

Aras penilaian hartanah lapuk punca PBT rugi kutipan cukai pintu

● PBT memperoleh punca kuasa mereka dalam mengenakan cukai pintu melalui Akta Kerajaan Tempatan 1976, sekali gus memberikan tanggungjawab besar untuk menjaga kawasan jajahannya sebaiknya

● Selagi PBT tidak bebas menjalankan tanggungjawabnya berpandukan akta, adalah sukar bagi PBT untuk menjana pendapatan bagi memberikan perkhidmatan terbaik kepada masyarakat

Oleh Dr Siti Nadiyah Mohd Ali dan Dr Nurul Sahida Fauzi
bhrencana@bh.com.my

Aras penilaian hartanah bagi maksud kadaran atau cukai pintu terhadap fungsi kerja pihak berkuasa tempatan (PBT) sememangnya menjadi polemik dalam pentadbiran dan pengoperasiannya.

Cukai pintu yang juga dikenali sebagai cukai taksiran adalah cukai dikenakan ke atas pemilik harta tanah di negara ini, sekali gus menjadi antara sumber pendapatan utama PBT.

Jumlah cukai pintu dikenakan pada setiap hartanah bergantung beberapa faktor, termasuk nilai dan kategori hartanah serta kadar cukai ditetapkan PBT atas perkenan kerajaan negeri.

PBT memperoleh punca kuasa mereka dalam mengenakan cukai pintu melalui Akta Kerajaan Tempatan 1976, sekali gus memberikan tanggungjawab besar untuk menjaga kawasan jajahannya sebaiknya.

Kerajaan Persekutuan menurunkan kuasa kepada PBT melalui akta dan undang-undang kecil digubal dalam mengenakan cukai pintu untuk menguruskan pentadbiran tempatan

serta membiayai perkhidmatan awam di kawasan berkenaan.

PBT bertanggungjawab memastikan pemungutan cukai pintu dilaksanakan dengan telus dan mengikut peraturan ditetapkan.

Dalam konteks lebih luas, PBT mempunyai kuasa untuk menilai hartanah di kawasan jajahannya melalui jabatan atau unit pengurusan dan penilaian hartanah wujud dalam setiap PBT di seluruh negara.

Nilai hartanah ini sangat penting dikemas kini kerana melambangkan fungsi unit dan jabatan penilaian hartanah berkenaan.

Namun, apa menyukarkan PBT untuk bertindak mengemaskini data penilaiannya adalah kerana kesukaran sesetengah pihak berkenaan memperoleh transaksi hartanah terkini dikeluarkan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) di bawah Kementerian Kewangan.

Transaksi hartanah terkini penting kepada PBT untuk membuat penilaian hartanah menggunakan kaedah perbandingan bagi tujuan menentukan kadar penyewaan, pembangunan dan pencukaian.

Apabila data transaksi hartanah terkini gagal diperolehi, ia mengganggu tugas PBT untuk membuat penilaian hartanah tepat, sekali gus memaksa pihak berkenaan menjalankan penilaian hartanah dengan melantik badan penilai swasta untuk men-

apatkan penilaian terbaik.

Ini menyebabkan PBT terpaksa menanggung kos perkhidmatan iktisad badan penilai swasta dilantik, sekali gus menyebabkan kantung PBT 'bocor'. Jika data transaksi berkenaan dapat diperolehi, tentunya PBT boleh menjalankan penilaian hartanah sendiri secara dalaman.

Malah, PBT secara keseluruhannya wajar mewujudkan jawatan penilai hartanah yang sudahpun berdaftar dan diiktiraf Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta (LPPEH) terutama sebagai peneraju.

Namun, atas kekangan peruntukan, ada sesetengah PBT tidak dapat mewujudkan jawatan berkenaan walaupun ia kedudukan penting. Oleh itu, hal itu wajar diberikan perhatian oleh pihak Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA) terutama kepentingan menguatkuasakannya secara berperingkat.

PBT berdepan dengan ribuan pegangan hartanah dari pelbagai jenis kegunaan tanah. Adalah merugikan jika PBT gagal menggaji penilai berdaftar sedangkan peranannya begitu besar dalam pembangunan kawasan tempatan.

