

## PENILAIAN HARTA DAN CUKAI TAKSIRAN- MAKLUMAT AM

### APAKAH CUKAI TAKSIRAN?

Cukai taksiran atau cukai pintu adalah cukai yang dikenakan terhadap semua pegangan atau harta tanah di kawasan MBPJ.

Kuasa untuk mengenakan cukai taksiran atau cukai pintu adalah selaras dengan peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) di bawah Seksyen 127 yang membolehkan Majlis Bandaraya Petaling Jaya mengenakan kadar ke atas pegangan-pegangan yang terdapat di dalam kawasan pentadbiran Majlis.

### JENIS HARTA YANG DIKENAKAN CUKAI TAKSIRAN

Semua pegangan persendirian seperti bangunan kediaman, bangunan komersial, bangunan industri, tanah pertanian dan termasuk tanah kosong / Lot tanah yang belum dibangunkan.

### MAKSUD NILAI TAHUNAN

Nilai Tahunan ditakrifkan sebagai "*Anggaran Kasar Sewa Tahunan*" yang menasabah dijangka akan diperolehi dari setahun daripada pegangan yang berkenaan jika disewakan, dengan tuan tanah membayar belanja bagi pembaikan, insuran, penyelenggaraan dan segala kadar dan cukai awam.

$$\text{Nilai Tahunan} = \text{Anggaran Sewa Kasar Sebulan} \times 12 \text{ bulan}$$

## BAGAIMANA CUKAI TAKSIRAN DITENTUKAN?

Jumlah cukai taksiran yang perlu dibayar adalah berdasarkan kadar peratus % ke atas Nilai Tahunan.

1. Nilai Tahunan ditetapkan oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta , MBPJ.
2. Kadar peratusan(%) ditetapkan oleh Kerajaan Negeri Selangor dan rayuan tidak boleh dibuat terhadapnya.

### **Contoh kiraan Cukai Taksiran:**

$$\text{Nilai Tahunan} \times \text{Kadar \%} = \text{Cukai Taksiran}$$

Nilai Tahunan = RM 4,800

Kadar % = 8.8%

Cukai Taksiran = RM 422.40 se tahun *ATAU* RM 211.20 setiap 6 bulan

## PEGANGAN YANG BOLEH DIKECUALIKAN DARI CUKAI TAKSIRAN

Pihak Berkuasa Negeri boleh, menurut budibicaranya mengecualikan pegangan berikut atau mana-mana bahagian pegangan berikut dari membayar kadar:

- Rumah Ibadat (tempat awam untuk sembahyang)
- Tanah Perkuburan atau krematorium awam
- Sekolah awam
- Tempat awam bagi maksud khairat atau bagi maksud sains, sastra atau seni halus dan bukan untuk mendapatkan keuntungan

## BILA NILAI TAHUNAN BOLEH DIUBAH?

Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta boleh pada bila-bila masa meminda Senarai Nilai sekiranya:

- sesuatu bangunan baru didirikan,
- bangunan diubahsuai, diubah, diruntuhkan / dibina semula, atau lain-lain kemajuan dibuat pada pegangan berkadar, nilainya telah dinaikkan
- sesuatu pegangan tertinggal dari Senarai Nilai
- ap-apa bangunan atau bahagian sesebuah bangunan diruntuhkan atau apa-apa kerja lain dijalankan, nilainya telah diturunkan
- dikeluarkan apa-apa hak milik baru
- apa-apa perubahan pada pegangan berkadar disebabkan oleh mana-mana undang-undang perancangan yang mengakibatkan nilai tahunan pegangan tersebut naik/ turun.

Dalam keadaan di atas, Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta akan mengambil tindakan untuk meminda Nilai Tahunan pegangan tersebut.

Satu Notis Kenyataan Pindaan Senarai Nilai di bawah Seksyen 144, Akta 171 akan dikemukakan kepada pemilik harta untuk memaklumkan Nilai tahunan Baru yang akan dikuatkuasakan.

### Contoh Notis Kenyataan Pindaan Nilai Tahunan

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA			
(Mengikut Seksyen 144, Akta Kerajaan Tempatan, 1976)			
No. Rujukan	No.		
Kepada:			
Bahawa dengan ini diberitahu bahawa Datuk Bandar, Majlis Bandaraya Petaling Jaya akan meminda Senarai Takiran bagi harta yang tersebut di bawah ini pada jam 12.00 tengahari dan akan dikuatkuasakan pada 1 haribulan			
No. Lot	KOD SEKSYEN		Nilai
No. Rumah	Kedudukan	Tahunan Baru	Kadar
			Cukai Yang Perlu Dibayar
Sesiapa yang tidak puashati seperti atasan-atasan yang terkandung didalam Seksyen 142, Akta Kerajaan Tempatan 1976 bolehlah membuat bantahan bertulis kepada Datuk Bandar, Majlis Bandaraya Petaling Jaya, pada bila-bila masa (sebelum 10 hari) daripada tarikh yang ditetapkan diatas. Bantahan-bantahan tersebut akan dipendengarkan pada suatu tarikh yang akan ditetapkan kelak.			
Datuk Bandar, Majlis Bandaraya Petaling Jaya.			
Bertarih:			
Nota: Notis ini dicetak melalui Komputer dan tidak memerlukan sebarang tandatangan. Sila rujuk keterangan Seksyen 142 dan 144, Akta Kerajaan Tempatan 1976.			

## BANTAHAN TERHADAP NILAI TAHUNAN

Apabila pemilik menerima Notis Kenyataan Pindaan Senarai Nilai, pemilik diberi hak untuk membantah nilai yang telah ditetapkan ke atas pegangan tersebut dalam tempoh masa yang dicatit dalam notis.

