

**MESYUARAT PERTAMA PENGGAL KETIGA
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG
YANG KEEMPAT BELAS
17 APRIL 2020**

PERKARA : 5(B)(XVI)10

**SOALAN BERTULIS OLEH AHLI KAWASAN KEBUN BUNGA
YB. ONG KHAN LEE**

10. Sila nyatakan formula dan seksyen undang-undang yang diguna pakai sebagai kaedah dalam penilaian semula nilai tahunan hartanah di Pulau Pinang.

**YB. JAGDEEP SINGH DEO A/L KARPAL SINGH
MENJAWAB BAGI PIHAK Y.A.B. KETUA MENTERI**

10. Merujuk kepada Seksyen 137(3), Akta Kerajaan Tempatan 1976, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dikehendaki menyediakan dan menyiapkan Senarai Nilai Baharu setiap lima tahun atau dalam tempoh yang dilanjutkan sebagaimana ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Senarai Nilai Baharu hendaklah disahkan oleh PBT dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri sebelum 31 Disember dalam tahun sebelum Senarai Nilai Baharu tersebut berkuatkuasa.

Bagi negeri Pulau Pinang, Senarai Nilai sebelum ini telah digunakan sejak 1 Januari 2005. Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) telah beberapa kali melanjutkan Senarai Nilai tersebut berdasarkan peruntukan Seksyen 137(3) Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Senarai Nilai tersebut telah tamat tempoh sah pada 31 Disember 2019.

Sehubungan dengan itu, Senarai Nilai sedia ada (Senarai Nilai 2020) telah pun diluluskan oleh PBN dan mula diguna pakai pada 1 Januari 2020 tertakluk kepada hak bantahan dibuat di bawah Seksyen 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Sesi bantahan telahpun diselesaikan dan dijangka akan diumumkan keputusannya tidak lama lagi. Dengan kelulusan

Pihak Berkuasa Negeri, PBT boleh mengenakan kadar yang ditaksir atas asas Nilai Tahunan yang tidak melebihi 35%.

Akta yang diguna pakai dalam melaksanakan penilaian semula adalah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Nilai Tahunan ertinya "anggaran kasar sewa tahunan yang munasabah dijangka akan diperolehi dari setahun ke setahun dari pegangan yang berkenaan jika disewakan, dengan tuan tanah membayar belanja bagi pembaikan, insuran dan penyelenggaraan atau pemeliharaan dan segala kadar dan cukai awam..." (Seksyen 2, Akta Kerajaan Tempatan 1976). Formula yang diguna pakai sebagai kaedah dalam penilaian semula nilai tahunan hartanah adalah seperti berikut:

Nilai Tahunan = Anggaran Sewa Kasar Sebulan x 12 Bulan
Cukai Kadaran = Nilai Tahunan x Kadar (%)

Aspek-aspek khusus yang dijadikan kriteria pertimbangan bagi semakan semula kadar-kadar peratus bagi setiap jenis harta untuk dilaksanakan bersama Senarai Nilai Baru untuk tahun 2020 adalah seperti berikut:

- (i) Pembahagian kawasan dan pegangan bagi maksud kadar;
- (ii) Perbandingan kadar-kadar peratus yang dikenakan oleh PBT lain di dalam negara;
- (iii) Prinsip kemudahan faedah; dan
- (iv) Kadar-kadar peratus antara Majlis Bandaraya Pulau Pinang dan Majlis Bandaraya Seberang Perai.

Penyediaan Senarai Nilai Baru memerlukan Nilai Tahunan bagi semua harta berkadar (pegangan) dalam Senarai Nilai sedia ada dan perlu dinilai semula berdasarkan aras nilai pada masa kini dan prosedur pelaksanaan hendaklah mematuhi peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).