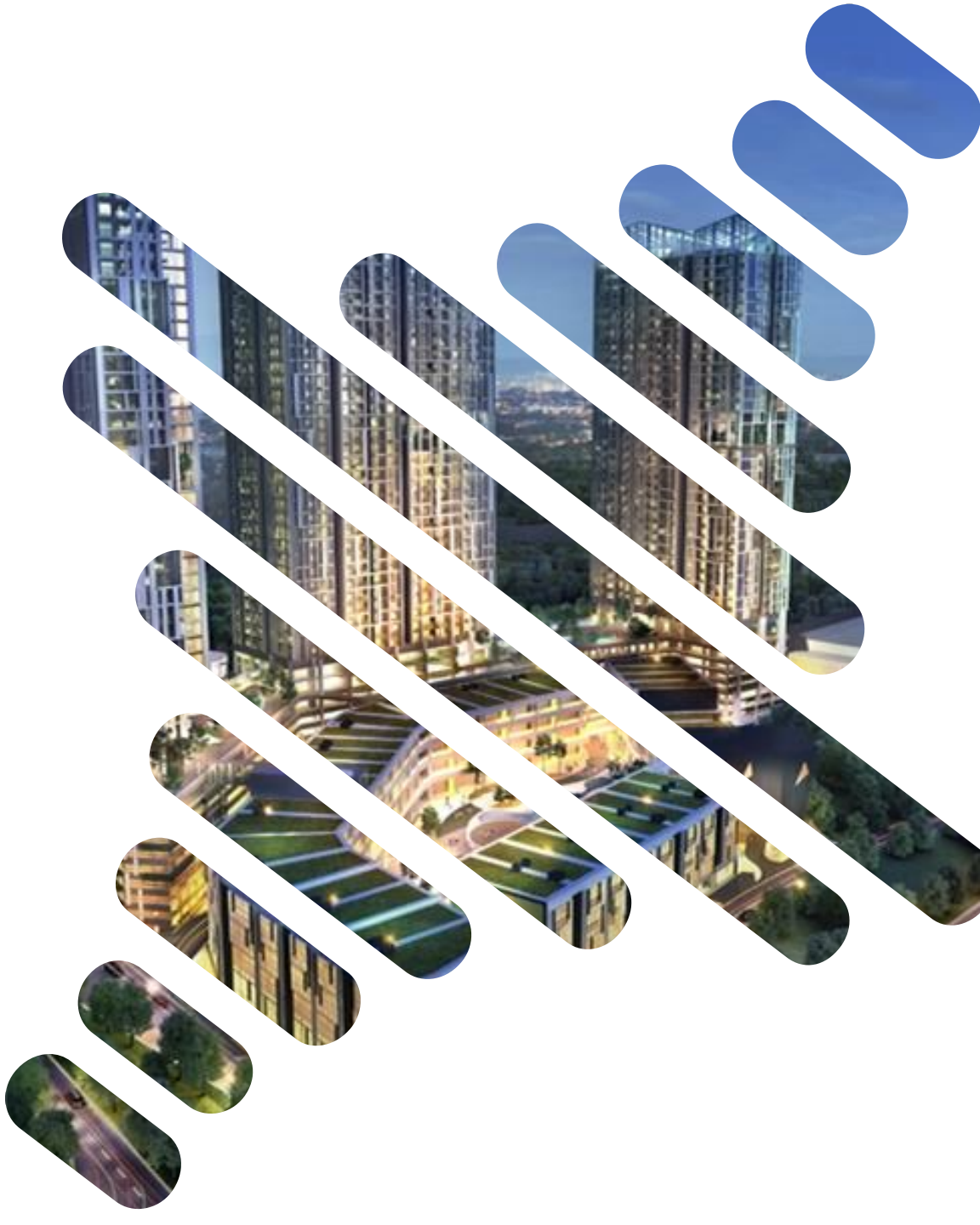
TEACH-IN STRATA

“Anda harus cuba untuk tidak mengantuk”

Ilmiah Bakri, BHSS, 2019



Teach-in Strata

What is in store for you today

"I DON'T HAVE ALL THE ANSWERS, BUT THE QUESTIONS ARE WORTH THINKING ABOUT"

CUKAI PETAK

Antara membetulkan kaedah dan menambah pendapatan

STRATA RENEWAL

Persetujuan sebulat suara adalah satu dalam sejuta

Why Strata Development Matter

Kuala Lumpur, New York, Tokyo, London, Beijing

1990's

- 100 hingga 200 petak
- 1 bilik
- 5 tingkat
- Homogenous

2020's

- 500 hingga 5000 petak
- 3 ke 5 bilik, studio, SOHO, SOVO, APATEL
- 20 tingkat ke 80 tingkat
- Mix-used : Commercial, Residential, Office, Restaurant, Retail

2020's

- Gated and guarded community (GACOS)
- Townhouse

CUKAI PETAK

“cukai petak bukan cukai baharu”

Berita Harian Online
22 hrs ·

Cukai petak, menggantikan cukai tanah, ke atas setiap hak milik strata di Kuala Lumpur, akan dilaksanakan mulai 1 Januari 2020. - Menteri Wilayah Persekutuan, Khalid Samad

Top Fan
Khai DK
menteri2 ph ni mmg tahu tiru dan tukar nama je ke tu yg dron pon dipanggil kereta terbang... "idea paling x guna" bukan sya yg kata...org ph jgk yg kata... 15
22 hrs Like Reply More

Khai DK replied · 2 replies

Top Fan
Mohd Nor Faris
Wauuu. Dia suruh rakyat berusaha tapi dia kebas duit rakyat. Dulu selalu hentam cukai. Harini kamu pulak yg melebih.
#phsepenggal 15
21 hrs Like Reply More

Top Fan
Muhammad Raziman
lepas ni buat cukai segitiga dan cukai bulat pula.nak lagi rare buat cukai segi empat tepat. 81
22 hrs Like Reply More