Pemilik boleh mengemukakan bantahan secara **bertulis** kepada Majlis dan setiap bantahan yang layak akan didengari oleh Majlis melalui Mesyuarat Jawatan Kuasa Bantahan Nilai Harta.

Bantahan boleh dibuat atas alasan-alasan berikut sahaja:

1. *Harta anda dinilai LEBIH daripada kadar sepatutnya*
2. *Harta anda tidak boleh dikenakan kadar*
3. *Harta anda tertinggal dan tidak dinilai*
4. *Harta anda dinilai KURANG DARI KADAR SEPATUTNYA*
5. *Harta anda dinilai secara berasingan /bersesama yang sepatutnya dinilai secara lain*

## ADAKAH CUKAI TAKSIRAN DIKENAKAN KE ATAS PEGANGAN YANG KOSONG DAN TIDAK DIDIAMI?

Cukai taksiran tetap dikenakan walaupun sesebuah bangunan atau rumah itu kosong.

Walaupun bagaimanapun, jika bangunan tersebut kosong, pemilik boleh memohon tuntutan remisi ke atas tempoh kekosongan dengan memberi notis bertulis kepada Majlis di dalam tempoh tujuh (7) hari bermula dari tarikh bangunan itu dikosongkan

## TUGAS ANDA SEBAGAI PEMBAYAR CUKAI DI PETALING JAYA

### Membayar cukai taksiran

Bertanggungjawab membayar cukai taksiran untuk pegangan anda 2 kali setahun iaitu sebelum 28 Februari dan sebelum 31 Ogos tiap tahun

### Borang Penyata Pemunya

Melengkapkan Borang Penyata Pemunya/ Penduduk dengan tepat dan dalam tempoh yang ditetapkan.

### Notis Pindahmilik/ Jualan- Borang I

Apabila anda membeli rumah, bangunan atau tanah di Petaling Jaya , anda hendaklah memaklumkan MBPJ dalam tempoh 3 bulan dari tarikh jualan atau pindahmilik harta terlibat dengan mengisi Borang Pindahmilik (Borang I) yang boleh dimuat turun dari laman web [mbpj.gov.my](http://mbpj.gov.my).

Tindakan ini penting bagi memastikan nama anda didaftarkan sebagai pemilik baru yang sah dan segala notis dan bil cukai taksiran akan dialamatkan kepada anda dengan berkesan dan tepat.

Perkhidmatan ini adalah percuma.

### Pertukaran Alamat Pos

Memaklumkan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, MBPJ sekiranya anda ingin menukar alamat pos anda bagi tujuan penghantaran bil cukai taksiran.

Boleh dibuat melalui surat menyurat, emel atau hadir ke Majlis untuk mengisi borang.

Perkhidmatan ini adalah percuma

### Pemeriksaan Harta

Membenarkan pegawai Jabatan Penilaian dan Penilaian Harta membuat pemeriksaan ke atas hartanah untuk tujuan cukai taksiran

## SOALAN YANG LAZIM – PENILAIAN DAN CUKAI TAKSIRAN

Perlukah saya membayar cukai bagi rumah yang kosong?

**YA, Cukai kena dibayar ke atas semua pegangan samada diduduki atau tidak.**

Saya memiliki sekeping tanah yang kosong dari mana saya tidak mendapat hasil, adakah saya perlu bayar cukai?

**Ya, tanah kosong yang bermilik TIDAK dikecualikan daripada cukai taksiran.**

Saya telah membeli kondominium dari pemaju dan baru menerima kunci rumah. Kenapa cukai taksiran saya berbeza dari bil sebelum ini?

Bil cukai taksiran sebelum ini dikenakan ke atas tanah kosong ( tanpa bangunan) dan apabila bangunan kondominium siap , pihak MBPJ telah meminda nilai tahunan dari tanah kosong ke kondominium.

Bolehkah saya membantah jika tidak puashati dengan nilai tahunan yang dikenakan?

**Apabila anda menerima notis kenyataan pindaan nilai tahunan, (S144) anda boleh mengemukakan alasan-alasan bantahan secara bertulis dalam tempoh masa seperti ditetapkan dalam notis.**

Apa perlu saya buat dengan Borang Penyata Pemunya/ Penduduk?

**Anda perlu mengisinya dengan betul dan lengkap dalam tempoh 2 MINGGU dari tarikh diterima.**

**Anda boleh didenda sehingga RM 2000 atau penjara tidak lebih 6 bulan atau kedua-duanya, jika anda enggan mengisinya atau memberi maklumat palsu.**

Sekiranya saya melaksanakan pengubahsuaian ke atas rumah saya adakah cukai taksiran akan naik?

**Kiraan Nilai Tahunan adalah berdasarkan pada keluasan dan kegunaan bangunan anda. Jika anda telah ubah suai rumah dengan menambahkan keluasan bangunan, pihak Majlis akan meminda nilai tahunan pegangan anda selaras dengan penambahan keluasan dan kegunaan bangunan.**

**Adakah konsesi diberi jika sesebuah rumah tersebut diduduki oleh pemunya sendiri?**

**Tidak. Tidak ada sebarang peruntukan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang membolehkan Majlis memberi konsesi atas bayaran cukai taksiran bagi rumah yang diduduki sendiri.**

Disediakan oleh :

*Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta,  
Majlis Bandaraya Petaling Jaya  
Tingkat 11, Menara MBPJ  
Jalan Tengah 46200  
Petaling Jaya*

Tel: 03-79545986/87/89/90