



# HAKMILIK STRATA

## Apa itu Hakmilik Strata

Hakmilik Strata merupakan suatu dokumen hakmilik yang dikeluarkan kepada pemilik unit/petak di dalam suatu skim strata. Ia merupakan dokumen seperti hakmilik tanah dan boleh diurusniagakan.

# Apa itu Skim Strata?

Skim Strata adalah suatu projek pembangunan di mana blok-blok bangunan bertingkat atau plot tanah dipecah bahagi kepada petak-petak utama, petak aksesori dan harta bersama di dalam satu hakmilik.

Contoh skim strata di Negeri Kedah adalah Star Parade, Kompleks Alor Ria, Rumah Pangsa Simpang Kuala, Chogm Villa, Kondo 900 dan Flat Taman Jati.

# Apa itu Petak Utama?

Petak Utama adalah petak yang didaftarkan mengikut syarat nyata asal tanah sebelum dipecah bagi kepada petak. Antara jenis petak utama adalah seperti rumah kediaman dan ruang perniagaan.

# Apa itu Petak Aksesori?

Petak Aksesori adalah petak selain petak utama yang digunakan secara eksklusif oleh pemilik petak hak milik strata seperti tempat letak kereta khas untuk pemilik, kotak bunga dan ruang penyaman udara (yang terletak diluar daripada unit).

# Apa itu Harta Bersama?

Harta Bersama pula adalah semua bangunan atau kemudahan (selain dari petak utama dan aksesori) yang ada di dalam suatu komuniti strata, namun tidak dimiliki oleh pemilik petak. Contohnya seperti dewan, lif, tangga, taman permainan, tempat letak kereta pelawat, pondok pegawai keselamatan dan sebagainya. Semua harta tersebut boleh digunakan secara bersama dengan semua pemilik-pemilik petak.

# Apa itu Cukai Petak?

Cukai Petak ialah cukai yang dikenakan ke atas pemilik harta tanah bagi setiap hakmilik strata. Cukai petak menggantikan pengenaan cukai tanah. Ianya bukan cukai tambahan ke atas cukai tanah yang sedia ada sebaliknya menukarkan cukai tanah kepada cukai ke atas pemilik petak.

# Siapa yang perlu bayar Cukai Petak?

Cukai Petak perlu dibayar oleh pemilik petak. Sekiranya sesuatu petak masih belum dipindahmilik daripada pemaju kepada pembeli, pembeli masih bertanggungjawab menjelaskan cukai tersebut kerana pemaju tidak mempunyai tanggungjawab membayar cukai setelah pemilikan kosong “vacant possession” diserahkan kepada pembeli.

# Bila Cukai Petak akan dikuatkuasakan ?

Cukai Petak akan mula berkuatkuasa mulai 1 Januari 2024.

# Bagaimana bil cukai petak akan disampaikan kepada pemilik petak ?

Bil Cukai Petak bagi Tahun 2024 (tahun pertama kuat kuasa) akan disampaikan melalui perkhidmatan pos. Namun, penghantaran bil cukai bukan satu keperluan yang diperuntukan.

# Bila cukai petak perlu dibayar?

Cukai Petak perlu dibayar sebelum atau pada 31 Mei setiap tahun. Sekiranya terdapat tunggakan, dikenakan penalti RM5.00 bagi jumlah tunggakan kurang daripada RM100.00 dan jika jumlah tunggakan melebihi RM100.00, penalti yang dikenakan ialah sebanyak 5% daripada jumlah tunggakan.

# Di manakah bayaran cukai petak boleh dibuat?

Bayaran boleh dibuat di mana-mana kaunter hasil Pejabat Tanah dan Daerah seluruh Negeri Kedah atau di kaunter hasil Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah.