Muhammad Raziman replied · 8 replies

Zzy Mier
petak tu kira kaki persegi berbanding cukai tanah kira lot persegi..kalau betull sangkaan aku fuhhh mmg kalid kasbeg la..takziah la org KL 1
18 hrs Like Reply More

Top Fan
Azhar Azman
Cukai jugak, kerajaan yg zalim, sentiasa cari peluang untuk baham duit rakyat.. 5
22 hrs Like Reply More

Iman Mal replied · 1 reply

Top Fan
Azman Aziz
Dlm pale otak dia x de lain..cukai..jual..cukai..jual..PH menang rakyat senang..terbukti dah 3
22 hrs Like Reply More

22 hrs Like Reply More

Awang Awang replied · 6 replies

Aiman Shafiq
cukai petak ni bagus sebab dia akan direct minta pada individu..kalau cukai tanah akan dikenakan kpd JMB pastu JMB terbeban nk kutip drpd individu -ikhlas drpd ajk jmb tgh pening
23

22 hrs Like Reply More

Top Fan
Shaharil Azmi
Aiman Shafiq Betul tuan ramai yg tak faham situasi. Owner rumah dah liat bayar Maintenance fees + Cukai tanah. Then pihak JMB yg terbeban akhirnya. Dgn langkah owner direct bayar cukai petak. Kurangla permasalahan dan beban JMB. Ikhlas dr Owner rumah apartment.. hehe
5

22 hrs Like Reply More

Top Fan
Abdul Hamid
Aiman Shafiq ..Bro.. kajang dah 2tahun cukai tanah dibayar oleh tuan rumah sendiri bukan pd JMB lagi...
1

22 hrs Like Reply More

Nurliyana Azhar
Shaharil Azmi yup setuju....
1

22 hrs Like Reply More

Top Fan
Zahid Zaza
Aiman Shafiq ramai yg tak tau pon apa itu strata tapi kalut nak komen saja.. Atau mungkin mereka duduk di hartanah berstarata tapi liat nak bayar cukai tanah sebelum ni..😂
3

22 hrs Like Reply More

Wan Sya
Aiman Shafiq btul tu ramai yg x tahu beza antra aes n awas kan hahaha.. tukar nama jer😂😂

21 hrs Like Reply More

Ahmad Syihabudien
Abdul Hamid . Betul2. Sy kt klang pun sama. Wilayah baru nak buat kot
2

21 hrs Like Reply More

Rus Rusman
Petak ke atau tanah ke yg penting kadar cas dia tu berapa?..kalau kekal ok la. Jgn ada kenaikan yg terlalu mendadak.

21 hrs Like Reply More

CABARAN PELAKSANAAN CUKAI PETAK

"Sometimes the things that challenges you the most, teaches you the most"

JUMLAH CUKAI PETAK LEBIH TINGGI?

Dulu bayar RM20 setahun, tahun ini kena bayar RM150 setahun. Kamu rasa?

REHDA & HBA

Petak commercial pastilah mahal untuk diduduki, bukan saja utility bil, malah cukai taksiran dan cukai petak juga.

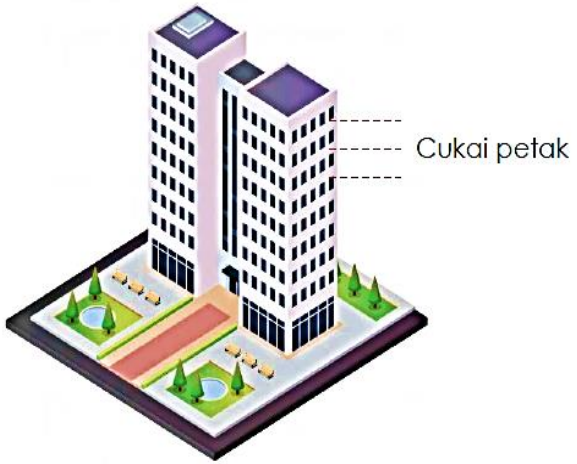
FORMULA

Formula yang mudah dirujuk oleh netizen dan marhaen adalah yang terbaik

ENGAGEMENT

Mindless fear is greater than mindful fear

Perbezaan Kaedah Penentuan Cukai Tanah dan Cukai Petak



Cukai Tanah Berstrata

- Cukai Tanah mengikut saiz keluasan dan kategori tanah
- Kewajipan Bayar Cukai Tanah oleh Perbadanan Pengurusan
- Pemilik Petak Bayar Kepada Perbadanan Pengurusan Berdasarkan Unit Syer

Cukai Petak

- Cukai Petak Menggantikan Cukai Tanah
- Kewajipan Bayar Cukai Petak Adalah Kepada Pemilik Petak
- Pemilik Petak Boleh Laksana Urusniaga Bila Cukai Petak Dibayar
- Jika Tidak Bayar Cukai Petak, Petak Hakmilik Boleh Dirampas/Dilucuthak

Antara Cukai Petak dan Mangkuk Tingkat

Makanan sentiasa mengingatkan kita kepada sesuatu

LUAS MANGKUK = LUAS LANTAI PETAK

Cukai Tanah

1 mangkuk tingkat yang tersusun = 1 lot bangunan

Cukai Petak

3 mangkuk tingkat yang terlerai = 3 petak strata

Nasi Ambeng

Pelaksanaan dan Penguatkuasaan Cukai Petak

BIL	NEGERI	TARIKH PELAKSANAAN & KUAT KUASA	BIL. HAKMILIK
1.	Selangor	Dilaksanakan pada 1 Januari 2018. Kuat kuasa pada 1 Jun 2018.	539,013
2.	Pulau Pinang	1 Januari 2019	218,000
3.	Melaka	1 Januari 2019	31,226
4.	WPKL	1 Januari 2020	343,002
5.	Perak	1 Januari 2020	23,146
6	Johor, N9, Kelantan, Terengganu	1 Januari 2021	

