



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

1. Kenapa saya menerima Notis Senarai Nilai Baru?

MPAJ telah menghantar **Notis Senarai Nilai Baru** kepada semua pemilik pegangan harta bertanah (*landed*) dan strata dalam kawasan pentadbiran MPAJ bagi tujuan memaklumkan berkenaan cadangan pengenaan cukai taksiran yang perlu dibayar berkuatkuasa pada **01 Januari 2025**.

Ini 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 tidak perlu dibayar kerana bukan bil cukai taksiran. Ini hanyalah notis pemakluman awal kepada pemilik tentang pengenaan nilai baru ke atas pegangan (harta). **Bil cukai taksiran akan dikeluarkan pada awal tahun 2025**.

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

Kenaikan cukai taksiran perlu dibuat selaras dengan Seksyen 137 Akta Kerajaan Tempatan 1976, 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** MPAJ membuat nilai baru adalah pada tahun **1997**.







SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

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

Semua pemilik pegangan (harta) dalam kawasan pentadbiran MPAJ, 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 **18 April 2024** melalui 2 surat akhbar iaitu Berita Harian dan New Strait Times. Nombor rujukan warta bertarikh 16 April 2024 nombor rujukan MPAJ.100-1-19/6-P.U.SEL.AM.0160/30 Jld 2.


 MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA	 MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA
LOCAL GOVERNMENT ACT 1976 (ACT 171)	AKTA KERAJAAN TEMPATAN 1976 (AKTA 171)
NOTICE OF NEW VALUATION LIST AMPANG JAYA MUNICIPAL COUNCIL	NOTIS MENGENAI SENARAI NILAIAN BAHARU MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA
NOTIFICATION	PEMBERITAHUAN
<p>PURSUANT to section 137 and 141 of the Local Government Act 1976 [Act 171], Ampang Jaya 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 Ampang Jaya Municipal Council and copies of the new Valuation List can be inspected at Lobby Level 4, Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur, Selangor Darul Ehsan from 18 April 2024 by any person claiming to be either the owner or occupier of holding included in the Valuation List or an agent of any such person and extracts may be made from the Valuation List without any charge.</p> <p>Any person aggrieved with the assessment of any holdings imposed in the Valuation List may, pursuant to section 142 Act 171 make objection in writing to the President of Ampang Jaya Municipal Council on or before 15 May 2024 and Ampang Jaya Municipal Council will proceed to revise the Valuation List on 31 May 2024.</p> <p>Dated 16 April 2024 [MPAJ.100-1/19/6-1;P.U. SEL. AM. 0160/30 Jld. 2]</p> <p>DR. ANI BINTI AHMAD President Ampang Jaya Municipal Council</p>	<p>MENURUT seksyen 137 dan 141, Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171], Majlis Perbandaran Ampang Jaya telah menyediakan suatu Senarai Nilain baharu yang akan berkuat kuasa bagi tahun yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi segala pegangan di dalam kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya dan salinan Senarai Nilain baharu itu boleh diperiksa di Lobi Aras 4, Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur, Selangor Darul Ehsan mulai 18 April 2024 oleh mana-mana orang yang mengaku pemunya atau penduduk sesuatu pegangan dalam Senarai Nilain itu atau ejen mana-mana orang itu dan cabutan daripada Senarai Nilain itu boleh dibuat tanpa apa-apa bayaran.</p> <p>Seseorang yang terkilan atas penilaian bagi sesuatu pegangan yang dikenakan dalam Senarai Nilain itu bolehlah, menurut seksyen 142 Akta 171, membuat bantahan secara bertulis kepada Yang Dipertua Majlis Perbandaran Ampang Jaya pada atau sebelum 15 Mei 2024 dan Majlis Perbandaran Ampang Jaya akan mula menyemak Senarai Nilain tersebut pada 31 Mei 2024.</p> <p>Bertarikh 16 April 2024 [MPAJ. 100-1/19/6-1;P.U. SEL. AM. 0160/30 Jld. 2]</p> <p>DR. ANI BINTI AHMAD Yang Dipertua Majlis Perbandaran Ampang Jaya</p>
<p>JOB NUMBER : C-2436-MPAJ-NA MEDIA : NST SIZE : 16cm x 3col(9.6cm) D.O.I : 18 April 2024 (Khamis)</p> <p> Client's Approval (Company Stamp and Sign)</p>	<p>JOB NUMBER : C-2436-MPAJ-NA MEDIA : BERITA HARIAN SIZE : 16cm x 3col(9.6cm) D.O.I : 18 April 2024 (Khamis)</p> <p> Client's Approval (Company Stamp and Sign)</p>



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

6. Berapa jumlah yang perlu dibayar?

Jumlah yang perlu dibayar adalah seperti contoh berikut:

 **MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA**
JABATAN PENILAIAN DAN PEMBANGUNAN HARTANAH
Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama, Pandan Indah
Selangor 55100 Kuala Lumpur
No. Tel: 03-4285 7013 / 03-4285 7072 / 03-4285 7268

NOTIS SENARAI NILAIAN BARU
(Akta Kerajaan Tempatan 1976 Seksyen 137 & 141)

Bahawasanya dengan ini dimaklumkan berikut merupakan Notis Senarai Nilai Baru 2020 menggantikan Senarai Nilalan 1997 bagi pegangan yang dinyatakan dan akan berkuatkuasa mengikut ketetapan Pihak Berkuasa Negeri.

