

**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR  
BILANGAN 2/2019**

=====

**GARIS PANDUAN PENGIRAAN FAKTOR CUKAI HAKMILIK  
STRATA DAN KADAR MINIMUM PETAK BAGI CUKAI PETAK  
DAN BLOK SEMENTARA HAKMILIK STRATA**

-----

**1. TUJUAN**

1.1 Arahkan ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah mengenai Garis Panduan Pengiraan Faktor Cukai Hakmilik Strata Dan Kadar Minimum Petak Bagi Cukai Petak Dan Blok Sementara Hakmilik Strata yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 17 / 2017 (Kertas Exco MTES No. : 4/10/2017) pada 24 Mei 2017 yang telah disahkan oleh MMKN ke 18 / 2017 pada 31 Mei 2017.

**2. LATAR BELAKANG**

2.1 Cukai petak dan blok sementara hakmilik strata didefinisikan sebagai apa-apa jumlah wang tahunan yang akan dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri berkaitan mana-mana petak dan blok sementara hakmilik strata menurut seksyen 4C Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] dan apa-apa fi terhutang kepada Pihak

Berkuasa Negeri berkenaan dengan tunggakan cukai melalui kaedah-kaedah di bawah seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985.

2.2 Formula fi cukai bagi petak dan blok sementara hakmilik strata di bawah subseksyen 23C(1) Akta Hakmilik Strata 1985 yang diluluskan adalah seperti di Formula 1 dan Pengiraan Kadar Tunggakan Cukai Bagi Lot Untuk Petak Atau Blok Sementara di bawah subseksyen 23C(8) Akta Hakmilik Strata 1985 adalah seperti Formula 1(a) berikut :

$$\left( \frac{\text{Keluasan Petak Atau Blok Sementara (M}^2\text{)} \times \text{Kadar Mengikut Daerah Dan Aktiviti}}{100} \right) \times \text{Faktor Cukai Hakmilik Strata*} @ \text{Kadar Minima Satu Petak}$$

$$\text{*Faktor Cukai Hakmilik Strata} = \frac{\text{Keluasan Tanah Lot (M}^2\text{)}}{\text{Jumlah Keluasan Petak Dan Blok Sementara (M}^2\text{)}}$$

Formula 1 : Formula Fi Cukai Bagi Petak Dan Blok Sementara Hakmilik Strata

$$\left( \frac{\text{Nilai Akhir Cukai Tanah}}{\text{Jumlah Keseluruhan Unit Syer}} \right) \times \text{Unit Syer Bagi Setiap Petak Atau Unit Syer Sementara}$$

Formula 1(a) : Pengiraan Kadar Tunggakan Cukai Atas Tanah (TCAT) Untuk Petak Atau Blok Sementara

2.3 Untuk makluman, cukai petak dan blok sementara hakmilik strata adalah cukai yang menggantikan cukai tanah bagi lot yang terlibat dengan pembangunan berstrata dan bukannya cukai baharu yang dikenakan ke atas mana-mana petak hakmilik strata mahupun hakmilik tanah bagi lot yang terlibat dengan pembangunan berstrata.

### 3. GARIS PANDUAN PENGIRAAN CUKAI PETAK DAN BLOK SEMENTARA HAKMILIK STRATA

3.1 Faktor Cukai Hakmilik Strata adalah satu elemen yang akan menentukan kadar kepadatan pembangunan pada satu-satu lot. Kadar kepadatan pembangunan akan ditentukan berdasarkan nilai Faktor Cukai Hakmilik Strata berikut :

<b>Faktor Cukai Hakmilik Strata</b>	<b>Kadar Kepadatan Pembangunan (Peratusan %)</b>
1 hingga 2	81% Hingga 100%
2.1 hingga 3	65% Hingga 80%
3.1 hingga 4	36% Hingga 65%
4.1 dan seterusnya	10% Hingga 35%

3.2 Jika sekiranya nilai Faktor Cukai Hakmilik Strata yang dihitung berkenaan dengan mana-mana petak atau blok sementara hakmilik strata meliputi nilai pecahan

perpuluhan, nilai Faktor Cukai Hakmilik Strata itu hendaklah dibundarkan kepada satu nilai yang teratas sekali melebihi nilai yang dihitung sedemikian. (*Rujuk Pada Contoh Kiraan 1*).

