

## SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU

### 1. Kenapa saya menerima Notis Senarai Nilai Baru?

**Majlis Perbandaran Kuala Selangor (MPKS)** telah menghantar **Notis Senarai Nilai Baru** kepada semua pemilik pegangan dalam kawasan pentadbiran MPKS bagi tujuan memaklumkan berkenaan nilai cukai taksiran baharu bagi menggantikan cukai taksiran lama dan jumlah cukai taksiran yang perlu dibayar oleh pemilik pegangan berkadar berkuatkuasa pada **1 Januari 2025**.

Perkara ini dilaksanakan **selaras keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 30/2023 bertarih 06 Disember 2023** berhubung Cadangan Pengesahan Senarai Nilai Baru Bagi Pegangan di Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor.

### 2. Bila saya perlu bayar notis baru ini?

Notis ini adalah pemakluman awal kepada pemilik berhubung nilai baharu ke atas pegangan (harta). Notis ini tidak perlu dibayar kerana ianya bukan bil cukai taksiran. **Bil cukai taksiran akan dikeluarkan mulai 1 Januari 2025 dan perlu dibayar sebelum 28 Februari 2025 bagi penggal 1 manakala bagi penggal 2 perlu dibayar sebelum 30 Ogos 2025.**

### 3. Kenapa ada kenaikan cukai taksiran dan bila kali terakhir dibuat?

Kenaikan cukai taksiran perlu dibuat selaras dengan peruntukan Seksyen 137 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), yang menyatakan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) hendaklah **menyediakan nilai baru setiap 5 tahun** atau dalam tempoh yang dilanjutkan seperti yang diputuskan oleh Kerajaan Negeri.

Dalam hal ini, **kali terakhir** MPKS membuat nilai baru adalah **pada tahun 1997**.

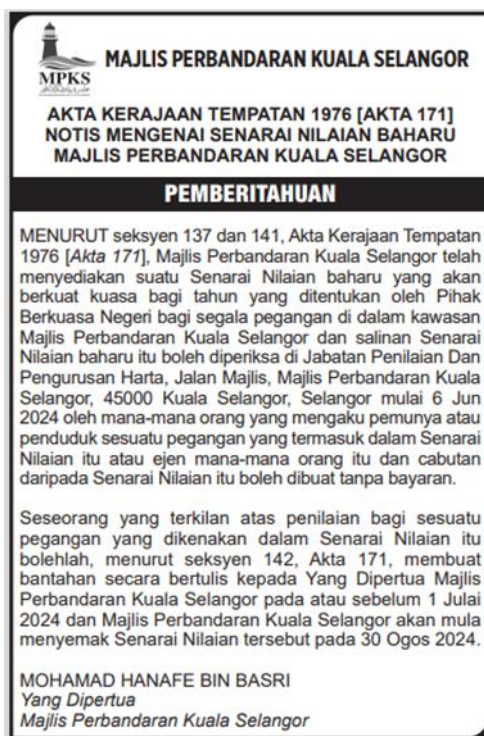
## SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU

### 4. Siapa yang terlibat dengan kenaikan cukai taksiran baru ini?

**Semua pemilik pegangan (harta)** dalam kawasan pentadbiran MPKS, contohnya rumah kediaman, bangunan perniagaan, bangunan kilang/industri, tanah pertanian, tanah kosong dan lain-lain. Ini turut meliputi rumah kediaman kampung tradisi, kampung bukan tradisi dan rumah kos rendah.

### 5. Bilakah tarikh iklan Senarai Nilai Baru?

Senarai Nilai Baru telah diiklankan pada **31 MEI 2024** melalui 2 akhbar tempatan iaitu Sinar Harian dan The Star. Nombor rujukan warta bertarikh **16 Mei 2024 No Rujukan [MPKS 100-1.2/2/1/3; P.U.SEL.AM 0160/3 Jld 2]**.



**MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR**  
MPKS  
MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR

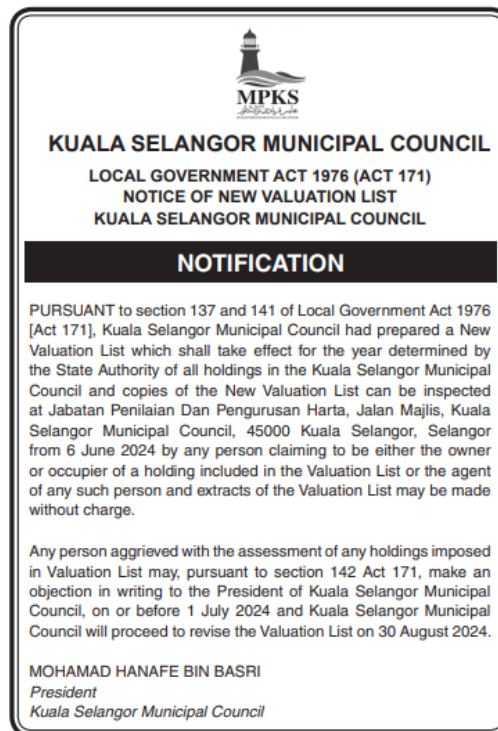
**AKTA KERAJAAN TEMPATAN 1976 [AKTA 171]  
NOTIS MENGENAI SENARAI NILAIAN BAHARU  
MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR**

**PEMBERITAHUAN**

MENURUT seksyen 137 dan 141, Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171], Majlis Perbandaran Kuala Selangor telah menyediakan suatu Senarai Nilai baru yang akan berkuat kuasa bagi tahun yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi segala pegangan di dalam kawasan Majlis Perbandaran Kuala Selangor dan salinan Senarai Nilai baru itu boleh diperiksa di Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta, Jalan Majlis, Majlis Perbandaran Kuala Selangor, 45000 Kuala Selangor, Selangor mulai 6 Jun 2024 oleh mana-mana orang yang mengaku pemunya atau penduduk sesuatu pegangan yang termasuk dalam Senarai Nilai itu atau ejen mana-mana orang itu dan cabutan daripada Senarai Nilai itu boleh dibuat tanpa bayaran.

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 Yang Dipertua Majlis Perbandaran Kuala Selangor pada atau sebelum 1 Julai 2024 dan Majlis Perbandaran Kuala Selangor akan mula menyemak Senarai Nilai tersebut pada 30 Ogos 2024.

MOHAMAD HANAFE BIN BASRI  
Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Kuala Selangor



**MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR**  
MPKS  
MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR

**KUALA SELANGOR MUNICIPAL COUNCIL  
LOCAL GOVERNMENT ACT 1976 (ACT 171)  
NOTICE OF NEW VALUATION LIST  
KUALA SELANGOR MUNICIPAL COUNCIL**

**NOTIFICATION**

PURSUANT to section 137 and 141 of Local Government Act 1976 [Act 171], Kuala Selangor Municipal Council had prepared a New Valuation List which shall take effect for the year determined by the State Authority of all holdings in the Kuala Selangor Municipal Council and copies of the New Valuation List can be inspected at Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta, Jalan Majlis, Kuala Selangor Municipal Council, 45000 Kuala Selangor, Selangor from 6 June 2024 by any person claiming to be either the owner or occupier of a holding included in the Valuation List or the agent of any such person and extracts of the Valuation List may be made without charge.


Any person aggrieved with the assessment of any holdings imposed in Valuation List may, pursuant to section 142 Act 171, make an objection in writing to the President of Kuala Selangor Municipal Council, on or before 1 July 2024 and Kuala Selangor Municipal Council will proceed to revise the Valuation List on 30 August 2024.

MOHAMAD HANAFE BIN BASRI  
President  
Kuala Selangor Municipal Council

**SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU**

**6. Berapakah jumlah cukai taksiran yang perlu dibayar?**


Jumlah yang perlu dibayar adalah seperti contoh berikut:



**MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR**

Jalan Majlis,  
45000 Kuala Selangor,  
Selangor Darul Ehsan

Tel. : 03-3289 1439/ 03-3289 1549/ 03-3289 2340  
Faks : 03-3289 1101/ 03-3289 3386  
Portal: www.mpks.gov.my



---

**NOTIS MENYEMAK SENARAI NILAIAN BARU  
(AKTA KERAJAAN TEMPATAN 1976-SEKSYEN 141)**

**Kepada :** **Tarikh Notis : 20 Mei 2024**

Bahawa dengan ini dimaklumkan Majlis Perbandaran Kuala Selangor akan meminda **Senarai Nilai Baru Tahun 2020** bagi menggantikan **Senarai Nilai 1997** bagi pegangan yang disebut di bawah ini dan akan dikuatkuasakan tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.

