

Kertas Bil. 13/2019



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT) BAGI
DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI ISU KADAR
CUKAI PETAK BAGI PANGSAPURI PERKHIDMATAN**

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI ISU KADAR CUKAI PETAK BAGI PANGSAPURI PERKHIDMATAN

1. PENDAHULUAN

JP-PADAT telah mengadakan mesyuarat sebanyak 7 kali pada 11, 24 dan 30 April 2019, 9, 21 dan 30 Mei 2019 dan 17 Jun 2019. Dalam Mesyuarat pertama bertarikh 11 April 2019, JP-PADAT telah menetapkan rangka kerja mengenai isu berbangkit yang perlu diteliti. JP-PADAT telah bersetuju untuk menjemput individu/jabatan yang berkaitan untuk memberi taklimat tertutup serta mengadakan perbincangan dua hala agar dapat memberi pencerahan terhadap isu-isu berkaitan kadar cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 JP-PADAT telah menjemput Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) untuk menyampaikan taklimat tertutup mengenai kaedah penetapan dan pengiraan cukai tanah dan cukai petak Negeri Selangor di mesyuarat JP-PADAT Bil 2/2019 bertarikh 24 April 2019. Tujuan taklimat tertutup ini adalah untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai kaedah pengiraan dan penentuan faktor bagi cukai petak terhadap pangsapuri perkhidmatan.
- 2.2 Jawatankuasa juga telah mengadakan sesi perbincangan dua hala bersama PLANMalaysia dan Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) di mesyuarat JP-PADAT Bil 4/2019 bertarikh 9 Mei 2019 untuk memahami dengan lebih jelas mengenai klasifikasi pembangunan hartaan pangsapuri perkhidmatan.
- 2.3 Jawatankuasa telah menjemput Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Badan Pengurusan (MC) untuk mendengar pandangan dan isu-isu yang timbul berhubung kadar cukai petak, caj perkhidmatan yang dikenakan, kaedah penghantaran bil sama ada kepada pemilik atau pihak JMB, samada majoriti penghuni adalah pemilik atau penyewa dan sebagainya di mesyuarat JP-PADAT Bil 7/2019 bertarikh 30 Mei 2019.
- 2.4 Jawatankuasa juga telah menerima surat aduan rasmi daripada Perbadanan Pengurusan The Summit Subang USJ bertarikh 10 Jun 2019 berhubung isu cukai petak.
- 2.5 Jawatankuasa juga telah mengadakan perjumpaan dengan Y.A.B Dato' Menteri Besar Selangor pada 17 Jun 2019 untuk mendapatkan pandangan mengenai beberapa isu pentadbiran tanah terutamanya cukai petak. Perjumpaan ini adalah penting kepada Jawatankuasa kerana Jawatankuasa ingin mencari jalan penyelesaian yang dapat memastikan

hasil kerajaan negeri tidak terjejas dan dalam masa yang sama rakyat tidak terbeban.

3. TAKLIMAT TERTUTUP MENGENAI KADEAH PENETAPAN DAN PENGIRAAN KADAR CUKAI TANAH DAN CUKAI PETAK NEGERI SELANGOR OLEH PTGS

3.1 JP-PADAT telah bermesyuarat (Bil. 2/2019) pada 24 April 2019 dan mesyuarat ini dihadiri oleh ahli-ahli JP-PADAT seperti berikut:

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

3.2 JP-PADAT telah bersetuju untuk menjemput wakil dari PTGS untuk memberi input, penjelasan dan pandangan berhubung kaedah penetapan dan pengiraan kadar cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan negeri Selangor. Jemputan dari PTGS adalah:

1. Y.Bhg. Dato' Haji Zul-kefli @ Zulkefli bin Khalid
Pengarah Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor
2. Puan Elya Marini binti Darmin
Timbalan Pengarah Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Selangor
(Pengurusan)
3. Puan Maizatul Munirah binti Abdul Rahman
Pegawai Undang-Undang
4. Encik Mohd Alihanafi bin Mohd Yunus
Ketua Penolong Pengarah
5. Encik Mohamad Hazrin bin Zakaria
Penolong Pengarah

