



Soalan Lazim (FAQ) berkaitan Hakmilik Strata dan Cukai Petak di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL)

1. Apakah yang dimaksudkan sebagai “Skim Strata”?

Skim strata boleh dirujuk sebagai suatu jenis pembangunan di mana bangunan berbilang tingkat dan/atau tanah yang dipecah bahagikan kepada unit-unit atau petak-petak, petak-petak aksesori, dan harta bersama, dalam satu lot tanah yang sama. Bangunan berstrata bukan sahaja dibina untuk tujuan kediaman tetapi juga untuk tujuan komersial (perniagaan, pejabat dan sebagainya). Ia juga boleh bagi tujuan kegunaan tunggal kediaman atau komersial, atau kegunaan bercampur. Contoh-contoh skim strata adalah seperti berikut:

Kediaman

Pangsapuri, Kondominium, Rumah Bandar, Petak Tanah (komuniti berpagar)

Komersial

Kedai, Pejabat, Pusat Membeli Belah, Pangsapuri Servis

2. Apa itu “Harta Bersama”?

Harta bersama merujuk kepada mana-mana unit/bahagian yang tidak terkandung di dalam mana-mana petak/petak tanah termasuk mana-mana petak aksesori dan diuruskan oleh pihak Perbadanan Pengurusan (MC)/Badan Pengurusan Bersama (JMB). Contoh: Kolam Renang, Lobi, Koridor, Taman Bunga, Lif, Pondok Pengawal, Tempat Letak Kereta Pelawat dan sebagainya.

3. Apa itu “Petak Aksesori”?

Petak aksesori merupakan petak yang digandingkan dengan petak utama dan digunakan secara eksklusif oleh pemilik petak tersebut. Petak aksesori tidak boleh dipindahkan atau dijual secara berasingan. Contoh: Tempat Letak Kereta yang dikhaskan untuk pemilik unit, Ruang Penyaman Udara, Kotak Bunga dan sebagainya.

4. Apakah yang dimaksudkan sebagai “Hakmilik Strata”?

Hakmilik Strata ialah suatu dokumen hakmilik petak yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah/PTG kepada pemilik sah petak atau unit di dalam suatu skim strata.



5. Apakah yang dimaksudkan sebagai “Cukai Petak”?

Cukai petak ialah cukai yang dikenakan ke atas setiap Hakmilik Strata, bagi menggantikan pengenaan cukai tanah dan ianya bukan cukai tambahan ke atas cukai tanah yang sedia ada.

6. Siapakah yang akan dikenakan “Cukai Petak” dan bilakah ianya akan dilaksanakan?

Cukai petak akan dikenakan kepada setiap pemilik hakmilik strata di WPKL dan akan mula dilaksanakan pada 1 Januari 2020.

7. Adakah “Cukai Tanah” masih dikenakan setelah “Cukai Petak” dilaksanakan?

Pelaksanaan cukai petak adalah bagi menggantikan bayaran cukai tanah kepada semua pemilik hakmilik strata. Maka, kutipan bayaran cukai tanah daripada pemilik hakmilik strata bagi tahun 2020 dan seterusnya akan dihentikan, **kecuali** kutipan ke atas sebarang tunggakan cukai tanah dan denda lewat.

8. Adakah tunggakan Cukai Tanah masih perlu dijelaskan walaupun setelah Cukai Petak berkuatkuasa?

Ya, sebarang tunggakan cukai tanah dan denda lewat yang telah dikenakan sebelum tahun 2020 mesti dijelaskan oleh pemilik hakmilik strata bagi mengelakkan tindakan penguatkuasaan dikenakan dan halangan ke atas sebarang urusniaga/transaksi berkaitan dengan petak strata tersebut.

Jumlah tunggakan cukai tanah dan denda lewat akan dinyatakan di dalam bil cukai petak pada tahun 2021 dan tahun-tahun seterusnya sehingga ianya selesai dilunaskan.

9. Bagaimanakah jumlah bayaran Cukai Petak ditentukan?

Terdapat 3 faktor yang menentukan jumlah bayaran cukai petak iaitu:

- i) jumlah keluasan petak (termasuk petak aksesori) yang dimiliki di dalam ukuran meter persegi;
- ii) kategori kegunaan di dalam hakmilik strata (kediaman, perdagangan, perusahaan atau industri); dan
- iii) jenis pegangan hakmilik (selama-lamanya atau pajakan).



Cukai petak tidak dikenakan ke atas mana-mana “Harta Bersama” di dalam skim strata.

Formula pengiraan cukai petak:

$$\text{(Keluasan Petak Utama + Keluasan Petak Aksesori)} \times \text{Kadar Cukai Petak} = \text{Jumlah bayaran cukai petak setahun}$$

Contoh pengiraan:

Pangsapuri (pegangan selama-lamanya)

Keluasan Petak Utama = 93 m² (1000 ft²)

Keluasan Petak Aksesori = 12m² (1 tempat letak kereta)

Kadar cukai petak pangsapuri (pegangan selama-lamanya) = RM 0.26 per m²

(93m²+12m²) x RM 0.26 = RM 28 setahun

10. Mengapakah kadar bayaran Cukai Petak dan Cukai Tanah hakmilik induk adalah berbeza?

Kadar cukai tanah yang dikenakan sebelum ini adalah berdasarkan nilai cukai tanah yang dinyatakan pada hakmilik induk dan kebiasaannya dibahagikan oleh pihak Perbadanan Pengurusan (MC)/Badan Pengurusan Bersama (JMB) secara sama rata atau berdasarkan syer unit. Kadar bayaran cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh setiap pemilik hakmilik strata adalah **bergantung kepada bilangan petak di dalam suatu skim strata** itu.

