaran dalam kawasan Metropolitan Manila.</p> <p>Cukai terpakai kepada semua bentuk harta tanah seperti tanah, bangunan, penambahbaikan dan jentera.</p> <p>Pengecualian diberikan kepada harta tanah yang dimiliki oleh kerajaan, institusi kebajikan, gereja, koperasi, dan yang digunakan dalam bekalan air dan elektrik. Peralatan untuk kawalan pencemaran dan perlindungan alam sekitar tidak tertakluk kepada cukai.</p> <p>Di bawah Seksyen 233 Kanun Kerajaan Tempatan 1991, kadar cukai harta tanah asas berikut ditetapkan berdasarkan nilai taksiran hartanah di Filipina:</p> <ul style="list-style-type: none"> -1% untuk wilayah; dan -2% untuk bandar atau perbandaran <p>Cukai tanah adalah berdasarkan nilai yang dinilai iaitu peratusan tertentu daripada nilai pasaran hartanah. Tahap penilaian ditetapkan mengikut ordinan Sanggunian tempatan bergantung kepada penggunaan sebenar hartanah, pada kadar tidak</p>						

melebihi yang berikut:

a. Tanah

Kediaman	20%
Pertanian	40%
Komersial, Industri dan Mineral	50%
Pembalakan	20%

b. Bangunan dan struktur lain

Kediaman	0% bagi mereka yang mempunyai nilai pasaran saksama (FMV) sebanyak PhP175,000.00 atau kurang kepada 60% bagi mereka yang mempunyai FMV lebih daripada PhP10 juta
Pertanian	25% bagi mereka yang mempunyai FMV sebanyak PhP300,000.00 atau kurang hingga 50% bagi mereka yang mempunyai FMV lebih daripada PhP2 juta
Komersial/Industri	30% bagi mereka yang mempunyai FMV sebanyak PhP300,000.00 atau kurang hingga 80% bagi mereka yang mempunyai FMV lebih daripada PhP10 juta
Pembalakan	45% bagi mereka yang mempunyai FMV sebanyak PhP300,000.00 atau kurang hingga 70% bagi mereka yang mempunyai FMV lebih daripada PhP2 juta

Kadar meningkat secara langsung dengan nilai pasaran saksama (FMV) seperti berikut:

	<p>c. Jentera</p> <table border="1"> <tr> <td>Pertanian</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>Kediaman</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>Komersial dan Industri</td><td>80%</td></tr> </table> <p>d. Kelas Khas. Tahap penilaian untuk semua tanah, bangunan, jentera, dan penambahbaikan lain adalah seperti berikut</p> <table border="1"> <tr> <td>Budaya</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>Saintifik</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>Hospital</td><td>15%</td></tr> <tr> <td><i>Local Water District</i></td><td>10%</td></tr> <tr> <td>Syarikat milik atau dikawal kerajaan yang terlibat dalam pembekalan dan pengagihan air dan/atau penjanaan dan penghantaran kuasa elektrik</td><td>10%</td></tr> </table>	Pertanian	40%	Kediaman	50%	Komersial dan Industri	80%	Budaya	15%	Saintifik	15%	Hospital	15%	<i>Local Water District</i>	10%	Syarikat milik atau dikawal kerajaan yang terlibat dalam pembekalan dan pengagihan air dan/atau penjanaan dan penghantaran kuasa elektrik	10%
Pertanian	40%																
Kediaman	50%																
Komersial dan Industri	80%																
Budaya	15%																
Saintifik	15%																
Hospital	15%																
<i>Local Water District</i>	10%																
Syarikat milik atau dikawal kerajaan yang terlibat dalam pembekalan dan pengagihan air dan/atau penjanaan dan penghantaran kuasa elektrik	10%																
Rusia	<p>Kadar cukai tidak boleh melebihi kadar yang ditetapkan dalam Russian Tax Code:</p> <p>0.3% - pertanian, kediaman dan infrastruktur utiliti 1.5% - kegunaan lain tertakluk kepada kebenaran guna tanah</p>																
New Zealand	Hanya ada cukai GST dan cukai pendapatan.																