Negeri	Formula Cukai Petak
SEKSYEN 23C(8) AKTA 318	**KADAR METER PERSEGI**
Selangor	$\left[\frac{\text{Luas Petak x Kadar}}{100}\right]$ **X Faktor Cukai @ Kadar Minimum Petak** Faktor Cukai : (Luas Tanah Lot / Jumlah Luas Petak)
Penang	**[(∑A x Y) + (∑B x Z)]** Dimana; A = Luas petak (meter persegi) B = Luas petak aksesori (meter persegi) Y = Kadar cukai petak atau blok sementara mengikut kegunaan Z = Kadar petak aksesori mengikut kegunaan petak
Melaka	**(a+a1) x c** Dimana; a = Luas petak , a1 = Luas petak aksesori, c = Kadar cukai petak atau blok sementara
WPKL	**(Luas petak + luas petak aksesori) x kadar cukai petak**

Contoh Pengiraan

Daerah	Georgetown
Bandar/Pekan/Mukim	Bandar
Jenis Kegunaan	Kediaman
Luas Petak	60 mp
Luas Petak Aksesori	12 mp
Kadar Cukai Petak	RM0.54 smp
Kadar Cukai Petak Aksesori	RM0.27 smp
Jumlah Luas Petak dan Blok Sementara	19, 460 mp
Kadar Cukai Petak Minimum	RM25.00
Luas Tanah	15742 mp
Faktor Cukai	0.8 = 1
Cukai Tanah	8,500.68
Cukai Tanah Bagi Petak	RM31.48

Simulasi 1 (jika guna formula cadangan Penang):
Cukai Petak :
(60 X RM0.54) + (12 X RM0.27)
RM32.40 + RM3.24 = **RM35.64**

Simulasi 2 (jika tiada k adar cukai petak aksesori Melaka):
Cukai Petak :
(60 + 12) X RM0.54 **= RM38.39**

Simulasi 3 (jika guna formula Selangor):
Cukai Petak :
(60 + 12) X RM0.54 X 1 **= RM38.39**

Simulasi 4 (jika guna formula WPKL):
Cukai Petak :
(60 + 12) X RM0.24 **= RM17.28**

Cadangan Formula Cukai Petak
Best Practice

- **Formula Untuk Petak *(Parcel)* dan Petak Tanah *(Land Parcel):***

$$[(A \times Y) + (B \times Z)]$$

- Dimana;
  - A = Luas Petak (meter persegi)
  - B = Luas Petak Aksesori (meter persegi)
  - Y = Kadar Cukai Petak/Petak Tanah atau Blok Sementara Mengikut Kegunaan
  - Z = Kadar Petak Aksesori Mengikut Kegunaan Petak

- Dengan;
  - Kadar Z adalah 50% lebih rendah dari kadar Y
  - Kadar minima cukai petak adalah 50% lebih rendah dari kadar minima cukai tanah
  - Flat rate untuk Kos Rendah
  - Kadar cukai petak adalah sekurang-kurangnya 25% lebih rendah berbanding kadar cukai petak tanah

Justifikasi Syer Unit Tidak Digunakan Dalam Penentuan Amaun Cukai Petak

- Pengiraan berdasarkan keluasan adalah merujuk kepada pelan hakmilik syraya
- Penentuan unit syer adalah subjektif dan boleh dipengaruhi oleh faktor-faktor lain;
- Selaras dengan kaedah pengiraan cukai tanah di bawah seksyen 96 KTN (Perhitungan Sewa);
- Hak unit syer hanyalah menentukan perkara berkaitan pengurusan sahaja;
- Pembahagian keuntungan yang timbul daripada penamatan skim atau pengambilan petak atau blok sementara di bawah APT tidak lagi ditentukan berdasarkan kepada syer unit

Other Countries Comparison : Thailand

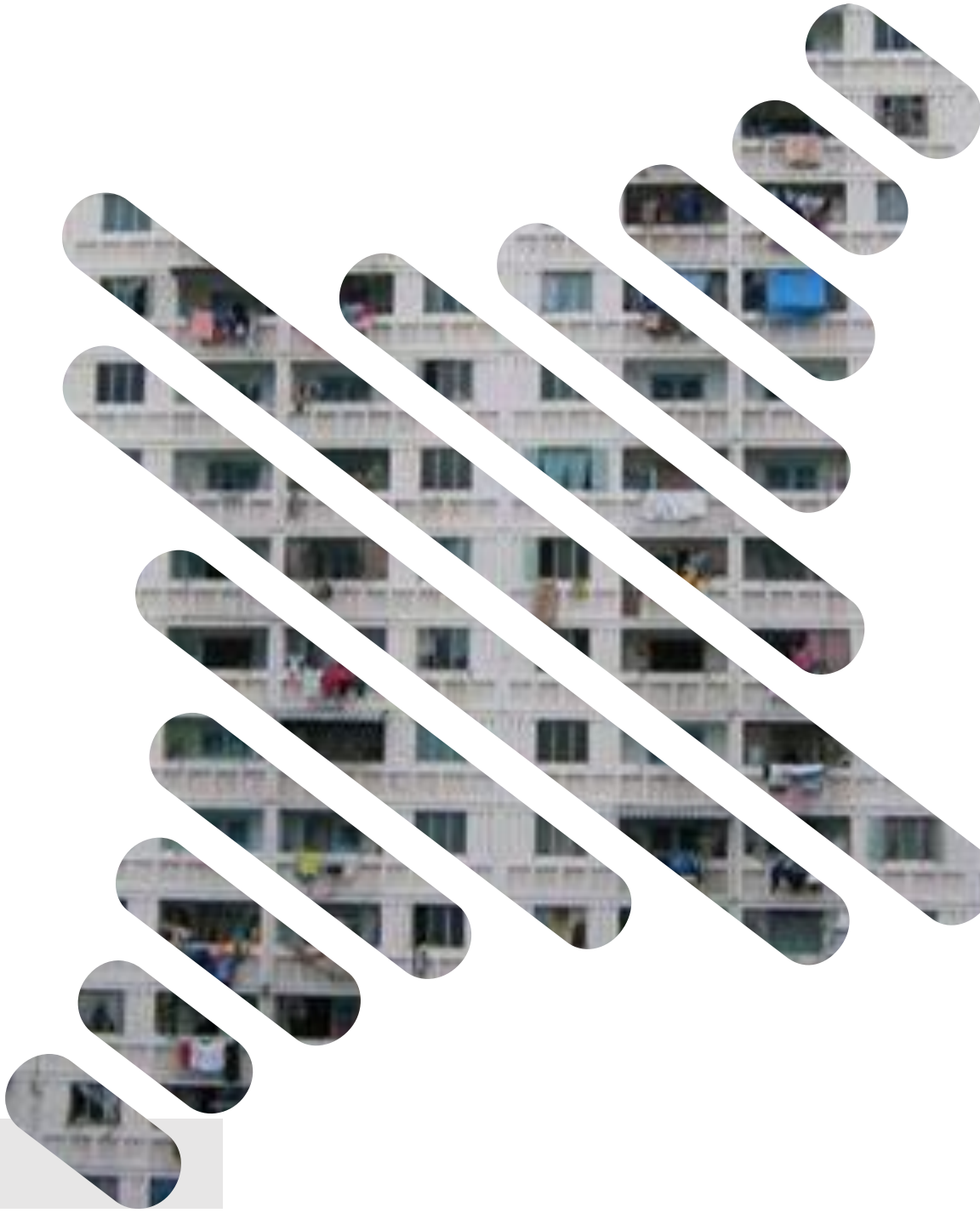
Agricultural		Residential		Commercial use		Vacant	
Ceiling tax rate: 0.15%		Ceiling tax rate: 0.3%		Ceiling tax rate: 1.2%		Ceiling tax rate: 1.2%	
Corporate		First residential home (Land and building owned by individual)					
Appraisal value	Tax rate	Appraisal value	Tax rate	Appraisal value	Tax rate	Appraisal value	Tax rate
≤ 75 million	0.01%	≤ 25 million	0.03%	≤ 50 million	0.3%	≤ 50 million	0.3%
> 75–100 million	0.03%	> 25–50 million	0.05%	> 50–200 million	0.4%	> 50–200 million	0.4%
> 100–500 million	0.05%	> 50 million	0.1%	> 200–1,000 million	0.5%	> 200–1,000 million	0.5%
> 500–1,000 million	0.07%	First residential home (Only building owned by individual)		> 1,000–5,000 million	0.6%	>1,000–5,000 million	0.6%
> 1,000 million	0.1%	≤ 40 million	0.02%	> 5,000 million	0.7%	> 5,000 million	0.7%
Individual		> 40–65 million	0.03%				
Exempt (Tax year 2020–2022)		> 65–90 million	0.05%				
		> 90 million	0.1%				
		Other residential home					
		≤ 50 million	0.02%				
		> 50–75 million	0.03%				
		> 75–100 million	0.05%				
		> 100 million	0.1%				

Kesimpulan

1. Cukai petak seharusnya memudahkan dan bermanfaat;
2. Cukai Rasionalisasi berbanding Cukai Demonstrasi; dan
3. Formula dan kadar yang mesra rakyat.

STRATA RENEWAL

“Mematikan bangunan berstrata dengan cara yang paling sopan untuk memberikan tanah tersebut peluang kedua”



Key Elements of Strata Renewal

Know and you shall understand

CONSENT TRESHOLD

- Dari persetujuan sebulat suara kepada persetujuan majoriti

PENAMATAN

- Menamatkan bangunan dengan prosedur lebih tersusun

PAMPASAN

- “Pampasan harus mencukupi”