6. Encik Mohd Nazrul bin Ngaimin
Penolong Pegawai Tadbir Kanan
 7. Puan Jihan Musfirah binti Musa
Penolong Pegawai Undang-Undang
 8. Puan Erma Fatima binti Ahmad
Penolong Pegawai Undang-Undang
 9. Puan Safizan binti Mohd Shahkarda
Penolong Akauntan
 10. Encik Mohd Khairul Azhar bin Abdul Samat
Penolong Pegawai Tadbir
 11. Encik Aziz bin Hairon
Penolong Pegawai Tadbir
- 3.3 Asas Perlaksanaan, Kaedah Penetapan Dan Pengiraan Cukai Petak Hakmilik Strata.
- 3.3.1 Antara isu-isu yang telah diperjelaskan kepada ahli jawatankuasa adalah seperti berikut:
- 3.3.1.1 Cukai petak dan blok sementara hakmilik strata didefinisikan sebagai jumlah wang tahunan yang akan dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) berkaitan mana-mana petak dan blok sementara hakmilik strata menurut seksyen 4C Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan fi terhutang kepada PBN berkenaan tunggakan cukai melalui kaedah-kaedah di bawah seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985.
 - 3.3.1.2 Cukai petak dan blok sementara hakmilik strata adalah cukai yang menggantikan cukai tanah bagi lot yang terlibat dengan pembangunan berstrata dan bukannya cukai baharu yang dikenakan ke atas mana-mana petak hakmilik strata mahupun hakmilik tanah bagi lot yang terlibat dengan pembangunan berstrata.
 - 3.3.1.3 PBN Selangor pada menjalankan kuasa yang diberikan oleh seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), membuat kaedah-kaedah baharu 13,14,15,16 dan 17 selepas kaedah 12.

3.3.1.4

Formula kiraan kadar kutipan cukai petak dan blok sementara bagi pembangunan berstrata selaras dengan Seksyen 23C(8)(a) Akta Hakmilik Strata 1985 (pindaan) 2015 (A1518) adalah seperti mana di Formula 1 manakala formula kutipan tinggakan cukai atas tanah tertunggak selaras dengan Seksyen 23C(8)(b) adalah seperti Formula 1a:

Formula 1: Formula Fi Cukai Bagi Petak dan Blok Sementara Hakmilik Strata

$$\left\{ \frac{\text{Keluasan petak} \text{ Atau Blok Sementara } (M^2)}{100} \times \text{Kadar Mengikut Kaerah dan Aktiviti } X \right\} \times \begin{matrix} \text{Faktor Cukai Hakmilik} \\ @ \\ \text{Kadar Mimima Satu Petak} \end{matrix}$$

* Faktor Cukai Hakmilik Strata = $\left[\frac{\text{Keluasan Tanah Lot (M}^2\text{)}}{\text{Jumlah Keluasan Petak atau Blok Sementara (M}^2\text{)}} \right]$

- * Elemen baharu iaitu Faktor Cukai Hakmilik Strata diwujudkan untuk mengukur pembangunan di atas tanah berimilik sama ada dibangunkan sebahagian atau keseluruhan (Ruj. Arahan PTGS Bil 02/2019).

Formula 1a : Pengiraan Kadar Tunggakan Cukai Atas Tanah (TCAT) Untuk Petak atau Blok Sementara

$$\left[\frac{\text{Nilai Akhir Cukai Tanah}}{\text{Jumlah Keseluruhan Unit Syer}} \right] \times \begin{matrix} \text{Unit Syer Bagi Setiap} \\ \text{Petak Atau Unit Syer} \\ \text{Sementara} \end{matrix}$$

3.3.1.5

Di bawah kaedah 14 Kaedah-Kaedah Hakmilik Stara (Pindaan) 2017, PBN boleh, tertakluk kepada kes tertentu, mengubah kadar cukai bagi petak atau blok sementara.

3.3.1.6

Penentuan kadar minima pada ketika ini telah dibuat dengan membuat kajian perbandingan tertinggi dan terendah per meter persegi di beberapa negeri di Malaysia. Kadar sebelum ini telah ditentukan dengan

mengambil kira guna tanah, keluaran dalam negeri kasar (KDNK) Selangor pada ketika itu dan komposisi pembangunan kawasan.

3.3.1.7 Sekiranya terdapat peningkatan dan perubahan guna tanah dan komposisi pembangunan di sesuatu kawasan bandar, pekan atau mukim, Kerajaan Negeri akan menaiktaraf kawasan tersebut dengan mengambil kira semua faktor termasuk zon, nilai pasaran tanah dan lain-lain lagi sebelum menentukan kadar peningkatan cukai tanah.

3.3.1.8 Penetapan kadar minima yang ditentukan bagi jenis bangunan kediaman dan guna tanah pertanian mengambil kira sesuatu zon kawasan, penilaian tanah, maklumat dari pegawai daerah, kos-kos pentadbiran yang lain. Namun ianya didapati tidak berpatutan bagi sesetengah kediaman dan pertanian.

3.4. Kadar cukai petak di Selangor bagi pembangunan strata adalah seperti dalam jadual yang diringkas oleh PTGS daripada Selangor Land Rules.

4. PERBINCANGAN BERSAMA PLANMalaysia DAN LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR (LPHS)

4.1 Ahli Jawatankuasa JP-PADAT yang hadir semasa mesyuarat Bil 4/2019 yang diadakan pada 9 Mei 2019 (Khamis) adalah:

1. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Banting)
2. Y.B. Puan Juwairiya binti Zulkifli
(ADN Kawasan Bukit Melawati)
3. Y.B. Puan Wong Siew Ki
(ADN Kawasan Balakong)
4. Y.B. Tuan Adhif Syan bin Abdullah
(ADN Kawasan Dengkil)

4.2 JP-PADAT telah bersetuju untuk mengadakan perbincangan dengan pihak PLANMalaysia dan LPHS untuk memahami dengan lebih jelas mengenai klasifikasi pembangunan hartaanah pangsaupri perkhidmatan agar dapat membantu JP-PADAT merungkai masalah isu kadar cukai petak bagi pangsaupri perkhidmatan. Jemputan dari PLANMalaysia adalah:

1. Dr. Shamsaini binti Shamsuddin
Pengarah
 2. Puan Jasmin binti Farjan Ali
Timbalan Pengarah
- 4.3 Antara penjelasan yang diberikan oleh PLANMalaysia adalah seperti berikut:
- 4.3.1 PLANMalaysia memang menggalakkan konsep pembangunan bercampur yang mempunyai binaan berdensiti tinggi.
 - 4.3.2 Pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah pangsapuri komersial yang dibina dan diuruskan berkonseptan hotel yang mana dimiliki oleh syarikat dan bukannya dianggap milik individu untuk tujuan kediaman.
 - 4.3.3 Di Negeri Johor, satu garis panduan baharu telah diwujudkan bagi pangsapuri perkhidmatan di mana pangsapuri perkhidmatan tidak boleh dijual kepada individu. Untuk projek-projek yang telah pun diberi kelulusan, pemaju diberi pilihan untuk pindaan penukaran kepada kediaman. Bagi kediaman komersial, pemaju tidak perlu menyediakan kemudahan-kemudahan yang disyaratkan terhadap pembinaan kediaman seperti rumah mampu milik, masjid atau rumah ibadat, sekolah dan dewan. Ini adalah kerana tujuan kediaman komersial bukan untuk didiami dalam jangka masa panjang.
 - 4.3.4 Di negeri Selangor, sekiranya pembangunan itu dibina di atas tanah komersial, premis itu adalah premis komersial dan sepatutnya kadar dan tarif yang dikenakan mengikut kadar dan tarif komersial. Pembeli sepatutnya tahu premis yang dibeli adalah jenis premis komersial dan segala bayaran dan tanggungan adalah mengikut kadar dan tarif komersial.
 - 4.3.5 Sekiranya PBN berhasrat menukar kadar dan tarif premis kediaman komersial kepada tarif kediaman, mereka boleh berbuat demikian tetapi isu lain yang akan berbangkit adalah kemudahan-kemudahan yang tiada di premis komersial.
 - 4.3.6 PLANMalaysia memaklumkan bahawa kediaman pangsapuri biasa juga mempunyai beberapa kemudahan yang disediakan seperti kemudahan di kediaman komersial.
 - 4.3.7 Di dalam Manual Garis Panduan dan Perancangan Negeri Selangor (Edisi Ketiga), terdapat kemudahan-kemudahan yang boleh disediakan oleh pemaju bagi kediaman komersial dan tidak semua

aktiviti boleh disediakan. Garis panduan ini sedang diperbaharui oleh PLANMalaysia.

- 4.3.8 PLANMalaysia semasa membuat rancangan tempatan akan melihat tiga kategori lapisan iaitu lapisan utama ialah zon sesuatu kawasan. Terdapat zon kediaman, perniagaan, industri dan sebagainya. Lapisan kedua ialah aktiviti yang disediakan dan lapisan ketiga ialah sama ada premis tersebut untuk didiami atau lebih terperinci iaitu rumah satu bilik, studio dan sebagainya.

- 4.4 Jemputan dari LPHS adalah:

1. Encik Mohd Hafiz bin Hassan
Ketua Penolong Pengarah Bahagian Pembangunan
2. Encik Nik Facaruddin Shah bin Nik Hasni Shah
Pegawai Perancang Bandar Dan Desa

- 4.5 Antara penerangan-penerangan yang diberikan oleh LPHS adalah seperti berikut:

- 4.5.1 LPHS pernah membuat kajian mengenai pembinaan pangsapuri perkhidmatan. Dapatkan dari kajian tersebut, pihak pemaju boleh membina premis mengikut plot ratio dan densiti tinggi. LPHS merasakan ini berkemungkinan idea baru di samping mengelak dari penyediaan rumah mampu milik.
- 4.5.2 Pada tahun 2015, LPHS telah membekukan semua permohonan pembinaan pangsapuri perkhidmatan kerana ingin mengkaji semula konsep pangsapuri perkhidmatan. Perbincangan telah dibuat dengan pihak Real Estate and Housing Developers' Association (REHDA), Pihak Berkusa Tempatan (PBT) dan jabatan-jabatan berkaitan untuk membincangkan konsep pangsapuri perkhidmatan dan juga aduan-aduan orang awam.
- 4.5.3 Hasil dari perbincangan tersebut, LPHS telah bersetuju dan menetapkan satu garis panduan baharu iaitu Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial tahun 2016 melalui Pekeliling LPHS Bil. 2 Tahun 2016 dengan nombor rujukan LPHS/BL/7/00/11(20). Pemaju disyaratkan membina kediaman komersial mampu milik. Sejak dari itu, pembinaan kediaman komersial mampu milik telah bermula dan di antara 10%-30% penyediaan kediaman komersial perlu dibina mengikut zon kawasan. Saiz binaan kediaman akan dikawal oleh LPHS dan sekiranya pembeli ingin saiz binaan yang lebih besar, mereka hendaklah membeli jenis kediaman biasa. Pekeliling yang sama juga menetapkan beberapa aktiviti perniagaan yang dibenarkan dan tidak