# Mengapa Cukai Petak dilaksanakan di negeri Kedah?

Tujuan utama Cukai Petak dilaksanakan adalah untuk menyelesaikan isu urusan ke atas petak yang tidak boleh dibuat sebelum ini. Urusan seperti pindahmilik dan gadaian tidak boleh dibuat sekiranya terdapat tunggakan cukai tanah suatu skim strata. Dengan pelaksanaan cukai petak ini, setiap petak tidak lagi tertakluk kepada cukai tanah induk, sebaliknya tertakluk kepada cukai petak masing-masing bagi melakukan sebarang urusan.

Selain itu, cukai yang dibayar oleh pemilik petak juga akan terus diterima oleh pejabat-pejabat tanah tanpa melalui Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama seperti sebelum ini.

# Adakah pemilik petak akan dikenakan tunggakan pada tahun pertama pelaksanaan cukai petak?

Tunggakan cukai hanya dikenakan kepada petak-petak yang cukai tanah hakmilik induknya tertunggak sahaja. Jumlah tunggakan itu hendaklah dimasukkan berkadaran dengan unit syer dan unit syer sementara antara petak dan blok sementara, atau apa apa cara lain yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

# Adakah pemilik petak masih dikenakan tunggakan walaupun telah membuat bayaran kepada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama?

Ya. Semua petak di dalam suatu skim strata yang mempunyai tunggakan cukai tanah hakmilik induk akan dikenakan tunggakan. Walau bagaimanapun, pemilik petak boleh menuntut semula jumlah bayaran yang telah dibayar, daripada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama.

# Adakah pemilik petak masih perlu membayar cukai taksiran?

Ya. Cukai Taksiran (Cukai Pintu) masih perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Tempatan. Cukai ini berbeza dari cukai petak/tanah.

# Apa itu kumpulan wang caruman?

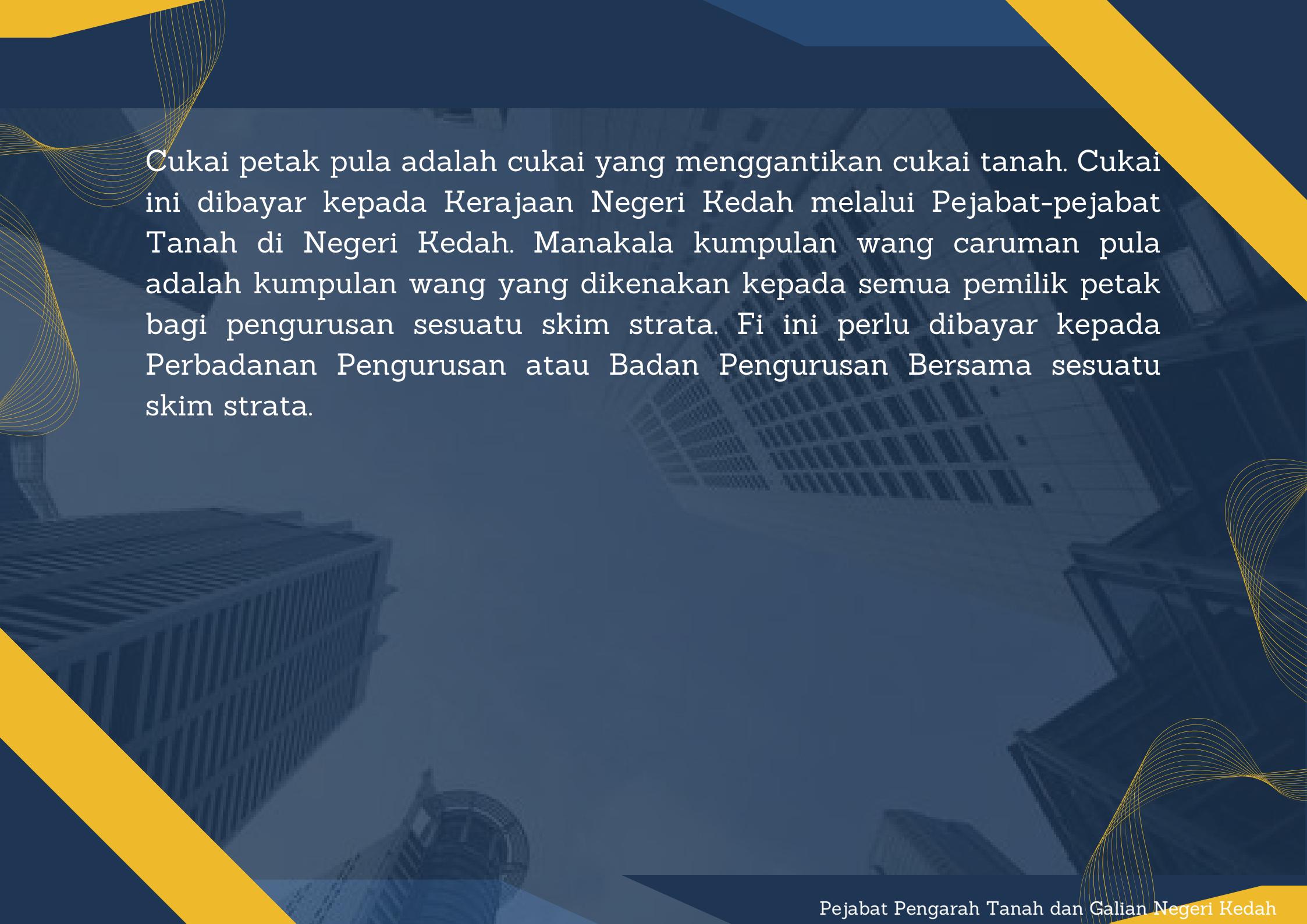
Kumpulan Wang Caruman merupakan suatu dana yang diuruskan sepenuhnya oleh Perbadanan Pengurusan (MC) bagi maksud menyelenggara bangunan, membayar premium insuran kebakaran serta lain-lain caj yang berkenaan dengan pengurusan bangunan. Setiap pemilik petak adalah wajib untuk mencarum kepada kumpulan wang caruman ini.