Korea Selatan	<p>Kadar cukai tanah yang ditetapkan adalah diantara 0.15% hingga 0.5% ke atas nilai berkanun tanah, jenis bangunan, rumah, vesel bergantung kepada lokasi. Lima (5) kali kadar cukai tanah dikenakan keatas kilang yang baru dibina atau dipanjangkan di kawasan metropolitan yang ditetapkan untuk lima tahun pertama.</p> <p>Cukai Pegangan Tanah yang Komprehensif</p> <p>Kediaman</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nilai kediaman (KRW)</th><th>Kadar (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bawah 600 juta</td><td>0.50</td></tr> <tr> <td>600 juta - 1.2 billion</td><td>0.75</td></tr> <tr> <td>1.2 billion - 9.4 billion</td><td>1.00</td></tr> <tr> <td>5 billion - 9.4 billion</td><td>1.50</td></tr> <tr> <td>9.4 billion ke atas</td><td>2.00</td></tr> </tbody> </table> <p>Tanah</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nilai tanah (KRW)</th><th>Kadar (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bawah 1.5 billion</td><td>0.75%</td></tr> <tr> <td>1.5 billion - 4.5 billion</td><td>1.50%</td></tr> <tr> <td>4.5 billion ke atas</td><td>2.00%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bangunan atas tanah</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nilai tanah (KRW)</th><th>Kadar (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bawah 20 juta</td><td>0.50%</td></tr> <tr> <td>20 juta-40 juta</td><td>0.60%</td></tr> <tr> <td>40 billion keatas</td><td>0.70%</td></tr> </tbody> </table>	Nilai kediaman (KRW)	Kadar (%)	Bawah 600 juta	0.50	600 juta - 1.2 billion	0.75	1.2 billion - 9.4 billion	1.00	5 billion - 9.4 billion	1.50	9.4 billion ke atas	2.00	Nilai tanah (KRW)	Kadar (%)	Bawah 1.5 billion	0.75%	1.5 billion - 4.5 billion	1.50%	4.5 billion ke atas	2.00%	Nilai tanah (KRW)	Kadar (%)	Bawah 20 juta	0.50%	20 juta-40 juta	0.60%	40 billion keatas	0.70%
Nilai kediaman (KRW)	Kadar (%)																												
Bawah 600 juta	0.50																												
600 juta - 1.2 billion	0.75																												
1.2 billion - 9.4 billion	1.00																												
5 billion - 9.4 billion	1.50																												
9.4 billion ke atas	2.00																												
Nilai tanah (KRW)	Kadar (%)																												
Bawah 1.5 billion	0.75%																												
1.5 billion - 4.5 billion	1.50%																												
4.5 billion ke atas	2.00%																												
Nilai tanah (KRW)	Kadar (%)																												
Bawah 20 juta	0.50%																												
20 juta-40 juta	0.60%																												
40 billion keatas	0.70%																												

6. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 6.1 JP-PADAT telah membuat penelitian mengenai kaedah pengiraan yang telah dilaksanakan di beberapa negara luar seperti Australia, Kanada, Filipina, Amerika Syarikat, Thailand, Rusia, Singapura, Korea Selatan dan Ireland. JP-PADAT mendapati bahawa kaedah pengiraan yang digunakan adalah berdasarkan peratusan tertentu daripada nilai pasaran harta tanah (nilai ambang tertentu) sebelum menetapkan jumlah cukai tanah yang perlu dikenakan.
- 6.2 JP-PADAT mendapati pada ketika ini, terdapat jurang perbezaan yang cukup besar antara nilai tanah di sesebuah daerah. Contohnya, tanah komersial di daerah Petaling mempunyai perbezaan nilai yang cukup tinggi kerana dipengaruhi faktor-faktor seperti berikut:-
- a. pembangunan seperti bangunan pejabat atau hotel 40 tingkat dan tanah komersial lain yang mempunyai rumah kedai satu tingkat.
 - b. lokasi,
 - c. nisbah plot yang dibenarkan,
 - d. jaringan pengangkutan awam seperti stesen MRT atau LRT,
 - e. jarak kepada pelbagai jenis tarikan,
 - f. akses keluar masuk
- 6.3 JP-PADAT berpandangan bahawa kiraan berdasarkan peratus ini adalah lebih adil kepada semua pemilik tanah. Di bawah *Canon of Equity [Adam Smith (1776)]* cukai yang baik harus melambangkan rasional ekuiti atau keadilan. Bebanan pembayaran cukai hendaklah diagihkan mengikut kemampuan seseorang untuk membayar cukai. Ini bermakna bahawa tidak sepatutnya ada diskriminasi antara pembayar cukai yang sama kedudukannya. Oleh yang demikian, kiraan cukai hendaklah saksama yang mana pemilik tanah yang memiliki tanah dengan keluasan yang lebih besar dan nilai pasaran yang lebih tinggi sepatutnya membayar cukai yang lebih tinggi.
- 6.4 JP-PADAT mendapati sistem kiraan yang baharu ini akan melibatkan kos pengurusan yang lebih tinggi namun JP-PADAT berpandangan penilaian semula nilai tanah tidak perlu dilakukan setiap tahun yang mana ianya berkemungkinan perlu dilakukan sekali setiap lima atau sepuluh tahun.

7. SARANAN JAWATANKUASA

- 7.1 JP-PADAT menyarankan agar PTGS membuat penelitian dan kajian dengan merujuk kepada kaedah pengiraan yang digunakan di luar negara supaya suatu kaedah yang bersesuaian dapat dicadangkan tanpa menjelaskan hasil kutipan Kerajaan Negeri seperti yang telah diunjurkan setiap tahun.
- 7.2 Sekiranya cadangan ini dilaksanakan kelak, JP-PADAT menyarankan agar satu kaedah peratusan yang sesuai dikenakan supaya sebarang kenaikan kadar cukai tidak terlalu membebankan pembayar cukai.
- 7.3 JP-PADAT menyarankan agar Kerajaan Negeri mewujudkan satu sistem kiraan cukai tanah berdasarkan peratusan nilai pasaran tanah berbanding satu jadual per meter persegi (m^2) yang tidak mengambil kira perbezaan nilai tanah di sesebuah bandar/daerah.
- 7.4 JP-PADAT menyarankan agar Kerajaan Negeri berusaha dan mengambil langkah konkrit ke arah pelaksanaan sistem kiraan cukai Tanah melalui perbincangan bersama Majlis Tanah Negara memandangkan cadangan ini tidak dapat diputuskan sendiri oleh Kerajaan Negeri.

