



## SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU CUKAI TAKSIRAN MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM (MBSA)

**1. Apa itu Cukai Taksiran?**

Cukai Taksiran atau lebih dikenali dengan Cukai Pintu merupakan cukai yang dikenakan ke atas harta yang terletak di dalam kawasan pentadbiran sesebuah Pihak Berkuasa Tempatan. Ia meliputi harta fizikal dan juga tanah kosong dan perlu dibayar oleh pemilik atau penghuni harta tersebut.

**2. Apa itu Senarai Nilai Baru?**

Senarai Nilai Baru adalah senarai pegangan berkadar dalam kawasan pentadbiran sesebuah Majlis yang disemak semula (lazimnya 5 tahun sekali tetapi tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri).

**3. Apa itu Notis Senarai Nilai Baru?**

Notis Senarai Nilai Baru adalah pemakluman bertulis yang dihantar kepada semua pemilik harta berkadar.

**4. Bila kali terakhir MBSA mengeluarkan Senarai Nilai Baru?**

Kali terakhir MBSA menguatkuasakan Senarai Nilai Baru ini adalah pada tahun **2006** iaitu **19** tahun yang lalu.

**5. Kenapa ada kenaikan Cukai Taksiran?**

Kenaikan Cukai Taksiran adalah berdasarkan perubahan sewa yang berlaku di antara semakan kali terakhir bagi Senarai Nilai Baru pada tahun 2006 dengan Senarai Nilai Baru tahun 2025.

**6. Adakah MBSA mengiklankan perihal Senarai Nilai Baru ini?**

Pengiklanan perihal Senarai Nilai Baru ini adalah sejajar dengan Seksyen 141, Akta Kerajaan Tempatan 1976. MBSA telah mengiklankan berkenaan pemakluman Senarai Nilai Baru ini di **dua (2)** buah surat khabar tempatan iaitu **Berita Harian** dan **The Star** pada **16 Mei 2024**.

**7. Berapakah jumlah Cukai Taksiran yang perlu dibayar?**

Berdasarkan arahan daripada Pihak Berkuasa Negeri, jika terdapat peningkatan dalam nilai Cukai Taksiran, maka kenaikan tersebut adalah tidak melebihi **25%** daripada cukai lama harta tersebut. (sila rujuk contoh notis di bawah)

## 8. Bagaimana MBSA menentukan cukai taksiran?

Contoh:

Jenis	Tahun 2006	Tahun 2025
Rumah Teres 2 Tingkat	Sewa : RM600.00 sebulan RM7,200.00 (RM600.00 x 12)	Sewa : RM1,500.00 sebulan Nilai : RM18,000.00 (RM1,500.00 x 12)
	Nilai Tahunan :	Nilai Tahunan :
	Kadar : 4%	Kadar : 3.25%
	Cukai Taksiran : RM288.00	Cukai Taksiran : RM585.00 Cukai Taksiran : RM360.00 (tidak melebihi 25% daripada cukai semasa) ang perlu dibayar

## 9. Berapa kadar peratus (%) yang dikenakan?

Contoh beberapa kadar bagi Senarai Nilai Baru 2025

- Kediaman	:	3.25%
- Perdagangan	:	6.75%
- Perindustrian	:	7.00%
- Tanah Kosong (Pertanian)	:	1.00%

## 10. Kenapa kenaikan Cukai Taksiran sesetengah harta lebih ketara?

Terdapat beberapa faktor kenapa sesetengah harta mengalami kenaikan Cukai Taksiran yang ketara. Antaranya perubahan kategori daripada tanah kosong kepada bangunan, perubahan kategori kegunaan tanah, pertambahan struktur dan sebagainya.

## 11. Apa yang perlu saya lakukan selepas menerima Senarai Nilai Baru?

Pemilik harta boleh menyemak berkenaan maklumat yang dipaparkan dan jika terdapat persoalan, boleh hubungi Jabatan Penilaian & Pengurusan Harta. (maklumat ada dipaparkan dibawah)

## 12. Apa yang perlu dilakukan jika tidak berpuas hati dengan Cukai Taksiran dalam Senarai Nilai Baru ini?

Pemilik yang tidak berpuas hati terhadap nilai Cukai Taksiran yang dikemukakan dalam Notis Senarai Nilai Baru boleh mengemukakan bantahan secara bertulis dan dialamatkan kepada Majlis. (maklumat ada dipaparkan dibawah)

**13. Bagaimana saya boleh membantah terhadap Cukai Taksiran dalam Senarai Nilai Baru ini?**

Sebarang bantahan boleh dikemukakan secara bertulis sebelum atau selewat-lewatnya pada 14 Jun 2024:

- a) Melalui imbasan QR Code (muat turun borang bantahan dalam talian)
- b) Melalui tulisan tangan;

dan boleh diemelkan pada [bantahan@mbsa.gov.my](mailto:bantahan@mbsa.gov.my) atau diposkan ke alamat Jabatan Penilaian & Pengurusan Harta, Majlis Bandaraya Shah Alam, Persiaran Perbandaran, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.



QR Code Borang Bantahan

Sila hubungi talian **03-5519 5103**  
samb **1244/1586, 144/1241**  
untuk sebarang pertanyaan.  
(Waktu Pejabat)

## Contoh Notis



### MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM (MBSA)

JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA

TINGKAT 2, WISMA MBSA, PERSIARAN PERBANDARAN, 40000 SHAH ALAM, SELANGOR

Tel.: +603-5510 5133 (AM) No. Sambungan 1244/1586/1444/1241 | Faks.: +603-5513 8511

E-mel.: bantahan@mbsa.gov.my | Laman Web.: www.mbsa.gov.my

## NOTIS MENGENAI SENARAI NILAIAN BARU (AKTA KERAJAAN TEMPATAN 1976(AKTA 171) SEKSYEN 137)

NAMA PEMILIK

ALAMAT SURAT MENYURAT

TARIKH CETAK NOTIS

CUKAI YANG PERLU  
DIBAYAR ADALAH  
TIDAK MELEBIHI 25%  
DARIPADA CUKAI

**BAHAWASANYA** menurut Seksyen 137 dan 141 Akta Kerajaan Tempatan 1976 Akta 171 Majlis Bandaraya Shah Alam telah menyediakan suatu Senarai Nilai baru yang akan berkuat kuasa pada 1/1/2025 bagi segala pegangan di dalam kawasan Majlis Bandaraya Shah Alam.

Salinan Senarai Nilai baru itu boleh diperiksa di Majlis Bandaraya Shah Alam mulai **16/05/2024** oleh mana-mana orang yang mengaku pemunya atau penduduk sesuatu pegangan dalam Senarai Nilai itu atau ejen mana-mana orang itu dan cabutan daripada Senarai Nilai itu boleh dibuat tanpa apa-apa bayaran

#### KETERANGAN HARTA

NO. AKAUAN
ALAMAT HARTA

#### TAKSIRAN

NILAI TAHUNAN (RM)
KADAR (%)
CUKAI TAKSIRAN (RM) SETAHUN

CUKAI TAKSIRAN (RM) PERLU DIBAYAR
-----------------------------------

\* Tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN)

#### SEKSYEN 142

(1) Seseorang yang terkilan atas penilaian bagi sesuatu pegangan berikut ; -

- bahawa sesuatu pegangan yang baginya ia dikenakan kadar adalah lebih daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar
- bahawa sesuatu pegangan yang nilainya adalah pegangan yang tidak boleh dikenakan kadar;-
- bahawa seseorang atau sesuatu pegangan yang sepatutnya termasuk dalam Senarai Nilai itu adalah ditinggalkan daripadanya;-
- bahawa sesuatu pegangan adalah dinilai kurang daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar; *atau*
- bahawa sesuatu pegangan atau pegangan pegangan yang telah dinilai secara bersesama atau berasingan sepatutnya dinilai secara lain,

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 Nilai itu.

Seseorang yang terkilan atas penilaian bagi sesuatu pegangan yang dikenakan dalam Senarai Nilai itu bolehlah menurut Seksyen 142 Akta 171 membuat bantahan secara bertulis kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, Majlis Bandaraya Shah Alam pada atau sebelum **14/6/2024** dan Majlis Bandaraya Shah Alam akan menyemak Senarai Nilai tersebut pada **30/6/2024**

PENGARAH PENILAIAN & PENGURUSAN HARTA  
MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

MBSA\_NSMB-notice-03052024-2024004734\_(38)-101-07-0001

## Contoh Borang Bantahan Kepada Senarai Nilai baru

### BORANG BANTAHAN SENARAI NILAIAN BARU MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

C													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NO. AKAUN CUKAI TAKSIRAN

\*wajib diisi

1. Nama Pemilik :
2. No. Kad Pengenalan :
3. No. Telefon :
4. Alamat Surat Menyurat :
  
5. Alamat Harta :
  
6. Alasan Bantahan :

a) Pegangan (harta) dikenakan Cukai Taksiran lebih dari nilai yang sepatutnya

b) Pegangan (harta) tidak boleh dikenakan Cukai Taksiran

c) Pegangan (harta) tertinggal/tercicir daripada dikenakan Cukai Taksiran.

d) Pegangan (harta) dikenakan Cukai Taksiran rendah daripada nilai yang sepatutnya.

e) Pegangan (harta) yang dikenakan Cukai Taksiran secara berasingan atau bersekali sepatutnya dinilai secara lain.

f) Lain-lain: \_\_\_\_\_

Tandatangan Pemilik/Wakil :

Nama Pemilik/Wakil :

Tarikh :

*\*bagi pihak/individu yang mewakili pemilik harta, wakil mestilah waris kepada pemilik.*

Disediakan oleh Jabatan Penilaian & Pengurusan Harta  
Majlis Bandaraya Shah Alam

(Kemas kini 13 Mei 2024)