# Adakah pemilik petak wajib membayar cukai taksiran, cukai petak dan kumpulan wang caruman secara berasingan?

Ya. Ini kerana ketiga-tiga perkara tersebut adalah fi yang berlainan. Cukai taksiran atau cukai pintu adalah cukai yang dikenakan kepada semua pegangan atau harta tanah berkadar yang ada di kawasan pentadbiran sesuatu Pihak

Berkuasa Tempatan. Cukai taksiran dibayar kepada Majlis-majlis Daerah, Majlis Perbandaran dan Majlis Bandaraya di Negeri Kedah.

Cukai petak pula adalah cukai yang menggantikan cukai tanah. Cukai ini dibayar kepada Kerajaan Negeri Kedah melalui Pejabat-pejabat Tanah di Negeri Kedah. Manakala kumpulan wang caruman pula adalah kumpulan wang yang dikenakan kepada semua pemilik petak bagi pengurusan sesuatu skim strata. Fi ini perlu dibayar kepada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama sesuatu skim strata.



Cukai petak pula adalah cukai yang menggantikan cukai tanah. Cukai ini dibayar kepada Kerajaan Negeri Kedah melalui Pejabat-pejabat Tanah di Negeri Kedah. Manakala kumpulan wang caruman pula adalah kumpulan wang yang dikenakan kepada semua pemilik petak bagi pengurusan sesuatu skim strata. Fi ini perlu dibayar kepada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama sesuatu skim strata.

# Apakah kesan sekiranya cukai petak gagal dijelaskan?

Sama seperti Cukai Tanah, sekiranya Cukai Petak gagal dijelaskan, hakmilik bagi petak berkenaan akan dikenakan tindakan pelucuthakan kepada Pihak Berkuasa Negeri.

# Apakah kesan sekiranya cukai petak gagal dijelaskan?

Sama seperti cukai tanah, sekiranya cukai petak gagal dijelaskan, hakmilik bagi petak berkenaan akan dikenakan tindakan pelucuthakan kepada Pihak Berkuasa Negeri.