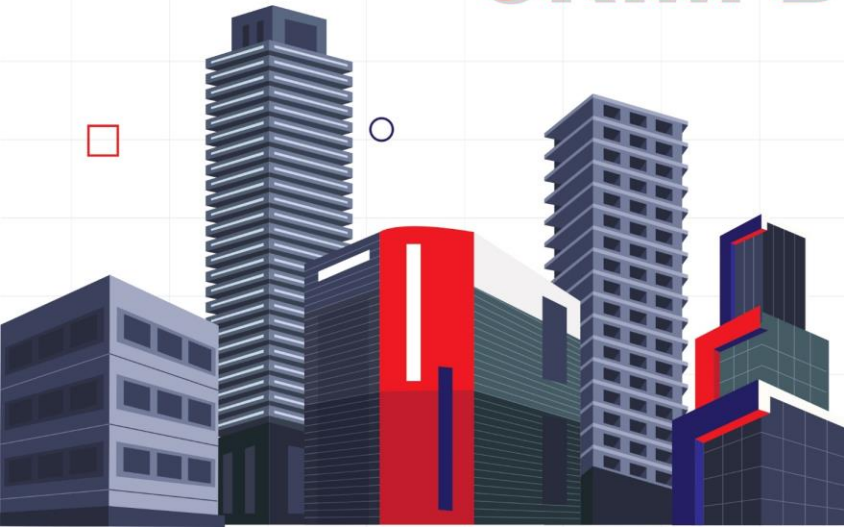


PENGENALAN CUKAI PETAK / BLOK SEMENTARA SKIM BERSTRATA NEGERI JOHOR



Laman Rasmi Pejabat Tanah Dan Galian Johor



<https://ptj.johor.gov.my>

**PELAKSANAAN
CUKAI PETAK
BERMULA
1 JANUARI 2025**

LATAR BELAKANG

Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2016) [Akta A1518] telah dikuatkuasakan pemakaiannya di seluruh Semenanjung Malaysia termasuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan dan Putrajaya pada 1 Januari 2017.



Pindaan kepada Akta Hakmilik Strata 1985 kali ini meliputi empat perkara utama;

**PENGENAAN CUKAI
KE ATAS PETAK
ATAU BLOK
SEMENTARA BAGI
SETIAP HAKMILIK
STRATA ATAU
HAKMILIK STRATA
SEMENTARA;**

Penambahbaikan
peruntukan bagi
Bangunan Khas;

Pindaan berbangkit
daripada pindaan Akta
Pengambilan Tanah 1960
berkenaan pengambilan
tanah melibatkan skim
pembangunan berstrata;
dan

Memperkemaskan
peraturan sedia ada
bagi mewujudkan
prosedur pengeluaran
dan pendaftaran
hakmilik strata yang
lebih efektif.



ELEMEN

PEMAJUAN BERSTRATA

Petak

Petak merupakan unit individu dalam sesebuah skim pemaajuan. Petak tanah pula merupakan unit individu bagi petak tanah

Harta Bersama

Bahagian yang selain daripada petak/petak aksesori dan dinikmati oleh semua pembeli/pemilik petak. Contoh: lif, bumbung, taman permainan, lampu koridor dan sebagainya.

Petak Aksesori

Petak aksesori didaftarkan atas hakmilik pembeli/pemilik petak. Contoh: petak parkir



Sila kemukakan soalan anda.

APA ITU CUKAI PETAK?

- Apabila berkuat kuasa Bahagian IVA Akta Hakmilik Strata 1985, peruntukan Bahagian Enam Akta ini kecuali seksyen 101, hendaklah tidak terpakai berhubung dengan bangunan yang dipecah bahagi dan apa-apa tindakan yang diambil bagi tiada pembayaran hendaklah menurut Akta Hakmilik Strata 1985 – **Seksyen 96A KTN**.
- Cukai bagi petak hakmilik strata atau blok sementara hakmilik strata hendaklah dikira berdasarkan **kadar meter persegi** bagi setiap petak, atau petak dan petak aksesori, atau blok sementara - **Seksyen 23C(8) Akta Hakmilik Strata 1985** [Akta 318].

FASA PENGIRAAN CUKAI BAGI HAKMILIK STRATA

SEBELUM PINDAAN
AKTA HAKMILIK STRATA
(AKTA 318) PINDAAN 2015

KAEDAH PENENTUAN UNIT SYER :

- Keluasan lantai petak.
- Harga jualan petak.
- Lokasi petak.

SELEPAS PINDAAN
AKTA HAKMILIK STRATA
(AKTA 318) PINDAAN 2015

KAEDAH PENENTUAN UNIT SYER :

- Berdasarkan faktor pemberat mengikut jenis petak dalam Kaedah - Kaedah Hakmilik Strata Negeri Johor 2015.

2025
PELAKSANAAN CUKAI PETAK
NEGERI JOHOR

KAEDAH CUKAI PETAK :

- Berdasarkan keluasan petak.
- Kadar Cukai Petak ditentukan mengikut jenis syarat nyata.

TANGGUNGJAWAB & PERANAN PERBADANAN PENGURUSAN

A. SEKIRANYA TERDAPAT TUNGGAKAN CUKAI TANAH 2024 & KEBAWAH :-

- 1) **MENGEMASKINI REKOD PEMBAYARAN** tunggakan cukai tanah oleh pemilik petak bagi tujuan agihan tunggakan :
 - i. Mengenalpasti pemilik petak yang mempunyai tunggakan bayaran cukai tanah..
 - ii. Menyediakan rekod agihan tunggakan cukai tanah.
 - iii. Menghantar rekod tunggakan kepada Pesuruhjaya Bangunan untuk dikumpul dan menyerahkan salian kepada pihak PTG.
 - iv. Sebarang perkara yang berbangkit berkenaan agihan tunggakan cukai petak hendaklah berhubung dengan Pesuruhjaya Bangunan.
- 2) **MENGUTIP BAYARAN** cukai tanah daripada pemilik petak bagi tahun 2024 dan kebawah.
- 3) **MENJELASKAN TUNGGAKAN** cukai bagi tahun 2024 dan kebawah.

B. URUSAN URUSNIAGA 2025 (PINDAH MILIK DAN LAIN-LAIN URUSAN) :-

- 1) **MENYEDIKAN RESIT CUKAI TAHUN 2024** kepada pemilik petak yang telah membayar cukai tanah bagi tujuan urusan urusan urusniaga.

C. **MENJELASKAN KEPADA PEMILIK PETAK** bahawa bayaran cukai petak 2025 perlu dibayar secara terus kepada Pejabat Tanah / PTG samada melalui kaunter atau secara atas talian.

TANGGUNGJAWAB PEMILIK PETAK

1) MENJELASKAN BAYARAN TUNGGAKAN Cukai Tanah Tahun 2024 ke bawah kepada Perbadanan Pengurusan (MC).

2) MENJELASKAN BAYARAN CUKAI PETAK bermula 1 Januari setiap tahun sebelum 31 Mei bagi mengelakkan dikenakan denda.

3) URUSAN URUSNIAGA di PTG bagi Tahun 2025 –

Pemilik petak perlu melampirkan :

- a) Resit Cukai Tanah Tahun 2024
- b) Resit Cukai Petak Tahun 2025

TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA - TPS

Forum Alternatif Untuk Menyelesaikan Pertikaian Mengenai Isu-isu Pengurusan Strata. Pihak Yang Berhak Mengemukakan Tuntutan Adalah :

- 1) Pemaju
- 2) Pembeli
- 3) Pemilik Termasuk Pemilik Asal
- 4) Badan Pengurusan Bersama (Joint Management Body) (JMB)
- 5) Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) (MC)
- 6) Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Subsidiary Management Corporation) (Sub-MC)
- 7) Ejen Pengurusan
- 8) Mana-mana Orang Berkepentingan Dengan Kebenaran Tribunal

TPS mempunyai bidang kuasa untuk mendengar dan menentukan tuntutan yang dinyatakan dalam Bahagian I Jadual Keempat dalam Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]

Proses pemfailan dan pembayaran boleh dibuat secara talian melalui Sistem e - TPS
<https://etps.kpkt.gov.my/portal>

FORMULA CUKAI PETAK

$$\left(\text{LUAS PETAK} \times \text{KADAR CUKAI PETAK} \right) + \left(\text{LUAS PETAK AKSESORI} \times \left[0.2 \times \text{KADAR CUKAI PETAK} \right] \right)$$

*SEKIRANYA PETAK MEMPUNYAI AKSESORI

KEDIAMAN

SIMULASI KIRAAN

KATEGORI BANGUNAN : KEDIAMAN
SYARAT NYATA : PANGSAPURI KOS MEWAH
KADAR CUKAI PETAK : RM1.35
LUAS PETAK : 100.0m²
LUAS PETAK AKSESORI : 13.0m²

CONTOH KIRAAN

[100.0m² x RM 1.35] + [13.0m² x (0.2x RM1.35)]

[RM 135.00] + [RM 3.51]

JUMLAH CUKAI PETAK
= RM 139.00

FORMULA CUKAI PETAK

$$\left(\text{LUAS PETAK} \times \text{KADAR CUKAI PETAK} \right) + \left(\text{LUAS PETAK AKSESORI} \times \left[0.2 \times \text{KADAR CUKAI PETAK} \right] \right)$$

*SEKIRANYA PETAK MEMPUNYAI AKSESORI

KOMERSIAL

SIMULASI KIRAAN

KATEGORI BANGUNAN : KOMERSIAL
SYARAT NYATA : PANGSAPURI PERKHIDMATAN
KADAR CUKAI PETAK : RM1.90
LUAS PETAK : 100.0m²
LUAS PETAK AKSESORI : 13.0m²

CONTOH KIRAAN

[100.0m² x RM 1.90] + [13.0m² x (0.2x RM1.90)]

[RM 190.00] + [RM 4.94]

JUMLAH CUKAI PETAK
= RM 195.00