MAKLUMAT PEGANGAN			
No.Akaun Baharu	██████████	No. Akaun Lama	██████████
No.Lot	██████████	No. Hakmilik	██████████
Mukim/Kawasan	██████████	No. Rujukan Fail	
Alamat Harta / Tanah	TAMAN TIRAM UTAMA ██████████		
Nilai Tahunan Baharu	RM 4,440.00	Nilai Tahunan Lama	RM 2,400.00
Kadar (%) Baharu	4%	Kadar (%) Lama	7%
Cukai Baharu Setahun	RM 222.00	Cukai Lama Setahun	RM 168.00
<b>Jumlah Cukai Perlu Dibayar Setahun</b>	→		<b>RM 210.00</b>


Sekiranya tuan/puan tidak berpuas hati terhadap Nilai tersebut, atas alasan-alasan sebagaimana dinyatakan di bawah Seksyen 142, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), tuan/puan boleh membuat bantahan secara **BERTULIS** berserta salinan notis ini kepada Yang Dipertua, Majlis Perbandaran Kuala Selangor sebelum atau pada **1/7/2024**.

Sekian, terima kasih.

**Yang Dipertua**  
Majlis Perbandaran Kuala Selangor

Pemilik harta yang terkilan ke atas **CUKAI PERLU DIBAYAR** boleh membuat bantahan sehingga **1 Julai 2024**

**KUALA SELANGOR INDAH DAN BERSEJARAH**  
(Sila catitkan rujukan kami apabila berhubung)



**SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU**

**7. Bagaimana MPKS menentukan cukai yang dikenakan?**

Nilai Tahunan Baru bagi sesuatu pegangan adalah mengambilkira anggaran kadar sewa setahun pada tahun semasa (Anggaran Kadar Sewa Tahun 2020) dan keluasan pegangan yang dinilai. Manakala Nilai Tahunan bagi tanah kosong adalah mengambilkira 5% daripada Nilai Pasaran Terbuka pada tahun semasa (Tahun 2020).

**Contoh pengiraan bagi kategori pegangan (harta) kediaman:**

**i. Bangunan**

**Kadar Sewa – RM2.00 smp**

$$\text{MFA -105 mp} \times \text{RM 2.00 smp} = \text{RM 210.00}$$

$$\text{AFA -14.5 mp} \times \text{RM 0.70 smp} = \text{RM 10.15 (1/3 daripada kadar sewa smp)}$$

$$= \text{RM 220.15}$$

$$\text{Katakan} = \text{RM 220 (anggaran sewa sebulan)}$$

$$\times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{Nilai Tahunan} \quad \underline{\text{RM 2,640.00}}$$

$$\text{Kadar (\%)} \quad \times \quad \underline{4\% \text{ (kadar (\%) mengikut kategori)}}$$

$$\text{Cukai Taksiran Setahun} \quad \underline{\text{RM 105.60}}$$

**i. Tanah Kosong**

**Nilai Pasaran Terbuka - RM35,000.00 seekar**

$$10 \text{ ekar} \times \text{RM 35,000 seekar} = \text{RM 350,000.00}$$

$$\times 5\% \text{ (5\% daripada Nilai Pasaran)}$$

$$\text{Nilai Tahunan} \quad \underline{\text{RM 17,500.00}}$$

$$\times 1\% \text{ (kadar (\%) mengikut kategori)}$$

$$\underline{\text{RM 175.00 (cukai taksiran setahun)}}$$

**SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU**

**8. Berapakah kadar peratus (%) yang dikenakan oleh MPKS mengikut kategori pegangan (harta)?**

Kadar peratus (%) yang ditetapkan bagi Senarai Nilai Baru adalah seperti berikut:

<b>BIL</b>	<b>KATEGORI</b>	<b>KADAR (%)</b>
<b>1</b>	<b>Kediaman</b>	<b>4%</b>
<b>2</b>	<b>Perniagaan</b>	<b>6%</b>
<b>3</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>8%</b>
<b>4</b>	<b>Pertanian</b>	
<b>5</b>	<b>Tanah Kosong Pembangunan</b>	
	<b>1. Kediaman</b>	<b>4%</b>
	<b>2. Perniagaan</b>	<b>6%</b>
	<b>3. Perusahaan</b>	<b>8%</b>
	<b>4. Pertanian</b>	<b>1%</b>
	<b>5. Ladang</b>	<b>1%</b>
<b>6. TOL</b>	<b>1%</b>	
<b>6</b>	<b>Aset Dan Fasiliti Air Selangor</b>	<b>3%</b>
<b>7</b>	<b>Institusi Pendidikan Swasta</b>	<b>3.5%</b>
<b>8</b>	<b>Sumbangan Membantu Kadar(SMK)</b>	<b>4%,6%,8%</b>

## SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU

### 9. Berapakah kenaikan cukai baru yang dikenakan berkuatkuasa 01 Januari 2025?

Bagi pegangan harta yang tiada perubahan matan atau penambahan ruang lantai, **kenaikan maksimum (*capping*) yang dikenakan adalah 25% sahaja** daripada cukai taksiran semasa (cukai lama).