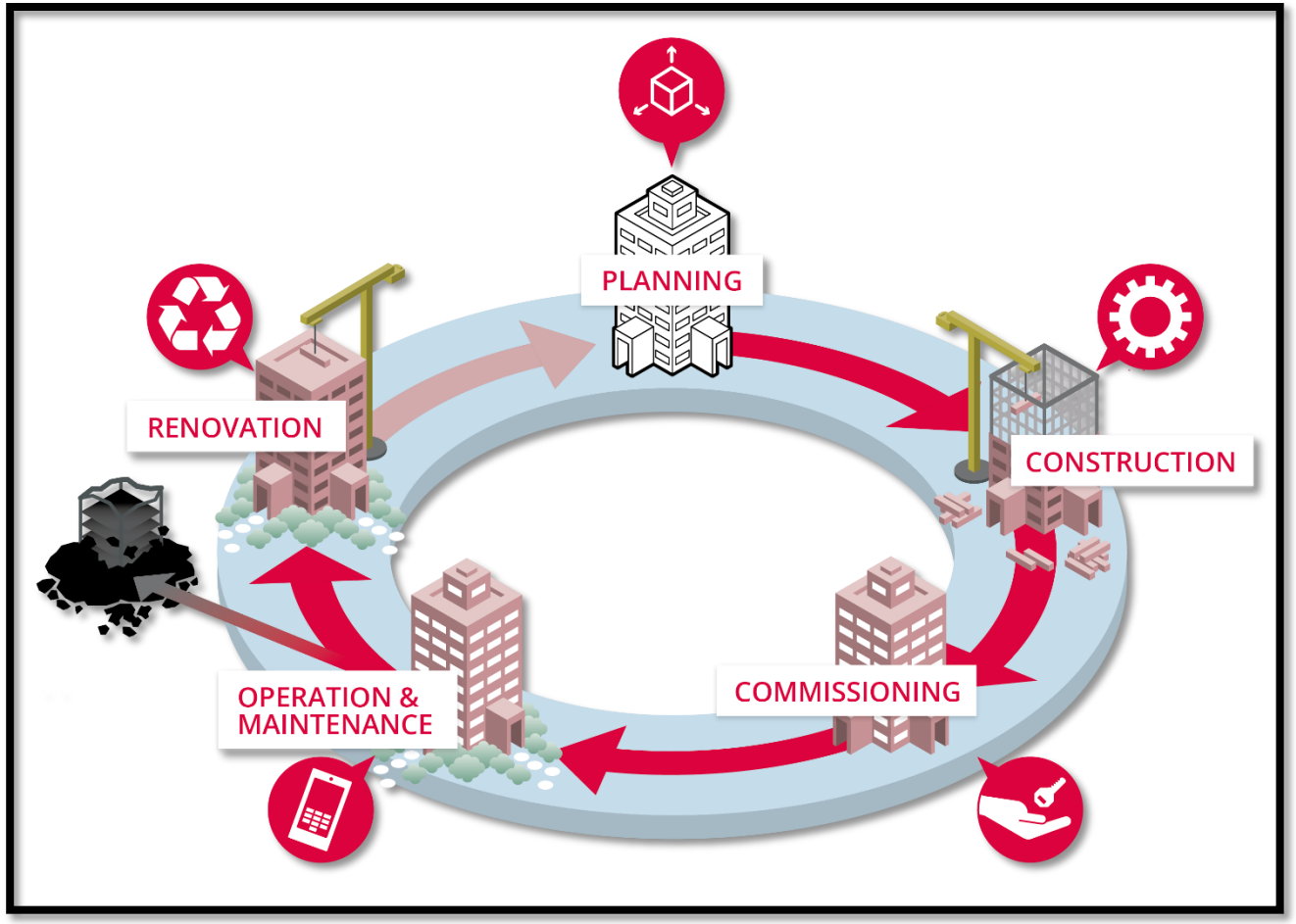
SAFEGUARD

- Protecting the minorities or vulnerable people?

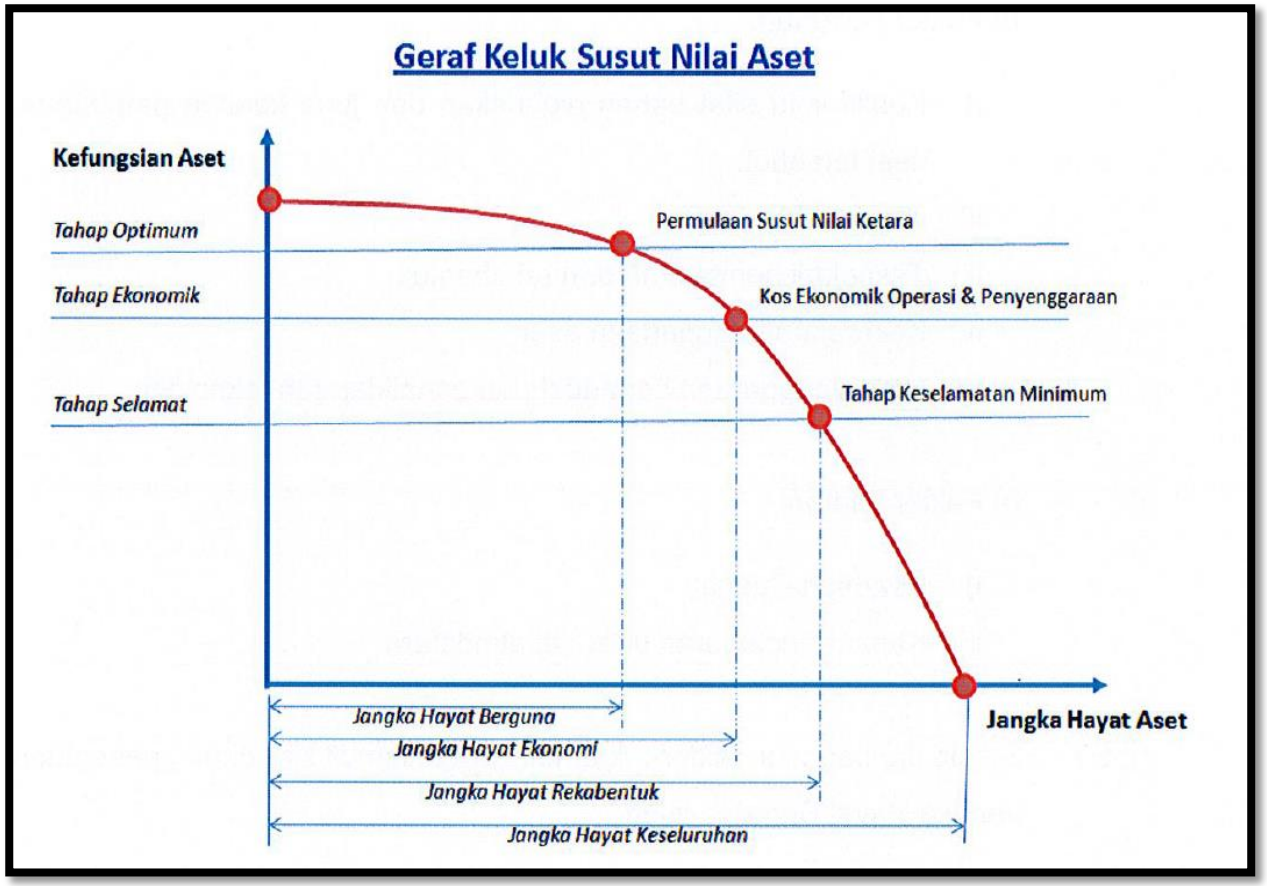
The Big WHYs of Strata Renewal

- Delapidated
- Unsafe
- End of Leasehold Period
- Low density

Life Cycle of A Building



Susut Nilai Bangunan



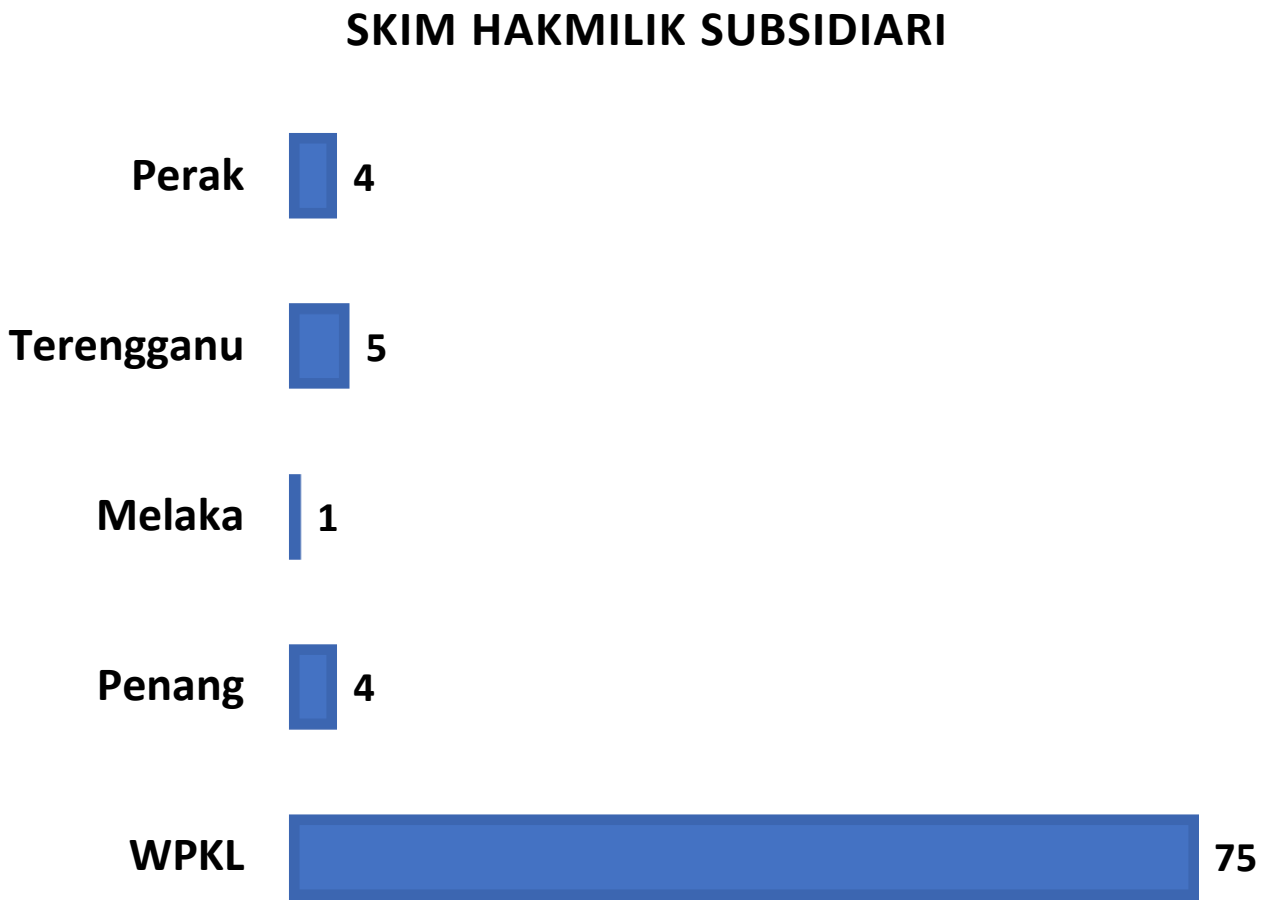
Bangunan Lama/ Bangunan Khas Lebih 30 Tahun

BIL	SKIM	NEGERI	BIL PETAK	USIA
1.	Blue Boy Mansion (13 skim)	WPKL	188 (2,444)	58
2.	Flat Melati Jalan Loke Yew	WPKL	220	61
3.	Rumah kedai Tepian Loke Yew	WPKL	175	37
4.	Farenheight 88	WPKL	406	33
5.	Aunler Flat/Sari Indah Kg Lapan	Melaka	176	31
6.	Bangunan KWSP Kangar	Perlis	28	32
7.	Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah Taman Mawar, Pasir Gudang (7 skim)	Johor	80 (560)	31
8.	Rumah Pangsa 4 Tingkat Jenis Murah, Flat PKENJ Peringkat 1, Taman Air Biru, Pasir Gudang	Johor	32 (384)	36
9.	Rumah Pangsa Kos Murah, Taman Rimau, Segamat	Johor	48	33
10.	Pangsapuri Nube, Jalan Temenggong Ahmad	Johor	80	30
11.	Pangsapuri Permata, Jalan Hj Taib	Johor	95	30
12.	Apartment Ria, Genting	Selangor	236	33

Bangunan Berhakmilik Subsidiari

- **75 skim, 1446 petak**
- Penang : 4 skim, 138 petak
- Melaka : 1 skim, 18 petak
- Perak : 4 skim, 113 petak
- Terengganu : 5 skim 130 petal
- WPKL : 75 skim, 433 petak

Bilangan Bangunan Berhakmilik Subsidiari Mengikut Negeri



Jumlah keseluruhan : 75 skim, 1446 petak
Purata Usia Bangunan : 40 tahun
Bangunan Paling Tua : Chamberlain Mansion, Ipoh, Perak (year 1972, 47 years, 21 petak)

Earmarked Schemes

- Kondominium Desa Kudalari, WPKL
- Flat PKNS, Kampung Baru, WPKL
- Flat Mahsuri Five Points, Bayan Baru, Penang
- Flat Rifle Range, Penang
- Flat Penang Free School, Penang
- Flat Mak Mandin Lama, Seberang Jaya, Penang
- Flat Taman Siakap, Seberang Perai Tengah, Penang

Desa Kudalari, WPKL

Tarikh CCC: 1984
Bil. Petak : 186 unit (5 blok)
Luas unit : Dari 800 kp
Kos pembaikan : RM12.5 juta

Flat Mahsuri 5 Points, Penang

Tarikh CCC: 1981
Bil. Petak : 300 unit (6 blok asal)
Luas unit : 256 – 540 kp
Luas unit gantian : Dari 700 kp

IN A NUTSHELL

URBAN RENEWAL/ REDEVELOPMENT

INDIA | S'PORE | AUSTRALIA | HK

UK | S.AFRICA | US | S. KOREA

RFN 3

TOD

PELAN STRUKTUR WPKL

DPN 2

STRATA RENEWAL

US | HK | UK | NZ

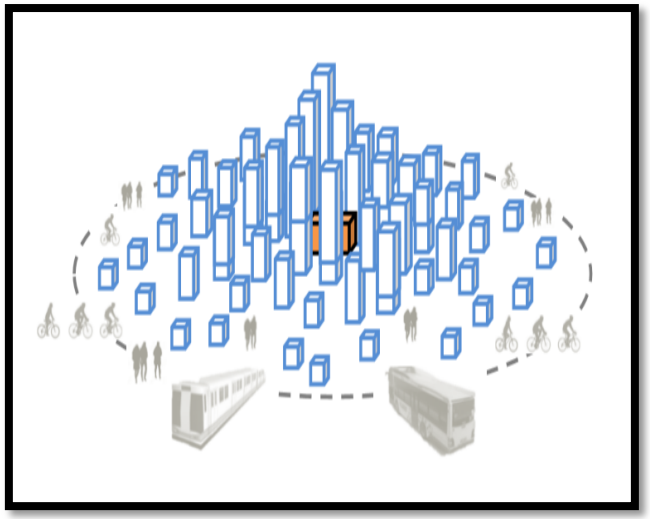
AUS | S. KOREA | S'PORE

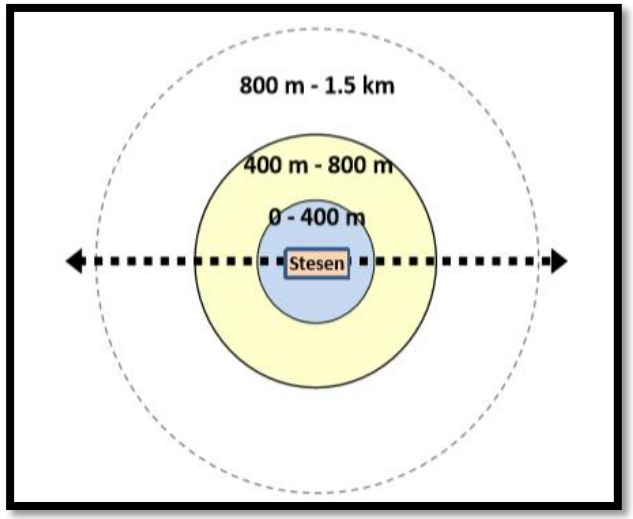
AHS 1985

APT 1965

NEXT

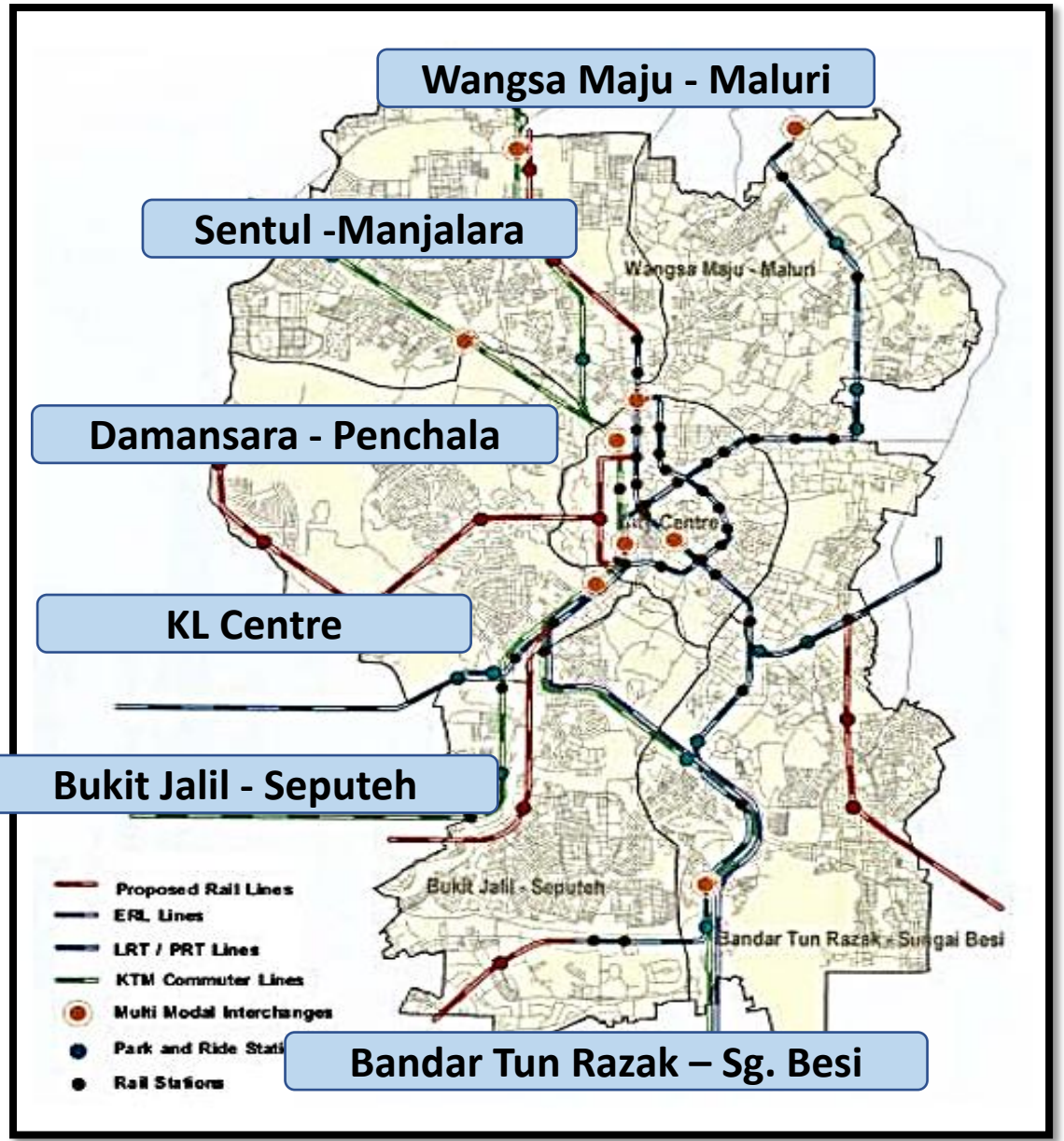
Kawasan Transit Oriented Development (TOD)