dibenarkan di Boutique Office melalui perenggan 3 sebagai takrifan dasar.

4.5.4 LPHS tidak terlibat dengan mana-mana perbincangan diantara PTGS dan Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta Selangor (JPPH) mengenai penentuan kiraan cukai petak. Perbincangan pernah dibuat bersama pihak SYABAS mengenai tarif air untuk Rumah SelangorKu dan rumah mampu milik yang dibina atas tanah komersial tetapi tidak berjaya.

5. PERBINCANGAN BERSAMA PERBADANAN PENGURUSAN (MC), BADAN PENGURUSAN BERSAMA (JMB) DAN PEMAJU

5.1 Ahli Jawatankuasa JP-PADAT yang hadir semasa mesyuarat Bil 7/2019 yang diadakan pada 30 Mei 2019 (Khamis) adalah:

1. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Banting)
2. Y.B. Tuan Rajiv A/L Rishyakaran
(ADN Kawasan Bukit Gasing)
3. Y.B. Puan Juwairiya binti Zulkifli
(ADN Kawsan Bukit Melawati)
4. Y.B. Puan Wong Siew Ki
(ADN Kawasan Balakong)
5. Y.B. Tuan Mohd Sany bin Hamzan
(ADN Kawasan Taman Templer)

5.2 JP-PADAT telah memanggil sembilan JMB melalui surat ruj (16), (17) & (18) dlm DUN.SEL.304153 Jld 15 kesemuanya bertarikh 23 Mei 2019 untuk mendengar pandangan dan isu-isu berbangkit berhubung kadar cukai petak, caj perkhidmatan yang dikenakan, kaedah penghantaran bil sama ada kepada pemilik atau pihak JMB/MC/Pemaju, samada majoriti penghuni adalah pemilik atau penyewa dan sebagainya. Walau bagaimanapun hanya tiga dari sembilan JMB (satu MC i-City, dua JMB dari Menara U dan i-City dan Pemaju bagi Pangsapuri Perkhidmatan Residensi Alami (Worldwide Holding Berhad) yang hadir. Senarai wakil dari JMB/MC/Pemaju yang dijemput adalah:

1. Puan Shirley Tan daripada JMB i-City
2. Datuk Zulkarnain bin Md Eusope daripada JMB i-City
3. Encik Hanafiah daripada MC i-City
4. Encik Ahmad Zaharin bin Zainal Abidin daripada Worldwide Holdings Berhad, Residensi Alami Service Apartment

5. Encik Fadzli bin Muslim daripada Worldwide Holdings Berhad, Residensi Alami Service Apartment
 6. Puan Noramalina Alkass Rosly daripada JMB Menara U, Seksyen 13 Shah Alam
 7. Puan Zulaikha binti Che Hasan daripada JMB Menara U, Seksyen 13 Shah Alam
- 5.3 Antara isu-isu yang telah diperjelaskan oleh wakil MC dan JMB i-City adalah seperti berikut:
- 5.3.1 Wakil JMB merupakan pemilik unit di pangsapuri perkhidmatan i-City. Beliau telah dimaklumkan oleh pemaju bahawa pangsapuri yang dibina merupakan pangsapuri kediaman.
 - 5.3.2 Beliau diberi risalah yang menerangkan bahawa pangsapuri yang dibina merupakan pangsapuri kediaman dengan kemudahan-kemudahan seperti dewan bankuet, kolam renang, gim, beberapa kemudahan pusat rekreasi, berdekatan dengan taman tema dan pusat membeli belah.
 - 5.3.3 Beliau telah menandatangani perjanjian jualbeli dengan pemaju dan di dalam perjanjian jualbeli tersebut dinyatakan unit pangsapuri yang dibeli tersebut merupakan unit kediaman. Pinjaman yang diperolehi dari insititusi kewangan juga dibuat atas unit kediaman.
 - 5.3.4 Beliau hanya sedar bahawa unit yang dibeli dan didiami itu adalah pangsapuri perkhidmatan setelah menerima bil elektrik yang tinggi. Setelah membuat semakan di pejabat Tenaga Nasional Berhad (TNB), beliau dimaklumkan bahawa pihak pemaju semasa mengemukakan permohonan penyaluran elektrik di atas lot kormersial. Rayuan telah dibuat di pejabat TNB untuk menukar tarif mengikut tarif kediaman dan telah diminta mengemukakan bukti bahawa unit yang didiami adalah unit kediaman.
 - 5.3.5 Cukai petak masih belum dikenakan kerana hakmilik strata masih belum dikeluarkan. Beliau tidak pasti berapa kadar cukai petak yang dikenakan oleh JMB dan membuat bayaran pada setiap bulan mengikut inbois yang dikeluarkan oleh Badan Pengurusan. Walau bagaimanapun, butiran caj yang dikenakan tidak diperincikan di dalam inbois tersebut.
 - 5.3.6 Mesyuarat dimaklumkan bahawa pihak JMB i-City telah mengemukakan permohonan kepada Majlis Bandaraya Shah Alam supaya kadar cukai taksiran dikurangkan mengikut kadar kediaman, namun demikian permohonan tersebut tidak diluluskan.

- 5.3.7 Penghuni i-City menyatakan bahawa sepatutnya kadar cukai yang dikenakan kepada mereka adalah mengikut kadar kediaman dan bukan komersial memandangkan pemaju tidak memaklumkan status tanah yang sebenar dan implikasinya kepada bakal pembeli.
- 5.3.8 Antara maklumat mengenai pangsapuri perkhidmatan i-City telah dijelaskan oleh MC seperti berikut:
- 5.3.8.1 Terdapat beberapa blok di i-City iaitu i-SOHO, i-Suite, dan Central Walk.
 - 5.3.8.2 Pangsapuri i-SOHO mempunyai 956 unit, i-Suite terdapat 825 unit dan Central Walk mempunyai 1370 unit dan mempunyai 136 unit lot perniagaan dan 5 tingkat lot parkir.
 - 5.3.8.3 12.55 % dari keseluruhan unit di i-SOHO didiami oleh pemilik sendiri, 204 tidak diduduki dan 565 unit disewakan, 64 unit dijadikan *homestay* dan 3 unit digunakan sebagai pejabat oleh pemilik.
 - 5.3.8.4 Bagi Pangsapuri i-Suite, 82 unit dijadikan *homestay*, 182 unit didiami sendiri oleh pemilik dan 180 unit disewakan.
 - 5.3.8.5 59 unit di Pangsapuri Central Walk dijadikan *homestay*, 63 unit didiami oleh pemilik dan selebihnya disewakan.
- 5.4 Penerangan daripada Worldwide Holding Sdn Bhd Bagi Residensi Alami Service Apartment:
- 5.4.1 Pangsapuri perkhidmatan ini dibina di atas tanah seluas lebih kurang 4 ekar dan mempunyai 444 unit keseluruhannya.
 - 5.4.2 Sebanyak 414 unit adalah unit kediaman dan 30 unit lagi merupakan unit komersial. 424 unit telah dijual dan baki 20 unit masih belum terjual.
 - 5.4.3 Unit komersial dimiliki oleh pemaju yang mana 6 unit telah disewakan.
 - 5.4.4 Milikan kosong bagi pangsapuri perkhidmatan ini telah diserahkan pada tahun 2016 dan permohonan pengeluaran hakmilik strata telah dikemukakan namun status semasa masih lagi dalam tindakan pihak JUPEM.

- 5.4.5 Kebanyakan unit kediaman didiami oleh pemilik sendiri dan juga disewakan kepada pelajar.
 - 5.4.6 Reka bentuk pangsapuri perkhidmatan ini adalah reka bentuk kediaman dan unit ini dijual atas jenis kediaman namun status unit tersebut adalah unit komersial. Unit kediaman dijual pada harga jualan RM420,000 dan pembeli juga mendapat kemudahan pinjaman dari institusi kewangan atas unit kediaman.
 - 5.4.7 Pada ketika ini cukai tanah dibayar mengikut kadar hakmilik induk iaitu diantara RM162 ke RM210 bagi setiap unit.
 - 5.4.8 Kemudahan yang disediakan adalah kolam renang, surau, bilik bacaan, tadika, dewan serbaguna, gelanggang serbaguna dan ruang parkir lima tingkat.
- 5.5 Antara penerangan-penerangan oleh JMB dari Menara U, Seksyen 13 Shah Alam:
- 5.5.1 Menara U hanya mempunyai 1 blok dengan jumlah 569 unit dan merupakan pangsapuri perkhidmatan.
 - 5.5.2 Sijil Layak Menduduki telah dikeluarkan pada tahun 2014.
 - 5.5.3 Menara U mempunyai 27 tingkat yang mana aras 1 dan 2 adalah lot perniagaan, aras 3-6 adalah lot parkir dan aras 7-27 adalah unit kediaman.
 - 5.5.4 Sebanyak 38 unit adalah lot perniagaan, 531 unit pangsapuri merupakan unit kediaman yang mana 90% disewakan kepada pelajar dan 10% didiami oleh pemilik sendiri serta satu unit pejabat pengurusan.
 - 5.5.5 Terdapat 8 kemudahan yang disediakan seperti bilik gim, sauna, surau, bilik squash, kolam renang, dewan badminton/dewan serba guna, bilik jenazah dan laman bumbung.
 - 5.5.6 Bil TNB atas tarif A iaitu kediaman dan SYABAS atas tarif 11 iaitu industri.