NO. AKAUN BARU		NO. AKAUN LAMA	
NO. LOT		TAMAN / KAWASAN	TAMAN SAGA
ALAMAT HARTA / PEGANGAN			
[REDACTED]			
NILAI TAHUNAN BARU	RM10,560.00	NILAIAN TAHUNAN LAMA	RM5,520.00
KADAR BARU (%)	5.5	KADAR LAMA (%)	5.5
CUKAI BARU SETAHUN	RM580.80	CUKAI LAMA SETAHUN	RM303.60
CUKAI PERLU DIBAYAR	RM379.50	Jumlah cukai perlu dibayar berkuatkuasa pada 1 Januari 2025	Cukai sedia ada tahun 2024
PENGURANGAN SEBANYAK	(RM201.30)		

Maka oleh yang demikian bagi sesiapa yang tidak berpuashati seperti alasan-alasan yang terkandung di dalam Seksyen 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) bolehlah membuat permohonan bantahan secara bertulis kepada Yang Dipertua Majlis Perbandaran Ampang Jaya. Permohonan bantahan hendaklah sampai kepada Majlis Perbandaran Ampang Jaya sebelum atau pada 15 Mei 2024

YANG DIPERTUA
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA
* Notis ini dicetak oleh komputer dan tandatangan tidak diperlukan

TARIKH NOTIS: 18 April 2024

Sebarang bantahan boleh dikemukakan:

1. Melalui laman sesawang MPAJ di <http://www.mpaj.gov.my>
2. Melalui e-mel ke alamat e-mel bantahansenarainilaian@mpaj.gov.my atau
3. Secara bertulis ke alamat Jabatan Penilaian dan Pembangunan Hartanah, Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama, Pandan Indah, Selangor 55100 Kuala Lumpur

Pemilik harta yang terkilan ke atas CUKAI PERLU DIBAYAR boleh membuat bantahan sehingga 15 Mei 2024

Kenaikan maksimum (capping) 25% daripada cukai semasa



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

7. Bagaimana MPAJ menentukan cukai yang dikenakan?

Cukai yang dikenakan adalah berdasarkan anggaran sewa setahun sesuatu pegangan (harta). Dalam hal ini, MPAJ menggunakan asas nilai pada tahun 2020.

Contoh pengiraan bagi kategori pegangan (harta) kediaman:

Sewa sebulan RM500.00* X 12 bulan = RM6,000.00 setahun
(*Anggaran sewa tahun 2020)

Kadar kediaman 5.5% X 0.055

Jumlah cukai taksiran setahun = RM330.00

Jumlah cukai taksiran setengah tahun = RM165.00

8. Berapa kadar peratus (%) yang dikenakan oleh MPAJ mengikut kategori pegangan (harta)?

Kadar peratus (%) yang digunakan tiada perubahan/kekal seperti berikut:

Bil	Kategori Pegangan (Harta)	Kadar %
1	Kampung Tradisi	1.1%
2	Kampung Bukan Tradisi	2.2%
3	Kediaman	5.5%
4	Perniagaan	6.6%
5	Perindustrian	7.15%
6	Tanah Pertanian	1.1%



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

9. Berapa 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).

Dalam notis, **Cukai Perlu Dibayar** adalah seperti di dalam kotak berwarna hitam.

10. Kenapa CUKAI PERLU DIBAYAR di dalam notis yang saya terima menunjukkan kenaikan yang tinggi?

Terdapat sebahagian pegangan (harta) yang menunjukkan kenaikan tinggi kerana berlaku:

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



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

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 nilai baru ini, semua pemilik pegangan (harta) akan menerima notis ini.

12. Apa perlu saya buat bila dapat notis ini?

Pemilik pegangan (harta) perlu memahami maksud notis tersebut terlebih dahulu dan sekiranya terdapat pertanyaan lanjut boleh menghubungi Jabatan Penilaian dan Pembangunan Hartanah di talian **603-42857013 / 603-42857072** atau **603-42857268**.

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



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

13. Bagaimana untuk mengemukakan bantahan kepada MPAJ?

Sebarang bantahan boleh dikemukakan melalui saluran berikut selewat-lewatnya **31 Mei 2024** :

- a) Melalui imbasan kod QR (*Google form*).
- b) Melalui muat turun borang bantahan di laman sesawang MPAJ pada pautan **www.mpaj.gov.my** atau imbasan kod QR; dan
 - E-mel kepada **bantahansenarainilaian@mpaj.gov.my**; atau
 - Hantar kepada **Jabatan Penilaian dan Pembangunan Hartanah, Majlis Perbandaran Ampang Jaya, Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama, Pandan Indah, Selangor 55100 Kuala Lumpur.**

Sila hubungi talian **603-42857013**, **603-42857072** atau **603-42857268** (waktu pejabat) untuk sebarang pertanyaan.

Sila imbas kod QR:



(*Google form*)



(Borang bantahan)



SOALAN LAZIM (FAQ)
SENARAI NILAIAN BARU
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

CONTOH BORANG BANTAHAN KE ATAS SENARAI NILAIAN BARU



JABATAN PENILAIAN DAN PEMBANGUNAN HARTANAH
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA
ARAS 12 MENARA MPAJ
JALAN PANDAN UTAMA PANDAN INDAH, SELANGOR
55100 KUALA LUMPUR
NO TEL: 03-42857013 / 03-42857072 / 03-42857268
E-MEL: bantahansenarainilaian@mpaj.gov.my

BANTAHAN KE ATAS SENARAI NILAIAN BARU

1. Nama Pemilik : _____
(Merujuk nama yang tertera dalam hakmilik / bil cukai taksiran)
2. No Kad Pengenalan : _____
3. No Telefon : _____
4. Alamat Surat Menyurat : _____
5. Alamat Harta : _____
6. No Akaun Cukai Taksiran : _____
7. Alasan Bantahan selaras Seksyen 142, Akta Kerajaan Tempatan 1976 adalah:
(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 :

Disediakan oleh:

Jabatan Penilaian dan Pembangunan Hartanah
Majlis Perbandaran Ampang Jaya
Kemas kini 30 April 2024