3.3 Kadar Minimum Satu Petak akan digantikan sebagai cukai petak dan blok sementara sekiranya kadar pengiraan cukai petak atau blok sementara hakmilik strata adalah lebih rendah berbanding Kadar Minimum Satu Petak yang ditetapkan dalam Jadual VI Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2017. (*Rujuk Pada Contoh Kiraan 2*).

#### 4. CONTOH PENGIRAAN

4.1 Contoh pengiraan nilai Faktor Cukai Hakmilik Strata dan Kadar Minimum Satu Petak adalah seperti berikut :

**Formula :**

$$\left( \frac{\text{Keluasan Petak Atau Blok Sementara (M}^2\text{)} \times \text{Kadar Mengikut Daerah Dan Aktiviti}}{100} \right) \times \text{Faktor Cukai Hakmilik Strata}^* @ \text{Kadar Minima Satu Petak}$$

Bil. (22)d/m.PTGS/CR02/00/2000

$$\text{*Faktor Cukai Hakmilik Strata} = \frac{\text{Keluasan Tanah Lot (M}^2\text{)}}{\text{Jumlah Keluasan Petak Dan Blok Sementara (M}^2\text{)}}$$

**Contoh Kiraan 1 :**

Daerah	: Petaling
Bandar / Pekan / Mukim	: Pekan
Jenis Kegunaan	: Kediaman
Luas Petak	: 85 m <sup>2</sup>
Jumlah Luas Petak Dan Blok Sementara	: 19,460 m <sup>2</sup>
Luas Tanah	: 15,742 m <sup>2</sup>
Kadar Cukai Petak	: 21.70 sen / m <sup>2</sup>
Kadar Minimum Satu Petak	: RM 40.00

$$\begin{aligned} \text{*Faktor Cukai Hakmilik Strata} &= \frac{15,742 \text{ m}^2}{19,460 \text{ m}^2} \\ &= 0.808941 \\ &= 1 \end{aligned}$$

Maka,

$$\left( \frac{85 \text{ m}^2 \times 21.70 \text{ sen Per Meter Persegi}}{100} \right) \times 1 @ \text{ RM } 40.00$$

= 18.445 Sen @ RM 40.00 (Kadar Minimum  
Satu Petak)

Cukai Petak Hakmilik Strata = RM 40.00

**Contoh Kiraan 2 :**

Daerah : Hulu Langat  
Bandar / Pekan / Mukim : Pekan  
Jenis Kegunaan : Kediaman  
Luas Petak : 60 m<sup>2</sup>  
Jumlah Luas Petak Dan Blok Sementara : 33,600 m<sup>2</sup>  
Luas Tanah : 47,239 m<sup>2</sup>  
Kadar Cukai Petak : 6.50 sen / m<sup>2</sup>  
Kadar Minimum Satu Petak : RM 16.00

\*Faktor Cukai Hakmilik Strata =  $\frac{47,239 \text{ m}^2}{33,600 \text{ m}^2}$   
= 1.40592  
= 2

Bil. (22)dlm.PTGS/CR02/00/2000

Maka,

$$\left[ \frac{60 \text{ m}^2 \times 6.50 \text{ sen Per Meter Persegi}}{100} \right] \times 2 @ \text{ RM } 16.00$$

= 7.80 Sen @ RM 16.00 (Kadar Minimum Satu Petak)

Cukai Petak Hakmilik Strata = RM 16.00

## 5. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

Pelaksanaan arahan ini adalah berkuat kuasa pada 1 Januari 2018 selaras dengan pewartaan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Pindaan) 2017 Sel. P.U.1 yang telah diwartakan pada 4 Januari 2018.

( DATO' ZUL-KEFLI@ZULKEFLI BIN KHALID D.P.M.S., S.I.S )

Pengarah Tanah Dan Galian Selangor

Bertarikh :

19 Mac 2019