

Percukaian cekap rakyat sejahtera

**ISMAIL
OMAR**



MENURUT Laporan Ketua Audit Negara mengenai penyata kewangan Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP) dan Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP) bagi 2013, jumlah tunggakan cukai pintu yang tidak dikutip oleh MPSP berjumlah RM21.8 juta manakala bagi MPPP sebanyak RM54.5 juta. Tunggakan cukai yang tinggi mempengaruhi bajet kerajaan tempatan untuk menjalankan kerja-kerja menyejahterakan rakyat.

Terdapat 145 buah pihak berkuasa tempatan (PBT) di negara kita. Dengan andaian setiap PBT mempunyai tunggakan cukai taksiran sebanyak RM30 juta jumlah keseluruhan tunggakan cukai taksiran adalah RM4.35 bilion. Amaun ini boleh dibelanjakan untuk menampung kos penyenggaraan PBT selama 16 tahun (bagi semua 145 buah kerajaan tempatan di negara kita dengan andaian jumlah kos purata RM150,000 sebulan). Tunggakan bertambah bermakna bajet kurang. Akibatnya, dana untuk menyejahterakan rakyat juga berkurangan. Akibatnya, tahap kesejahteraan rakyat tidak terjamin.

Di negara kita, peruntukan undang-undang yang memberi kuasa kepada pihak kerajaan tempatan untuk menguatkuasakan dan mengutip cukai pintu adalah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Di bawah Seksyen 2 memperuntukkan kerajaan tempatan boleh mengenakan cukai pintu bagi setiap pegangan hartanah di kawasan mereka.

Cukai pintu atau cukai taksiran atau kadaran adalah salah satu sumber kewangan yang utama kepada kerajaan tempatan. Sumber kewangan perlu dikutip dengan cekap kerana kerajaan tempatan memerlukan bajet yang mencukupi untuk menjalankan pentadbiran dan pengurusan di kawasan mereka.

Tanpa bajet yang mencukupi, pentadbiran dan pengurusan kawasan kerajaan tempatan menjadi lemah. Impaknya dapat dilihat daripada pengurusan kutipan sampah yang tidak memuaskan, longkang tersumbat dan berbau busuk, jalan-jalan di kawasan yang ditumbuhi rumput tanpa dipotong, lampu jalan yang malap dan kurang disenggarakan, pokok



TANPA bajet yang mencukupi, pentadbiran dan pengurusan kawasan kerajaan tempatan menjadi lemah dan antara kesannya dapat dilihat daripada pengurusan kutipan sampah yang tidak memuaskan. - UTUSAN/AZLAN HADI ABU BAKAR

tumbang lambat dibersihkan dan sebagainya.

Penilai yang bertugas di PBT bertanggungjawab menentukan penilaian hartanah bagi maksud cukai pintu sepenuhnya. Namun, ada juga pihak PBT yang mendapatkan bantuan daripada firma penilai luar untuk membantu melaksanakan penilaian hartanah. Sekiranya penilai yang juga pengurus harta diberi tugas tambahan untuk mengutip cukai dan sebagainya sudah tentu langkah ini mempengaruhi kecekapan proses pungutan cukai atau tunggakan cukai berkenaan.

Selalunya, penilai swasta atau konsultan hasil tanah boleh membantu melicinkan proses mengutip tunggakan cukai taksiran. Semakin cekap pentadbiran dan pengurusan cukai, program kesejahteraan rakyat dapat diatur dengan lebih cekap dan berkesan.

Asas penguasaan cukai pintu adalah sama ada nilai tahunan atau nilai tambah. Nilai tahunan adalah jumlah atau anggaran sewa pasaran tahunan kasar dengan pemilik membayar semua perbelanjaan tahunan seperti pembaikan dan sebagainya manakala nilai tambah hanya dijalankan di Johor dengan merujuk nilai modal atau nilai pasaran hartanah di pasaran.

Bagaimana perbezaan ini timbul disebabkan faktor sejarah dan Kerajaan Johor menjalankan kerja penilaian hartanah untuk maksud cukai pintu berpandukan penilaian di New Zealand manakala negeri-negeri lain di negara kita merujuk penilaian hartanah untuk maksud cukai pintu yang dijalankan

di United Kingdom. Namun, di Australia nilai tapak dikenakan bagi tanah-tanah kosong dengan peratusan cukai pintu yang agak tinggi supaya pemilik digalakkan memajukan tanahnya.

Kebanyakan penilai menggunakan kaedah penilaian tradisional untuk menilai hartanah bagi maksud kadaran atau cukai pintu. Kaedah yang biasa digunakan adalah perbandingan dengan transaksi jualan bagi hartanah sepadan yang berada di sekitar lokasi berkenaan. Selain itu, terdapat beberapa kaedah lain seperti kaedah kos, pelaburan dan sebagainya yang digunakan mengikut kesesuaian guna tanah berkaitan. Namun, terdapat aplikasi komputer yakni penilaian massa yang melibatkan penilaian harta yang banyak sekali gus.

Pendekatan penilaian dengan komputer ini lebih cepat, lebih cekap, dengan kos yang lebih murah dan boleh melibatkan banyak analisis berkaitan. Kaedah penilaian dengan bantuan komputer ini telah dijalankan dengan jayanya di luar negara seperti di Amerika Syarikat. Di negara kita, penilaian massa digunakan di Kuantan, Segamat dan beberapa bandar lain yang dijalankan pihak universiti tempatan.

Masalah utama dalam menguatkuasakan cukai taksiran adalah penilaian semula yang sukar dilakukan apabila keadaan politik dan ekonomi yang kurang baik. Misalnya, apabila hampir dengan tarikh pilihan raya kutipan sukar dilakukan. Barangkali perlu ditangguhkan dahulu. Terdapat PBT yang tidak menjalankan penilaian se-

mula sejak 30 tahun dahulu. Sudah tentu pasaran hartanah telah banyak berubah. Pasaran sewa hartanah juga banyak berubah. Jadi, nilai berkadar hartanah juga berubah.

Selain itu, terdapat penyenggaraan yang tidak berjadual dan tidak dipantau dengan baik, polisi penyenggaraan yang tidak jelas dan penilaian prestasi pekerja yang tidak berkesan manakala bagi pengurusan tunggakan hasil wujud masalah berkaitan pungutan tunggakan hasil, kesedaran pemilik yang kurang, laporan tunggakan yang tidak menyeluruh dan tidak berkala.

Oleh itu, dicadangkan supaya pengurusan tunggakan cukai dikemas kini dan menjadi lebih cekap melalui pemantauan berkala, kempen kesedaran dan edaran risalah, menahan pasport pemilik yang mempunyai tunggakan melebihi had tertentu dan memperbanyakkan tempat bayaran setempat, denda secara progresif bagi tunggakan yang lama tidak dibayar. Langkah penambahbaikan dalam kutipan hasil ini telah dijalankan melalui sistem e-cukai di kebanyakan PBT.

Namun, kita percaya jalan di hadapan sentiasa boleh diperbaiki. Apabila proses pentadbiran cukai menjadi lebih cekap, jalan menuju kesejahteraan rakyat terbuka luas. Sesungguhnya, hasil kerajaan yang dikutip dan dibelanjakan dengan berhemah menjamin kesejahteraan rakyat.

PROFESOR DR. ISMAIL OMAR ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama)