

SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020

1.0 APA ITU SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN SEMULA CUKAI TAKSIRAN) DAN KENAPA PERLU DISEMAK SEMULA ATAU DILAKSANAKAN PENILAIAN SEMULA CUKAI TAKSIRAN.

Jawapan :

Penilaian Semula Cukai Taksiran adalah proses pihak berkuasa tempatan untuk mengkaji dan menilai semula Cukai Taksiran yang telah dikenakan kepada pemilik harta supaya nilai baru tersebut akan lebih **ADIL, SAKSAMA dan MEMBERIKAN KEMAMPUAN** kepada pihak berkuasa untuk membayar dan menguruskan perkhidmatan bandaraya dan kesihatan persekitaran.

Penyediaan Senarai Nilai baru atau Penilaian Semula Cukai Taksiran perlu dilaksanakan setiap lima (5) tahun berdasarkan peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Seksyen 137(3) seperti di bawah:

Sesuai Senarai Nilai baru yang mengandungi butir-butir yang sama seperti dalam subseksyen (1) hendaklah disediakan dan disiapkan sekali tiap-tiap lima tahun atau dalam tempoh yang dilanjutkan sebagaimana ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Penilaian Semula Cukai Taksiran membolehkan rekod pemilikan harta dikemas kini dan nilai tanah atau nilai sewa yang digunakan merupakan gambaran nilai mengikut Aras Nilai terkini.

Cukai Taksiran sedia ada telah dinilai berdasarkan kadar sewa serta nilai tanah pada tahun 1992 dan 1996 (Penilaian Semula telah tidak dilaksanakan sejak tahun 1992 dan 1996).

Kerajaan Negeri Selangor telah memutuskan keseluruhan Pihak Berkuasa Tempatan di Selangor melaksanakan proses Penilaian Semula Cukai Taksiran ke atas semua pegangan / harta di dalam kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan berkuat kuasa mulai 1 Januari 2025.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020

2.0 APA ITU CUKAI TAKSIRAN?

Jawapan :

Cukai Taksiran atau cukai pintu adalah cukai yang dikenakan terhadap semua pegangan berkadar atau harta tanah di kawasan MBSJ.

Kuasa untuk mengenakan Cukai Taksiran adalah selaras dengan peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) di bawah Seksyen 127 seperti di bawah:

Pihak berkuasa tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, dari semasa ke semasa sebagaimana difikirkan perlu, mengenakan sama ada secara berasingan atau sebagai suatu kadar yang disatukan, kadar atau kadar tahunan dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan bagi maksud Akta ini atau bagi maksud lain yang mana adalah kewajipan pihak berkuasa tempatan itu menyempurnakannya di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain.

Cukai Taksiran yang dikenakan kepada pemilik harta adalah untuk tujuan seperti berikut:

- Membayar dan menguruskan kos pengurusan dan operasi perkhidmatan bandaraya serta pembangunan yang dijalankan oleh MBSJ untuk memberi keselesaan dan kemudahan di dalam kawasan pentadbirannya seperti kerja-kerja pungutan sampah, pemotongan rumput, penyediaan infrastruktur jalan raya, pengindahan landskap, pembaikan dan menaik taraf lampu jalan serta lain-lain kemudahan awam.
- Membayar dan menguruskan kos pengurusan dan operasi perkhidmatan kesihatan awam dan persekitaran bandaraya seperti kawalan penyakit denggi dan haiwan liar.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020

3.0 BAGAIMANA CARA PENILAIAN CUKAI TAKSIRAN?

Jawapan :

Formula kiraan Cukai Taksiran.

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

Contoh pengiraan Cukai Taksiran seperti berikut:

i) Pengiraan Cukai Taksiran atas bangunan.

Sewa sebulan	: RM1,500.00
Sewa setahun (RM1,500.00 x 12 bulan)	: RM18,000.00
Nilai Tahunan (sewa setahun)	: RM18,000.00
Kadar cukai kediaman	: 4%
Cukai Taksiran Setahun	: <u>RM720.00</u>

ii) Pengiraan Cukai Taksiran atas tanah kosong.

Keluasan tanah	: 5,000 meter persegi
Harga Pasaran semeter persegi	: RM4,000.00 smp
Harga Pasaran Tanah	: RM20,000,000.00
Nilai Tahunan (10% daripada Harga Pasaran)	: RM2,000,000.00
Kadar cukai perniagaan	: 5%
Cukai Taksiran Setahun	: <u>RM100,000.00</u>

4.0 APA MAKSUD NILAI TAHUNAN?

Jawapan :

Nilai Tahunan bagi bangunan adalah **anggaran kasar sewa tahunan** yang munasabah yang dijangka boleh diperolehi dari setahun ke setahun sekiranya hartanah tersebut disewakan dan pemilik hartanah membayar belanja bagi pembaikan, insurans, penyenggaraan atau pemeliharaan dan segala kadar dan cukai awam.

Nilai Tahunan bagi tanah kosong pula adalah **10% daripada Nilai Pasaran Tanah** tersebut.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020

5.0 APAKAH MAKSUD NOTIS SENARAI BAHARU?

Jawapan :

Notis Senarai Nilai Baru adalah notis pemberitahuan kepada pemilik harta tentang perubahan Nilai Tahunan harta mereka yang akan mengakibatkan perubahan kepada amaun Cukai Taksiran setahun.

Notis tersebut dihantar kepada semua pemilik berdaftar untuk memberi ruang kepada pemilik harta untuk membuat bantahan terhadap perubahan Nilai Tahunan dan Cukai Tahunan dalam tempoh masa yang dinyatakan di dalam Notis.

Pemilik harta adalah bertanggungjawab untuk memastikan alamat pos adalah terkini bagi memastikan Notis ini sampai kepada pemilik secara serahan pos.

6.0 APAKAH MAKSUD BANTAHAN TERHADAP PENILAIAN CUKAI TAKSIRAN?

Jawapan :

Peruntukan Seksyen 142, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) membolehkan pemilik harta untuk membuat bantahan terhadap nilai Cukai Taksiran yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan:-

(1) Seseorang yang terkilan atas mana-mana daripada alasan yang berikut:

- a) bahawa sesuatu pegangan yang baginya dia dikenakan kadar adalah dinilai lebih daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar;
- b) bahawa sesuatu pegangan yang dinilai adalah pegangan yang tidak boleh dikenakan kadar;
- c) bahawa seseorang atau sesuatu pegangan yang sepatutnya termasuk dalam Senarai Nilai itu adalah ditinggalkan daripadanya;
- d) bahawa sesuatu pegangan adalah dinilai kurang daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar: atau
- e) bahawa sesuatu pegangan atau pegangan-pegangan yang telah dinilai secara bersesama atau berasingan sepatutnya dinilai secara lain.

**SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020**

boleh membuat bantahan secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan pada bila-bila masa tidak kurang daripada empat belas hari sebelum masa yang ditetapkan untuk menyemak Senarai Nilaiannya itu.

- (2) Segala bantahan hendaklah disiasat dan mereka yang membuatnya hendaklah diberi peluang untuk didengar dalam penyiasatan itu sama ada mereka sendiri atau melalui ejen yang diberi kuasa.

Peruntukan Seksyen 143(3), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menyatakan seperti di bawah:

Pihak berkuasa tempatan tidak boleh dikehendaki mendengar dan memutuskan segala bantahan terhadap Senarai Nilaiannya sebelum mengesahkan Senarai Nilaiannya itu mengikut subseksyen (1), dan jika sesuatu bantahan tidak didengar dan diputuskan sebelum Senarai Nilaiannya itu disahkan bantahan itu hendaklah didengar dan diputuskan dengan seberapa segera kemudian daripadanya dan dengan akibat yang sama seolah-olah bantahan itu telah didengar dan diputuskan sebelum Senarai Nilaiannya itu telah disahkan sedemikian, dan sehingga bantahan itu telah didengar dan diputuskan kenaikan tentang nilaiannya atau nilaiannya baru yang dibantah itu hendaklah jangan disifatkan sebagai berkuat kuasa dan kadar yang lama hendaklah masih kena dibayar.

7.0 BAGAIMANA PERMOHONAN BANTAHAN TERHADAP NILAIAN CUKAI TAKSIRAN BOLEH DILAKUKAN?

Jawapan :

Permohonan bantahan terhadap nilaiannya Cukai Taksiran boleh dilakukan melalui portal MBSJ www.mbsj.gov.my di pautan Bantahan ERV - Semakan Semula Nilaiannya Baharu.

Bantahan secara bertulis perlu dikemukakan kepada Majlis tidak lewat daripada tarikh yang dinyatakan dalam Notis Senarai Nilaiannya baharu.

Bantahan yang dikemukakan secara lisan dan lewat daripada tarikh yang ditetapkan dalam Notis Senarai Nilaiannya baharu tidak akan dilayan.

Pembantah yang mengemukakan bantahan secara bertulis akan dijemput untuk menghadiri Mesyuarat Pendengaran Bantahan.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020

Pemakluman bagi menghadiri Mesyuarat akan dinyatakan dalam portal MBSJ www.mbsj.gov.my di pautan Bantahan ERV - Semakan Semula Nilai Baharu.

Mesyuarat Pendengaran Bantahan tidak akan membuat sebarang keputusan terhadap mana-mana bantahan yang dikemukakan semasa Mesyuarat berlangsung dan hanya mendengar serta merekodkan alasan-alasan bantahan. Laporan Mesyuarat Pendengaran Bantahan akan dibentangkan kepada Majlis untuk pertimbangan dan keputusan.

8.0 BAGAIMANA KEPUTUSAN MESYUARAT PENDENGARAN BANTAHAN DIMAKLUMKAN KEPADA PEMBANTAH?

Jawapan :

Keputusan Mesyuarat Pendengaran Bantahan akan dimaklumkan kepada pembantah melalui surat rasmi.

Keputusan rasmi mengenai keputusan bantahan pemilik harta ini akan dimuat naik oleh pihak Majlis di dalam portal MBSJ www.mbsj.gov.my di pautan Bantahan ERV - Semakan Semula Nilai Baharu.

Hanya pemilik harta yang membuat bantahan secara bertulis yang akan menerima surat keputusan bantahan.

9.0 SEKIRANYA PEMILIK TIDAK MEMBUAT BANTAHAN, ADAKAH PEMILIK LAYAK TERIMA PENGURANGAN CUKAI TAKSIRAN SEKIRANYA SKIM PEMBANGUNAN KAWASAN TERSEBUT MENDAPAT KELULUSAN PENGURANGAN CUKAI TAKSIRAN?

Jawapan :

Pemilik yang tidak membuat bantahan juga akan mendapat pengurangan Cukai Taksiran sekiranya skim pembangunan kawasan tersebut mendapat kelulusan pengurangan Cukai Taksiran.

**SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020**

10.0 BAGAIMANA PEMILIK YANG TIDAK MEMBUAT BANTAHAN INGIN MENYEMAK JUMLAH NILAI TAHUNAN BAHARU DAN JUMLAH CUKAI TAKSIRAN BAHARU SELEPAS KEPUTUSAN MESYUARAT PENDENGARAN BANTAHAN ?

Jawapan 1 :

Semakan boleh dibuat melalui aplikasi EzyPay MBSJ seperti langkah-langkah berikut:-

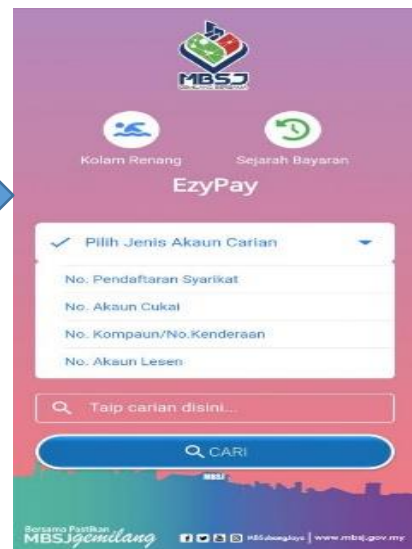
Langkah 1 : Muat turun aplikasi EzyPay MBSJ

Langkah 2 : Pilih Akaun Cukai Taksiran dan masukkan nombor akaun Cukai Taksiran.

Langkah 3 : Klik 'Papar' untuk maklumat terperinci Cukai Taksiran.