**Jumlah Cukai Perlu Dibayar** adalah seperti di dalam Notis Senarai Nilai Baru.

### 10. Kenapa NILAI TAHUNAN BARU di dalam notis yang saya terima menunjukkan kenaikan yang tinggi?

Pegangan (harta) menunjukkan kenaikan tinggi kerana berlaku:

- a) Perubahan pada Kadar Sewa Semasa dan Nilai Hartanah Semasa.
- b) Perubahan matan iaitu tanah kosong telah siap dibina dengan bangunan kediaman/perniagaan/industri;
- c) Perubahan matan iaitu bangunan kediaman yang diubahsuai menjadi perniagaan/industri;
- d) Perubahan matan iaitu bangunan perniagaan yang diubah menjadi industri.
- e) Penambahan ruang lantai kediaman/perniagaan/industri. Contohnya: rumah kediaman satu tingkat telah diubahsuai menjadi rumah dua tingkat.

## **SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU**

### **11. Adakah rumah kos rendah juga terlibat dengan kenaikan cukai ini?**

**Ya.**

Walau bagaimanapun pada masa ini dasar pengecualian cukai taksiran ke atas rumah kos rendah masih lagi berkuatkuasa. Pemilik pegangan (harta) masih boleh menikmati pengecualian tersebut selagi mana pengecualian ini berkuatkuasa tertakluk ketetapan oleh Kerajaan Negeri Selangor.

Bagi tujuan pelaksanaan nilaiian baru ini, semua pemilik pegangan (harta) akan menerima notis ini.

### **12. Apakah yang perlu saya lakukan apabila menerima notis ini?**

Pemilik pegangan (harta) perlu memahami maksud notis tersebut terlebih dahulu dan sekiranya terdapat pertanyaan lanjut boleh hadir terus ke Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, MPKS **untuk membuat semakan senarai nilaiian baru** atau hubungi kami di talian **03-3289 1439/ 1549 / 2340 samb. 240/ 294.**

Sekiranya pemilik pegangan (harta) tidak berpuas hati atau terkilan dengan Senarai Nilaiian Baru, maka bolehlah mengemukakan bantahan.

### SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU

#### 13. Bagaimanakah untuk mengemukakan bantahan kepada MPKS?

Sebarang bantahan boleh dikemukakan selewat- lewatnya **1 Julai 2024** melalui saluran berikut :

a) Muat turun borang bantahan di laman sesawang MPKS pada pautan [www.mpks.gov.my](http://www.mpks.gov.my) atau imbasan kod QR; dan

- Hantar kepada **Kaunter 4 Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, Majlis Perbandaran Kuala Selangor Jalan Majlis 45000 Kuala Selangor.**

b) **Bantahan secara bertulis dan dihantar kepada Yang Dipertua, MPKS dialamat Majlis Perbandaran Kuala Selangor, Jalan Majlis, 45000 Kuala Selangor, Selangor.**

Sila imbas kod QR:



(Borang bantahan)



## SOALAN LAZIM (FAQ) SENARAI NILAIAN BARU

### CONTOH BORANG BANTAHAN KE ATAS SENARAI NILAIAN BARU



#### JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA

MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR  
Jalan Majlis, 45000 Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan  
No. Tel : 03-3289 1439 No. Fax : 03-3289 1101

MPKS/ISO/JPPH 39	
NO. KELUARAN	01
PINDAAN	02
TARIKH PINDAAN	04.06.2024

Kepada,  
Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Kuala Selangor  
Jalan Majlis  
45000 Kuala Selangor  
Selangor Darul Ehsan

Tarikh: \_\_\_\_\_

Tuan,

#### BANTAHAN KE ATAS SENARAI NILAIAN BARU

Nama Pemilik : \_\_\_\_\_  
No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_  
No. Telefon : \_\_\_\_\_  
Alamat Harta : \_\_\_\_\_  
Alamat Surat Menyurat : \_\_\_\_\_  
No. Akaun Cukai Taksiran : \_\_\_\_\_

(1) Seksyen 142, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) seseorang yang terkilang atas mana – mana daripada alasan – alasan yang berikut :  
(Sila pilih yang berkenaan)

- (a) Pegangan (harta) dikenakan Cukai Taksiran lebih daripada 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.

Tandatangan Pemilik : .....

Nama Pemilik : .....

Tarikh : .....

\*Sila sertakan bersama salinan notis tuan/puan apabila membuat bantahan.