6. PERBINCANGAN BERSAMA Y.A.B. DATO' MENTERI BESAR SELANGOR

- 6.1 JP-PADAT telah mengadakan perbincangan di Pejabat Menteri Besar Selangor pada 17 Jun 2019 bagi mendapatkan penjelasan dan pandangan Y.A.B. Dato' Menteri Besar Selangor mengenai isu cukai petak pangsapuri perkhidmatan dan juga kutipan hasil premium. Ahli Jawatankuasa JP-PADAT yang hadir adalah:

1. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Banting)
 2. Y.B. Puan Juwairiya binti Zulkifli
(ADN Kawasan Bukit Melawati)
 3. Y.B. Tuan Mohd Sany bin Hamzan
(ADN Kawasan Taman Templer)
- 6.2 Antara penjelasan yang dikongsikan adalah seperti berikut:
- 6.2.1 Y.A.B. Dato' Menteri Besar memaklumkan bahawa isu penting ialah dasar tanah. Pangsapuri perkhidmatan yang dibina di atas tanah komersial perlu dikenakan cukai petak mengikut kadar komersial. Namun isu cukai petak ini berbangkit kerana cukai petak yang dikenakan terhadap unit kediaman yang dibina di atas lot komersial bagi pangsapuri perkhidmatan adalah lebih tinggi daripada rumah kediaman *landed* yang keluasannya adalah lebih besar.
 - 6.2.2 Y.A.B Dato' Menteri Besar memaklumkan bahawa pihak pemaju lebih gemar membangunkan pangsapuri perkhidmatan kerana dibenarkan kepadatan yang tinggi tetapi pemaju tidak menjelaskan status tanah dan rumah kepada bakal pembeli semasa pengiklanan.
 - 6.2.3 Sekiranya status tanah komersial ditukar kepada kediaman, ia akan memberikan implikasi yang besar kepada kadar kutipan cukai dan juga kepada pemaju tidak dibenarkan nisbah plot yang tinggi, melainkan dasar pembangunan perumahan diubah.
 - 6.2.4 Pihak PTGS di dalam Mesyuarat Tindakan Ekonomi Selangor (MTES) telah menyediakan satu kertas cadangan untuk meneliti semula kadar cukai petak bagi unit kediaman pangsapuri perkhidmatan untuk dipertimbangkan. Pada masa ini perkara tersebut sedang dalam perbincangan dan pertimbangan PBN.
 - 6.2.5 Y.A.B Dato' Menteri Besar berpandangan bahawa kategori pangsapuri perlu dimurnikan. PBN sedang meneliti untuk mewujudkan satu garis panduan baharu terhadap pembangunan pangsapuri perkhidmatan agar definisi dan konsep pangsapuri perkhidmatan lebih jelas dan menyeluruh.
 - 6.2.6 Y.A.B. Dato' Menteri Besar berpandangan satu jawatankuasa khas yang melibatkan PTGS, LPHS, PBT dan agensi berkaitan perlu diwujudkan bagi menyemak semula dasar dan kaedah pengiraan

cukai petak, bukan sahaja untuk pangsapuri perkhidmatan tetapi untuk premis-premis lain secara keseluruhannya.

7. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 7.1 Terdapat rungutan melalui media daripada pemilik pangsapuri perkhidmatan kerana kadar cukai petak yang terlalu tinggi telah dikenakan kepada mereka. Kadar cukai petak bagi unit kediaman pangsapuri perkhidmatan menjadi tinggi kerana dikira mengikut kadar zon perniagaan berdasarkan *Development Order (DO)* yang dikemukakan oleh Pemaju semasa permohonan pecah sempadan.
- 7.2 Sesetengah pembeli pangsapuri perkhidmatan membeli harta tersebut untuk mendiami unit berkenaan dan bukan untuk tujuan perniagaan. Hal ini disebabkan tiada kediaman hakmilik individu yang dijual dengan harga sedemikian di kebanyakkannya kawasan bandar raya matang di Selangor.
- 7.3 Penetapan kadar minima yang ditentukan bagi jenis bangunan kediaman dan guna tanah pertanian mengambil kira sesuatu zon kawasan, penilaian tanah, maklumat dari pegawai daerah, kos-kos pentadbiran yang lain. Namun PTGS tidak dapat memberi penerangan yang lengkap tentang bagaimana sesuatu kadar bagi sesuatu kategori tanah ditetapkan di sesuatu daerah.
- 7.4 Mengikut Garis Panduan Perancangan Pembangunan Pangaspuri Perkhidmatan (Service Apartment) yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bilangan 30/2010 serta telah disahkan oleh MMKN ke 31/2010 dan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor Bil 3/2010 pada 22 Jun 2010 menjelaskan konsep pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah merupakan kediaman yang disediakan untuk disewa oleh pelancong dan expatriate bagi tempoh jangka masa yang pendek dan sebagai alternatif kepada hotel. Garis panduan ini juga mendefinisikan pangsapuri perkhidmatan adalah satu konsep pembangunan komersil yang bercirikan kediaman yang disediakan dengan pakej-pakej perkhidmatan tertentu bagi setiap unit. Ini memberi gambaran bahawa pembangunan ini adalah menjurus kepada perniagaan dan berorientasikan keuntungan. Bagi cukai petak pangsapuri perkhidmatan, hakmilik yang dikeluarkan adalah berdasarkan syarat nyata tanah perniagaan. Semua permohonan pembangunan berstrata bagi pangsapuri perkhidmatan adalah di bawah syarat nyata tanah perniagaan. Oleh yang demikian, cukai petak yang dikenakan adalah mengikut syarat nyata tanah tersebut.
- 7.5 Perkara ini juga telah dijelaskan dalam Pekeliling PTGS Bilangan 4 tahun 1998 iaitu penyeragaman syarat nyata tanah dan sekatan kepentingan yang terkandung dalam dokumen hakmilik yang menyatakan pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah di bawah tujuan

perniagaan. Ini berbeza dengan pembangunan di bawah tujuan rumah pangsa, apartmen atau pangsapuri yang sebahagian besar dimiliki oleh golongan B40 di mana cukai yang dikenakan adalah di bawah syarat dan kategori kediaman dan lebih murah berbanding syarat nyata tanah perniagaan. Pembangunan seperti ini adalah 100% kediaman dan tiada tujuan perniagaan atau komersil wujud di dalam pembangunan sedemikian.

- 7.6 Namun perkembangan semasa menunjukkan pendekatan dan operasi pangsapuri perkhidmatan berubah di mana kebanyakan premis pangsapuri perkhidmatan didiami oleh pemilik atau penyewa sebagai kediaman kekal. Ini adalah kerana harga jualan pangsapuri perkhidmatan merupakan harga yang mampu dimiliki oleh pembeli berpendapatan rendah dan pasangan suami isteri muda khususnya di kawasan bandar raya.
- 7.7 Selain dari itu, tiada lagi pembangunan rumah kediaman yang dibina di kawasan bandar raya yang matang menyebabkan pembeli membeli unit pangsapuri perkhidmatan untuk dijadikan kediaman kekal serta lokasi yang sangat bagus dan berdekatan dengan tempat kerja mereka. Disebabkan perkara tersebut, telah tertimbul masalah cukai petak yang tinggi oleh pemilik kediaman di pangsapuri perkhidmatan.
- 7.8 Pangsapuri perkhidmatan ini juga telah diberi layanan kediaman oleh kerajaan persekutuan, di mana permit perumahan dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), bank memberi pinjaman perumahan berdasarkan status kediaman dan bukannya komersial serta pihak TNB memberi kadar tarif kediaman jika dipohon oleh pemilik.
- 7.9 Kegunaan dan syarat nyata pangsapuri perkhidmatan sebagai aktiviti perdagangan telah memberi kesan dan beban kepada penghuni (kediaman kekal) yang perlu membayar kadar cukai petak yang tinggi berbanding dengan pangsapuri biasa dan kondominium, kadangkala lebih tinggi daripada rumah banglo dan rumah teres yang lebih mahal.
- 7.10 Penetapan **faktor cukai petak hakmilik strata** bagi pangsapuri perkhidmatan juga merupakan salah satu kemungkinan punca kadar cukai petak menjadi tinggi. Pada masa ini sekiranya nilai faktor cukai hakmilik strata tersebut adalah nilai pecahan perpuluhan, maka nilai faktor tersebut akan dibundarkan kepada satu nombor bulat teratas yang seterusnya. Kadar cukai petak bagi pangsapuri perkhidmatan akan berkurangan sekiranya nilai faktor dikekalkan pada skala pecahan perpuluhan.
- 7.11 Melalui Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial tahun 2016, pemaju telah disyaratkan membina kediaman komersial mampu milik di bawah jenama Rumah Selangorku (RSKu). Antara 10% - 30% penyediaan kediaman komersial mampu milik perlu dibina mengikut zon kawasan. Saiz binaan kediaman juga akan dikawal oleh LPHS dan sekiranya pembeli ingin

saiz binaan kediaman yang lebih besar, mereka hendaklah membeli jenis kediaman biasa.