8. PERAKUAN

JP-PADAT ini ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada PTGS dalam menjayakan penyediaan penyata ini. JP-PADAT berharap hubungan baik dapat dikekalkan di samping meningkatkan prestasi kecemerlangan dalam menjalankan fungsi dan peranan masing-masing.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-PADAT dalam Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 6/2022 pada 26 May 2022.

Disahkan oleh:



Y.B. TUAN LAU WENG SAN
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan
Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT)
Dewan Negeri Selangor

AHLI-AHLI JAWATANKUASA:

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT):

1. Y.B. Tuan Lau Weng San (ADN Kawasan Banting)	Pengerusi
2. Y.B. Tuan Rajiv A/L Rishyakaran (ADN Kawasan Bukit Gasing)	Ahli
3. Y.B. Puan Wong Siew Ki (ADN Kawasan Balakong)	Ahli
4. Y.B. Puan Juwairiya binti Zulkifli (ADN Kawsan Bukit Melawati)	Ahli
5. Y.B. Tuan Mohd Sany bin Hamzan (ADN Kawasan Taman Templer)	Ahli
6. Y.B. Tuan Adhif Syan bin Abdullah (ADN Kawasan Dengkil)	Ahli
7. Y.B. Dato' Mohd Shamsudin bin Lias (ADN Kawasan Sungai Burong)	Ahli

URUS SETIA

- 1) Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar
Setiausaha Bahagian (Dewan)
- 2) Encik Muhajirih bin Ahmad
Penolong Setiausaha (Dewan)
- 3) Cik Nurul Liana binti Musa
Penolong Pegawai Tadbir
- 4) Puan Salmiah binti Hamdan
Pegawai Penyelidik Kanan Pejabat Speaker
- 5) Cik Cheah Sheue Chyi
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

Turut Hadir:

WAKIL PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI SELANGOR (PTGS)

1. Tuan Yusri bin Zakariah
Pengarah
2. Puan Noriah binti Ramly
Ketua Penolong Pengarah (Hasil)
3. Encik Mohd Alihanafi bin Mohd Yunus
KEtua Penolong Pengarah (Strata)
4. Encik Hafizullah bin Mohd Hussin
Penolong Pengarah

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) GOMBAK

1. Puan Eamy binti Mokhtar
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan)
2. Encik Mohd Adib bin Mohd Arshad
Penolong Pegawai Daerah (Bahagian Pengurusan Tanah)
3. Puan Maisarah binti Mustapa Bakri
Penolong Pengarah Tanah (Bahagian Pengurusan Tanah)

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) KUALA LANGAT

1. Encik Mohd Asraf bin Redzuan
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan)
2. Puan Idayuamimah binti Ibrahim
Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan)

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) PETALING

1. Encik Mohamad Aiman Ahmad Danial
Penolong Pegawai Daerah
2. Encik Mohd Farid bin Shaharir
Penolong Pengarah Daerah
3. Encik Mohd Hizami bin Borhanudin
Penolong Pegawai Tanah

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) KLANG

1. Encik Mohd Yusaimi Mat Yusof
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan)

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) SEPANG

1. Puan Siti Nooraishah binti Yahaya
Penolong Pengarah Daerah (Pembangunan Masyarakat)
2. Encik Muhammad Asril bin Jamil
Penolong Pegawai Tanah

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) SABAK BERNAM

1. Encik Nazrin Izwan bin Mohd Noh
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pengurusan Tanah)
2. Encik Zain Azmi bin Mohd Nor
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan)
3. Encik Romaizar bin Mohd Nasuha
Penolong Pengarah Tanah

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) HULU LANGAT

1. Puan Khairul Aizawati Binti Khalid
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pengurusan Tanah)
2. Encik Yuhanas Auree Bin Kamaruddin
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan)
3. Puan Wan Nur Aisyah Binti Wan Din
Penolong Pegawai Daerah
4. Encik Muhamad Idham B Mohamad Idrus
Penolong Jurutera

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) KUALA SELANGOR

1. Encik Mohd Zary Affendi Bin Mohd Arif
Ketua Penolong Pegawai Daerah (PTD)
2. Puan Mutiah Binti Hud
Ketua Penolong Pegawai Daerah (PTD)

WAKIL PEJABAT DAERAH DAN TANAH (PDT) HULU SELANGOR

1. Puan Siti Aminah Binti Jamadi
Penolong Pegawai Daerah