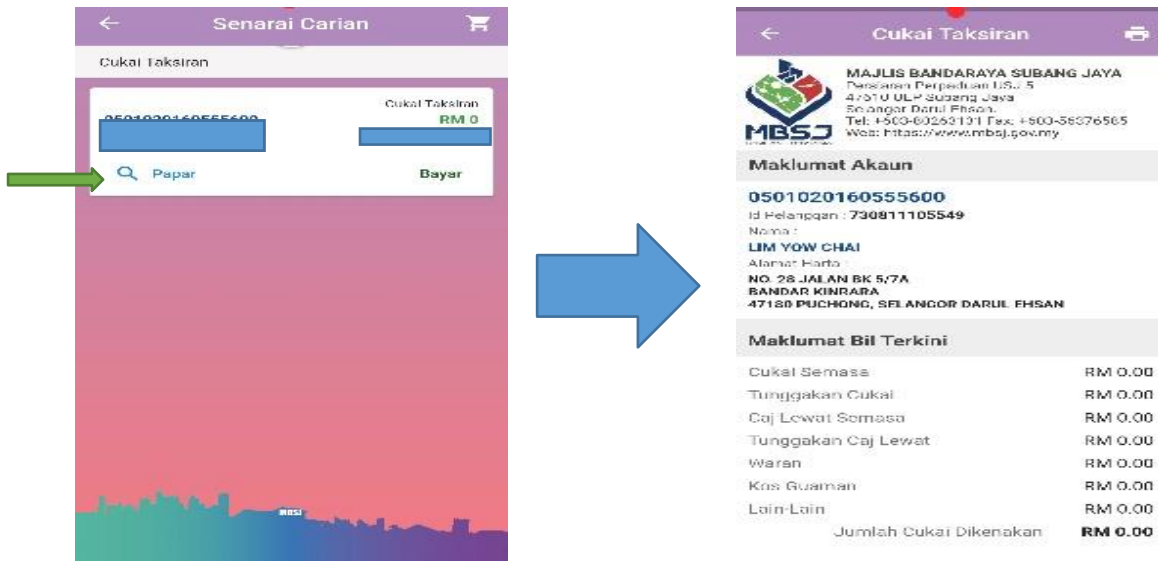


Langkah 1



Langkah 2

**SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020**



Langkah 3

Jawapan 2 :

Semakan boleh dibuat melalui EzyMBSJ seperti langkah-langkah berikut:-

Langkah 1 : masuk ke ezy.mbsj.gov.my

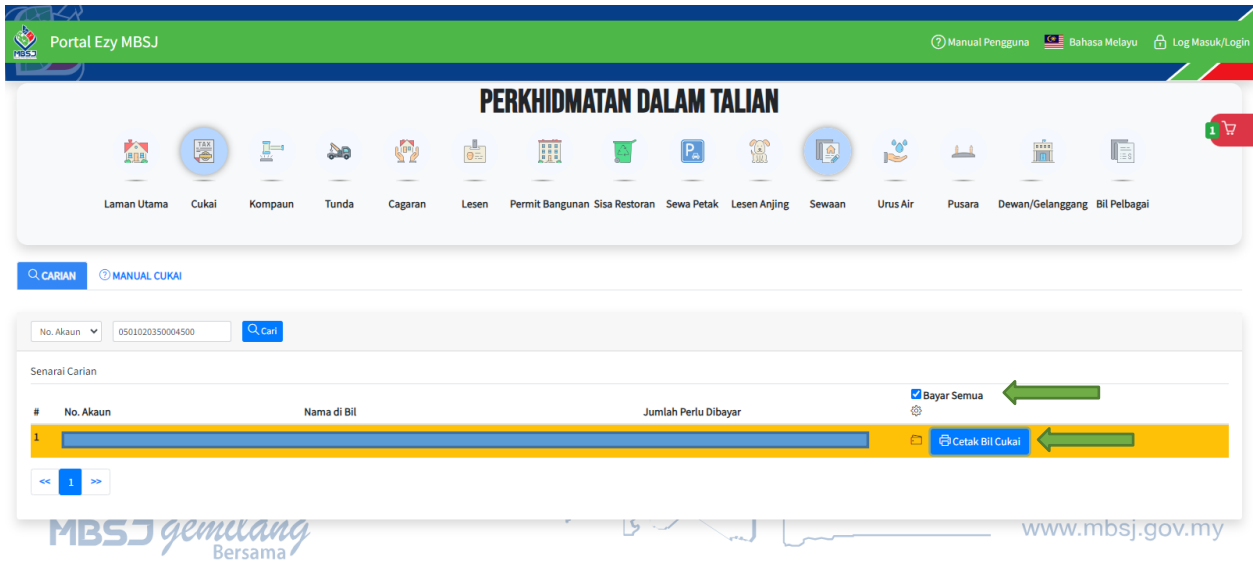
Langkah 2 : Klik 'Cukai', masukkan no. akaun dan klik 'Cari'

Langkah 3 : Klik 'Bayar' untuk pembayaran atau 'Cetak Bil Cukai'.