- 7.12 Terdapat pemaju yang membina pangsapuri perkhidmatan untuk tujuan kediaman semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang serta telah mengiklankan dan menyatakan jenis unit pangsapuri yang dijual adalah unit kediaman.

8. SYOR

- 8.1 PTGS perlu menetapkan satu kaedah pengiraan kadar cukai petak yang berbeza bagi pangsapuri perkhidmatan mampu milik seperti Rumah Selangorku agar objektif Kerajaan Negeri Selangor untuk membantu golongan yang berpendapatan rendah menikmati kemudahan kediaman serta mengelakkan isu cukai petak ini berbangkit dimasa akan datang. Terdapat pandangan daripada sebahagian ahli jawatankuasa agar semua pangsapuri perkhidmatan yang digunakan sebagai kediaman oleh pembeli rumah harus dikenakan kadar perumahan dan bukan kadar komersial.
- 8.2 PTGS juga disarankan mengekalkan nilai pecahan pada skala perpuluhan bagi menetapkan faktor cukai hakmilik strata pangsapuri perkhidmatan dan hanya membuat penggenapan terhadap jumlah cukai petak yang diperolehi.
- 8.3 PTGS disarankan mewujudkan satu jawatankuasa khas yang melibatkan semua jabatan dan agensi berkaitan seperti LPHS dan PBT untuk menyemak semula kaedah kiraan cukai petak secara keseluruhan bagi semua premis agar lebih wajar serta mengimbangi hasil pendapatan Kerajaan Negeri.
- 8.4 Kerajaan Negeri disarankan untuk mewujudkan satu garis panduan baharu yang jelas dan menyeluruh terhadap definisi serta kategori pembangunan di atas tanah komersial. Ini bertujuan untuk membolehkan pemaju memperkasakan jenis pembangunan yang sedia ada, rakyat lebih memahami tanggungjawab yang akan ditanggung oleh mereka serta membolehkan Kerajaan Negeri menjana hasil yang baharu.
- 8.5 LPHS perlu menetapkan syarat kepada Pemaju supaya memberi maklumat terperinci mengenai kemudahan yang ditawarkan serta bayaran-bayaran yang bakal ditanggung oleh pembeli unit pangsapuri perkhidmatan terutamanya kadar cukai petak. Ini bagi memastikan pembeli tahu risiko dan tanggungjawab terhadap apa juar kenaan yang harus dijelaskan sekiranya berniat membeli unit pangsapuri perkhidmatan.
- 8.6 LPHS perlu membuat pemantauan berterusan untuk memastikan pembinaan SOHO dan pangsapuri perkhidmatan dibina selaras dengan

Garis Panduan 2016 agar label SOHO dan pangsapuri perkhidmatan tidak disalah guna untuk membina kondominium.

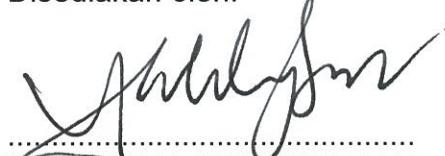
- 8.7 Kerajaan Negeri Selangor disaran merujuk kepada tindakan penambahbaikan oleh Kerajaan Negeri Johor dalam menangani isu pangsapuri perkhidmatan yang melarang individu daripada membeli pangsapuri perkhidmatan. Kerajaan Selangor perlu mengkaji semula dasar pembangunan perumahan berstrata di tanah perumahan agar had kepadatan yang sama boleh dibenarkan dalam kes-kes tertentu supaya pihak pemaju tidak menyalahgunakan kesempatan membina rumah kediaman atas tanah komersial dengan menggunakan istilah "pangsapuri perkhidmatan" semata-mata untuk mendapat nisbah plot yang lebih tinggi.

9. PERAKUAN

Jawatankuasa ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Y.A.B. Dato' Menteri Besar Selangor, Pejabat Tanah dan Galian Selangor, PLANMalaysia, Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor, Badan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama, Urus setia Jawatankuasa, Pejabat Dewan Negeri Selangor dan semua yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam pemberian input-input kepada Jawatankuasa bagi tujuan penyediaan penyata ini. Jawatankuasa berharap hubungan baik dapat dikekalkan di samping meningkatkan prestasi cemerlang dalam menjalankan fungsi dan peranan masing-masing.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-PADAT dalam mesyuarat jawatankuasa Bil 9/2019 bertarikh 20 Jun 2019.

Disediakan oleh:



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

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

URUS SETIA

- i) Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar
Setiausaha Bahagian (Dewan)
- ii) Encik Muhamirah bin Ahmad
Penolong Setiausaha (Dewan)
- iii) Cik Nur Syahira Shazrin binti Mat Rohani
Pembantu Tadbir (Dewan)
- iv) Puan Salmiah binti Hamdan
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker
- v) Encik Abdul Muiz bin Azmi
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