Manakala penentuan kadar cukai petak pula adalah berdasarkan kepada **keluasan petak strata yang dimiliki** termasuk keluasan petak aksesori.

11. Apakah rasional dan kelebihan melaksanakan “Cukai Petak”?

Melalui pelaksanaan cukai petak:

- Lebih sistematik: pengiraan adalah berdasarkan jumlah keluasan petak (termasuk petak aksesori) yang dimiliki, kategori kegunaan petak dan jenis pegangan hakmilik;



- Transaksi yang telus: pemilik petak perlu membayar cukai petak secara terus kepada pihak Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PPTGWP);
- Layanan yang adil: pewujudan akaun cukai secara individual membolehkan pemilik petak yang tiada tunggakan meneruskan urusniaga tanpa sekatan PTGWP dan hanya pemilik petak yang mempunyai tunggakan akan disekat daripada melaksanakan urusniaga;
- Meringankan beban Perbadanan Pengurusan (MC)/Badan Pengurusan Bersama (JMB) di mana tiada lagi perlu untuk mengutip caruman cukai tanah daripada pemilik-pemilik petak;
- Skim Kos Rendah/Program Perumahan Rakyat (PPR) akan menikmati kadar tetap tanpa mengira saiz keluasan petak: RM15 (pegangan Pajakan) atau RM20 (pegangan Selama-lamanya) setahun; dan
- Bagi hakmilik strata di bawah kategori kediaman dengan keluasan petak (termasuk petak aksesori) 1030 kaki persegi (96 m²) dan ke bawah, akan menikmati kadar minimum RM20 (pegangan Pajakan) atau RM25 (pegangan Selama-lamanya) setahun.

12. Siapakah yang akan mengeluarkan bil cukai petak dan bagaimanakah bayaran boleh dibuat?

Bil cukai petak akan dikeluarkan oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PPPTGWP) pada akhir Disember 2019 dan boleh mula dibayar mulai 1 Januari 2020 kepada PPTGWP melalui:

- Bayaran secara tunai, wang pos, kad kredit, kad debit, dan Bank Draft di kaunter bayaran PPTGWP Kuala Lumpur;
- Bayaran secara tunai di mana-mana kaunter bayaran Pejabat Pos (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Selangor sahaja) dan DBKL;
- Bayaran secara *online* (melalui CIMB Clicks, Maybank2u, dan RHB); dan
- Bayaran secara *online* melalui e-Bayaran di laman portal rasmi PPTGWP (<http://www.ptgwp.gov.my>);



13. Apakah akibat kepada pemilik petak sekiranya cukai petak gagal dilunaskan?

Sebarang jumlah bayaran cukai petak yang tidak dibayar pada tahun berkenaan akan dimasukkan sebagai bayaran tertunggak di dalam bil cukai petak pada tahun seterusnya dan tunggakan bayaran bil cukai petak akan menyebabkan sekatan urusan seperti pindahmilik, pajakan dan gadaian oleh PPTGWP selaras dengan Seksyen 301A, Kanun Tanah Negara 1965.

Selain itu, kegagalan menjelaskan cukai petak boleh menyebabkan risiko petak strata tersebut dirampas oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PPTGWP) mengikut Seksyen 23H, Akta Hakmilik Strata 1985.

14. Bagaimanakah tunggakan cukai tanah dan denda lewat akan dibahagikan kepada setiap pemilik hakmilik strata?

Selepas pelaksanaan cukai petak, jumlah amaun tunggakan keseluruhan cukai tanah akan dibahagikan berdasarkan unit syer masing-masing ke atas setiap pemilik petak di dalam skim strata tersebut. Pemilik petak adalah bertanggungjawab untuk melunaskan bayaran amaun tunggakan seperti yang tertera di dalam bil cukai petak kelak.

15. Bagaimana sekiranya pemilik petak telahpun membuat bayaran cukai tanah sebelum ini kepada pihak MC/JMB?

Sekiranya pembayaran telahpun dijelaskan sebelum ini kepada pihak Perbadanan Pengurusan (MC)/Badan Pengurusan Bersama (JMB), pemilik petak bertanggungjawab untuk mengemukakan resit asal bayaran dan surat perakuan daripada pihak MC/JMB yang mengesahkan pembayaran tersebut, sebagai bukti pembayaran kepada pihak Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PPTGWP).

16. Apakah peranan dan tanggungjawab pihak MC/JMB bagi skim strata yang mempunyai tunggakan cukai tanah?

Pihak Perbadanan Pengurusan (MC)/Badan Pengurusan Bersama (JMB) perlu:

- membuat kutipan penuh dan menjelaskan bayaran cukai tanah bagi tahun 2019 serta ke atas sebarang tunggakan cukai tanah untuk tahun-tahun sebelumnya (jika ada) termasuk denda lewat yang telah dikenakan;
- menyemak rekod pembayaran cukai tanah oleh setiap pemilik petak dan membentangkan di dalam Mesyuarat Agung Tahunan (AGM)/Mesyuarat Agung Luar Biasa (EGM) bagi pengesahan kesemua pemilik petak; dan



- mengenalpasti pemilik yang mempunyai tunggakan cukai tanah dan melaporkan kepada pihak Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PPTGWP) melalui Borang F.

Bagi sebarang pertanyaan lanjut berkaitan pelaksanaan Cukai Petak di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, boleh diajukan kepada Bahagian Strata, PPTGWP melalui email: cukaipetakwpl@ptgwp.gov.my atau melalui talian telefon 03-2610 3300/3437/3443.