Langkah 2

**SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN
SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020**



The screenshot shows the MBSJ portal interface. At the top, there is a navigation bar with 'Portal Ezy MBSJ', 'Manual Pengguna', 'Bahasa Melayu', and 'Log Masuk/Login'. Below this is a section titled 'PERKHIDMATAN DALAM TALIAN' (Online Services) with icons for various services: Laman Utama, Cukai, Kampaun, Tunda, Cagaran, Lesen, Permit Bangunan Sisa Restoran, Sewa Petak, Lesen Anjing, Sewaan, Urus Air, Pusara, Dewan/Gelanggang, and Bil Pelbagai. A search bar is visible with 'MANUAL CUKAI' selected. Below the search bar, there is a table titled 'Senarai Carian' (Search List) with columns for '#', 'No. Akaun', 'Nama di Bil', and 'Jumlah Perlu Dibayar'. The table contains one entry with a blue bar. To the right of the table, there are two green arrows pointing to 'Bayar Semua' (Pay All) and 'Cetak Bil Cukai' (Print Tax Bill) buttons.

Langkah 3

11.0 BAGAIMANA SEKIRANYA PEMILIK TELAH MEMBAYAR CUKAI TAKSIRAN UNTUK TAHUN 2025 MENGGUNAKAN NILAIAN CUKAI TAKSIRAN LAMA?

Jawapan :

Sekiranya berlaku kenaikan Cukai Taksiran, pemilik perlu membayar jumlah kekurangan bayaran tersebut.

12.0 ADAKAH KENAIKAN CUKAI TAKSIRAN AKAN MEMBEBANKAN PEMILIK HARTA?

Jawapan :

Kenaikan Cukai Taksiran baharu tidak akan membebankan pemilik harta kerana:

- i) Kerajaan Negeri Selangor telah menetapkan bahawa maksimum kenaikan Cukai Taksiran adalah sebanyak 25% sahaja walaupun peningkatan sewaan semasa berbanding sewaan tahun 1992 dan tahun 1996 telah meningkat melebihi 200% ke 300%.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS FAQ)
BERKENAAN SEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN BAHARU (PENILAIAN SEMULA CUKAI TAKSIRAN) PADA ARAS NILAIAN TAHUN 2020

- ii) Kenaikan Cukai Taksiran juga dituntut secara berperingkat (2 kali) supaya tidak membebankan pemilik harta. Contoh seperti di bawah:-

Cukai Tahunan		Kenaikan Cukai Taksiran Baharu (RM)	Bil Cukai Taksiran Tahun 1 (2025)	Bil Cukai Taksiran Tahun 2 (2026) dan seterusnya
Cukai Taksiran Lama	RM 494.40			
Cukai Taksiran Baharu (kuat kuasa 1 Januari 2025)	RM 618.00	RM 123.60	RM 556.20	RM 618.00

13.0 Sekiranya pemilik harta telah pun membayar cukai penuh (cukai baharu) pada tahun 2025, adakah jumlah lebihan tersebut dapat dituntut semula?

Jawapan :

Lehian bayaran Cukai Taksiran tidak akan dikembalikan secara tunai tetapi akan dibawa ke hadapan untuk bayaran Cukai Taksiran berikutnya.

14.0 Apakah jenis harta yang boleh diberi pengecualian Cukai Taksiran?

Jawapan :

Pihak Berkuasa Negeri boleh, menurut budi bicaranya mengecualikan pegangan harta seperti berikut:-

- (i) Rumah Ibadat (tempat awam untuk sembahyang);
- (ii) Tanah perkuburan atau krematorium awam yang berlesen;
- (iii) Sekolah awam;
- (iv) Tempat awam bagi maksud khairat atau bagi maksus sains, sastera atau seni halus dan bukan untuk mendapatkan keuntungan.

Disediakan Oleh:

Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta
Majlis Bandaraya Subang Jaya
Persiaran Perpaduan USJ 5
47610 Subang Jaya
Selangor Darul Ehsan