Campur tangan pihak berkepentingan

Bukan itu sahaja, sebahagian PBT menghadapi situasi tidak ada jawatan pegawai penilaian tersedia, sebaliknya hanya dipimpin penolong pegawai penilaian. Dengan gred jawatan lebih rendah, pegawai berkenaan mengalami kekangan untuk melaksanakan tugas lebih besar kerana di luar bidang kuasa.

Hakikatnya, jika kewujudan penilai berdaftar tiada kepentingan, masakan Kementerian Kewangan meletakkan JPPH sebagai agensi ditugaskan menilai hartanah bagi tujuan percukaian seperti Cukai Keuntungan Hartanah (CKHT) dan duti setem di bawah kawalan Kementerian berkenaan.

Lebih memburukkan keadaan, campur tangan pihak berkepentingan dalam pentadbiran PBT menyukarkannya menjalankan amanah dipertanggungjawabkan kepadanya. Contohnya, terdapat PBT terpaksa menyewakan tapak pasar basah serendah RM30 sebulan atas desakan pihak berkepentingan yang kurang faham fungsi dan peranan PBT.

“Nilai hartanah ini sangat penting dikemas kini kerana melambangkan fungsi unit dan jabatan penilaian hartanah berkenaan”

Penetapan kadar sewa di bawah nilai pasaran menyebabkan PBT kekurangan pendapatan. Walaupun ia memerlukan sumber pendapatan tinggi untuk menguruskan kawasan jajahan yang luas.

Isu kebersihan, fasiliti, kemudahan awam dan pengindahan bandar tidak dapat dilaksanakan dengan berkesan, jika pendapatan PBT susut lantaran limitasi pentadbiran dan perundangan yang mengekangnya daripada bertindak.

Melihat isu ini, pendapatan terbesar PBT melalui kutipan cukai pintu masih menjadi rintangan dan halangan tidak mampu diselesaikan. Penggunaan aras penilaian cukai pintu terlalu jauh dari nilai pasaran terkini, menyebabkan PBT terhimpit antara tanggungjawab dan kehendak pihak berkepentingan.

Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) perlu melakukan semakan terhadap 154 PBT sama ada aras penilaian digunakan munasabah. Jangan pula tahun dinilai adalah 2023, tetapi aras penilaian digunakan untuk 1983.

Menyahut seruan KPKT mahu memfokuskan tujahan kepada tujuh bidang perlu diperkasakan seperti membangun dan memperkasakan peranan kerajaan tempatan, membangun potensi PBT bagi menjana sumber pendapatan tambahan adalah secara realistiknya berkaitan penilaian cukai pintu munasabah.

Selagi PBT tidak bebas menjalankan tanggungjawabnya berpandukan akta, adalah sukar bagi PBT untuk menjana pendapatan bagi memberikan perkhidmatan terbaik kepada masyarakat di kawasanannya.

Adalah satu cabaran besar terhadap PBT untuk memastikan pelaksanaan cukai pintu selaras dengan peruntukan undang-undang. PBT perlu mematuhi undang-undang tempatan dan memastikan proses pemungutan cukai pintu dilakukan secara adil dan sah.

Tanpa campur tangan pihak berkepentingan, PBT mampu pergi jauh, namun jika sebaliknya, PBT hanya akan terus berada di takuk lama.

Oleh itu, Akta Kerajaan Tempatan 1976 perlu dipinda supaya PBT bebas menjalankan urusan pentadbiran tempatan termasuk memperbaiki prosedur penilaian hartanah, memperkuat pemantauan dan penguatkuasaan, menyediakan sumber daya yang mencukupi, mengurangkan campur tangan politik mengganggu tugas PBT serta meningkatkan akauntabiliti dalam sistem perkhidmatan.

Adalah penting rakyat memahami tanggungjawab dan kepentingan PBT bagi memainkan peranan aktif dalam memantau fungsinya dan memberikan maklum balas secara terbuka.

Suara masyarakat setempat mampu membantu PBT dalam meningkatkan perkhidmatannya secara jujur dan transparansi, sekali gus dapat mendorong perubahan positif dan meningkatkan prestasi PBT.

Semua artikel penulis tamu adalah pendapat peribadi, bukan pendirian rasmi BH



Pensyarah Kanan Pusat Pengajian Pengurusan Hartanah, Universiti Teknologi MARA (UiTM) Cawangan Perak