



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

1. Apakah yang dimaksudkan sebagai “Skim Strata”?

Skim strata merupakan suatu projek pembangunan, di mana blok-blok bangunan berbilang tingkat dan/atau tanah dipecah bahagikan kepada petak-petak, petak tanah, petak aksesori dan harta bersama yang dibangunkan dalam satu lot tanah.

Contoh skim strata adalah seperti perumahan jenis kondominium, pangsapuri, “*townhouse*”, bangunan rumah kedai/pejabat, bangunan kompleks komersial dan skim petak tanah [*landed strata*] (*Gated Community Scheme*).

2. Apa itu “Harta Bersama”?

Harta bersama bermaksud mana-mana bahagian daripada lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak/petak tanah (termasuk mana-mana petak aksesori) atau mana-mana blok sementara sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakukan. Contohnya, lif, tangga, tempat letak kereta pelawat, pondok pegawai keselamatan dan sebagainya.

3. Apa itu “Petak Aksesori”?

Petak aksesori merupakan petak selain petak utama yang digunakan secara eksklusif oleh tuan punya petak hakmilik strata (petak utama), contohnya tempat letak kereta khas untuk pemilik unit, kotak bunga, dan ruang penyaman udara (yang tidak berada di dalam petak utama).

4. Apakah yang dimaksudkan sebagai “Hakmilik Strata”?

Hakmilik Strata ialah suatu dokumen hakmilik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah/PTG kepada pemilik 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. 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. Sekiranya Cukai Petak dilaksanakan, adakah Cukai Tanah masih dikenakan?

Pelaksanaan cukai petak adalah bagi menggantikan bayaran cukai tanah kepada semua pemilik hakmilik strata. Maka, setelah cukai petak dilaksanakan, kutipan bayaran cukai tanah kepada 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?

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

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

9. Bagaimanakah jumlah bayaran Cukai Petak ditentukan?

Terdapat 2 faktor utama yang menentukan jumlah bayaran cukai petak iaitu, jumlah keluasan petak (termasuk petak aksesori) hakmilik strata (di dalam ukuran meter persegi) dan kategori kegunaan hakmilik strata sama ada kategori kediaman, perdagangan, perniagaan, atau perindustrian. "Harta bersama" adalah tidak diambil dikira didalam penentuan jumlah bayaran cukai petak.

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 berdasarkan syer unit/sama rata oleh pihak Perbadanan Pengurusan (MC)/ Badan Pengurusan Bersama (JMB). 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 (termasuk petak aksesori) yang dimiliki dan kategori kegunaan** petak tersebut.



11. Mengapa dan apakah rasionalnya cukai petak dilaksanakan?

Melalui pelaksanaan cukai petak:

- Urusan menjadi lebih telus di mana pemilik hakmilik strata perlu membayar terus cukai petak kepada PTGWPKL tanpa melalui pihak Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama;
- Memudahkan sebarang urusan pindahmilik (jual-beli) atau gadaian petak yang dibuat oleh pemilik hakmilik strata, yang mana tidak lagi terikat kepada status pembayaran cukai tanah oleh lain-lain pemilik hakmilik strata di dalam skim strata yang sama;
- Memberikan keadilan di mana hanya petak individu yang tidak menjelaskan cukai petak sahaja yang akan berdepan dengan risiko rampasan petak dan sekatan daripada menjalankan urusan pindahmilik dan gadaian; dan
- Membantu mengurangkan beban Perbadanan Pengurusan (tidak perlu lagi mengutip caruman cukai tanah daripada pemilik-pemilik hakmilik strata).

12. Siapakah yang akan mengeluarkan bil cukai petak dan kepada siapakah bayaran bil tersebut perlu dibayar?

Bil cukai petak akan dikeluarkan oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian WPKL (PTGWPKL) mulai 1 Januari 2020 dan pembayaran bil cukai petak boleh dijelaskan terus kepada PTGWPKL melalui kaedah berikut:

- Bayaran secara tunai, wang pos, kad kredit, kad debit, dan Bank Draft di kaunter bayaran PTGWPKL;
- 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 PTGWPKL (<http://www.ptgwp.gov.my>);

13. Apakah risiko/kesan kepada pemilik hakmilik strata sekiranya cukai petak tidak dijelaskan?

Pemilik hakmilik strata yang gagal menjelaskan cukai petak, jumlah bayaran cukai tahun berkenaan akan dimasukkan sebagai bayaran tertunggak di dalam bil cukai petak tahun berikutnya.



Sekiranya terdapat tunggakan bayaran bil cukai petak, pemilik hakmilik strata akan disekat daripada membuat sebarang urusan niaga seperti pindahmilik, gadaian dan pajakan.

Selain itu, kegagalan menjelaskan cukai petak boleh menyebabkan risiko petak strata tersebut dirampas oleh PTGWPKL mengikut Kaedah/Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [A1518].

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

Selepas pelaksanaan cukai petak, Perbadanan Pengurusan (MC) atau Badan Pengurusan Bersama (JMB) adalah bertanggungjawab untuk mengenal pasti dan merekodkan butir-butir petak yang mempunyai tunggakan cukai tanah dalam Borang F (Jadual 1, Kaedah Hakmilik Strata WPKL).

Jika Perbadanan Pengurusan (MC) atau Badan Pengurusan Bersama (JMB) gagal melaksanakan tanggungjawab di atas, jumlah amaun tunggakan keseluruhan cukai tanah akan dibahagikan berdasarkan syer unit masing-masing ke atas setiap pemilik hakmilik strata di dalam skim strata tersebut. Pemilik hakmilik strata adalah bertanggungjawab untuk melunaskan bayaran amaun tunggakan seperti yang tertera di dalam bil cukai petak kelak.

15. Apakah tanggungjawab pihak MC/JMB selepas pelaksanaan cukai petak?

- 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;
- Membuat semakan dan pengesahan ke atas rekod pembayaran cukai tanah oleh setiap pemilik hakmilik strata dan mengemukakan kepada pihak PTGWPKL; dan
- Mengenalpasti pemilik yang tidak membayar cukai tanah dan melaporkan kepada pihak PTGWPKL melalui Borang F.

Sebarang pertanyaan lanjut berkaitan pelaksanaan cukai petak di WPKL, bolehlah diajukan kepada Bahagian Strata, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur melalui email: cukaipetakwpl@ptgwp.gov.my