Zon Pengaruh Transit

1. **TOD : Konsep pemajuan berpusatkan stesen pengangkutan awam dan dihubungi oleh rangkaian pejalan kaki dan sikal yang efisyen**
2. **Menggalakkan pembangunan bercampur (mix-development) dan berintensiti tinggi**
3. **Mengoptimakan penggunaan tanah**
4. **Meningkatkan penggunaan pengangkutan awam**



KAEDAH SEMASA
PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR BAGI SKIM STRATA

Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]

- Pengambilan di bawah seksyen 3(1) Akta 486:
  (a) untuk maksud awam;
  (b) Untuk manfaat kepada pembangunan ekonomi; dan
  (c) Untuk maksud perlombongan; atau perumahan, pertanian, perniagaan, perusahaan atau rekreasi atau kombinasi daripada maksud itu.

- Deposit 125% daripada penilaian semasa akan dikenakan terhadap pemaju.

- Urusan pengambilan dan pampasan dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah.

Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]

- Penamatan skim di bawah seksyen 57(1) Akta 318:
  (a) Bangunan itu musnah sama sekali;
  (b) Pemilik petak meminta supaya bangunan itu dirobohkan atau, dalam hal satu bangunan termusnah sebahagiannya, bahagian-bahagian yang masih tertinggal dirobohkan; atau
  (c) Hanya terdapat seorang pemilik bagi semua petak.

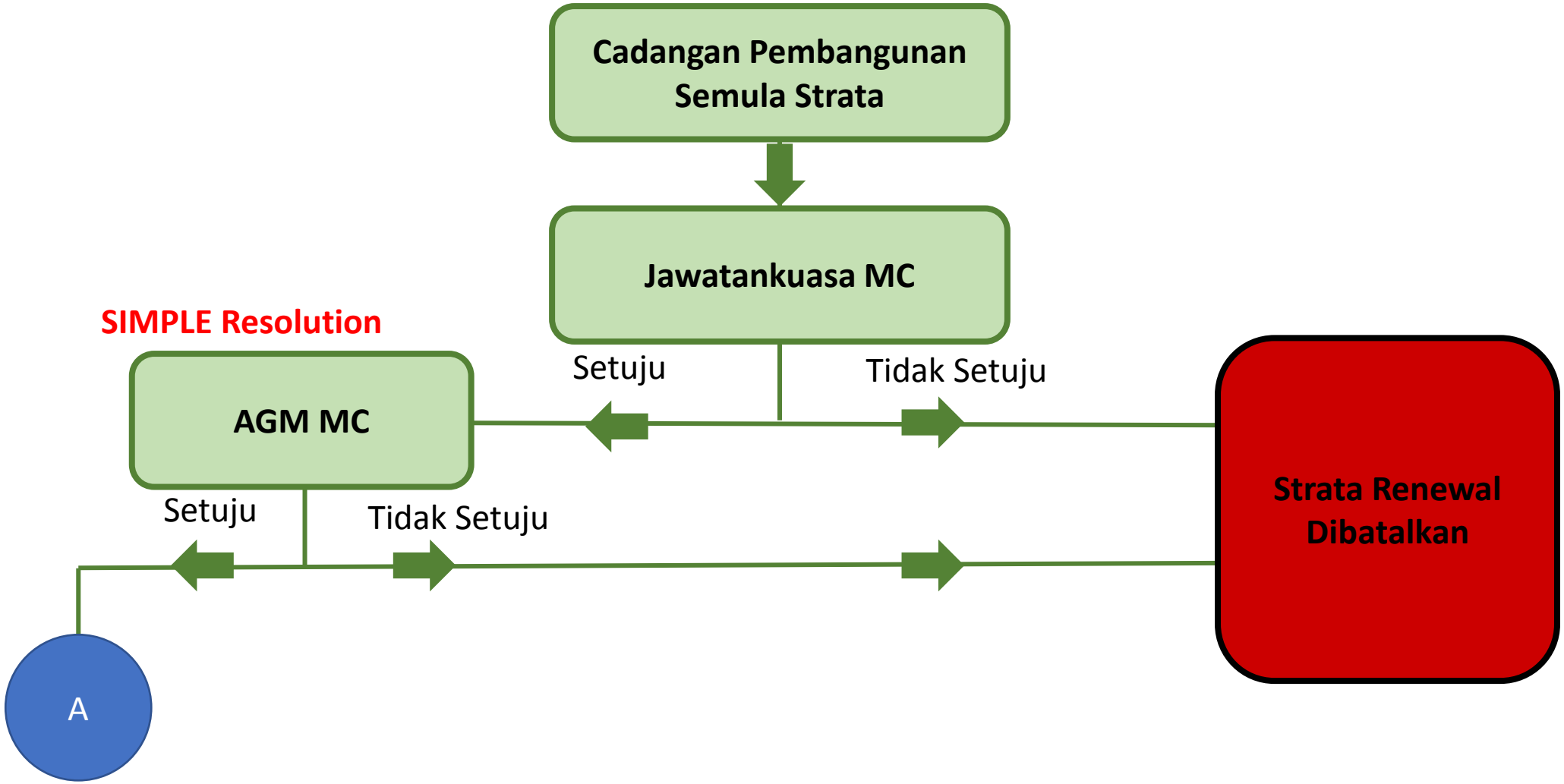
- Perlu ketetapan sebulat suara dari semua pemilik petak dan/ atau dapatkan Perintah Mahkamah.

- MC dengan ketetapan sebulat suara perlu pindahmilik kepada pembeli baru.

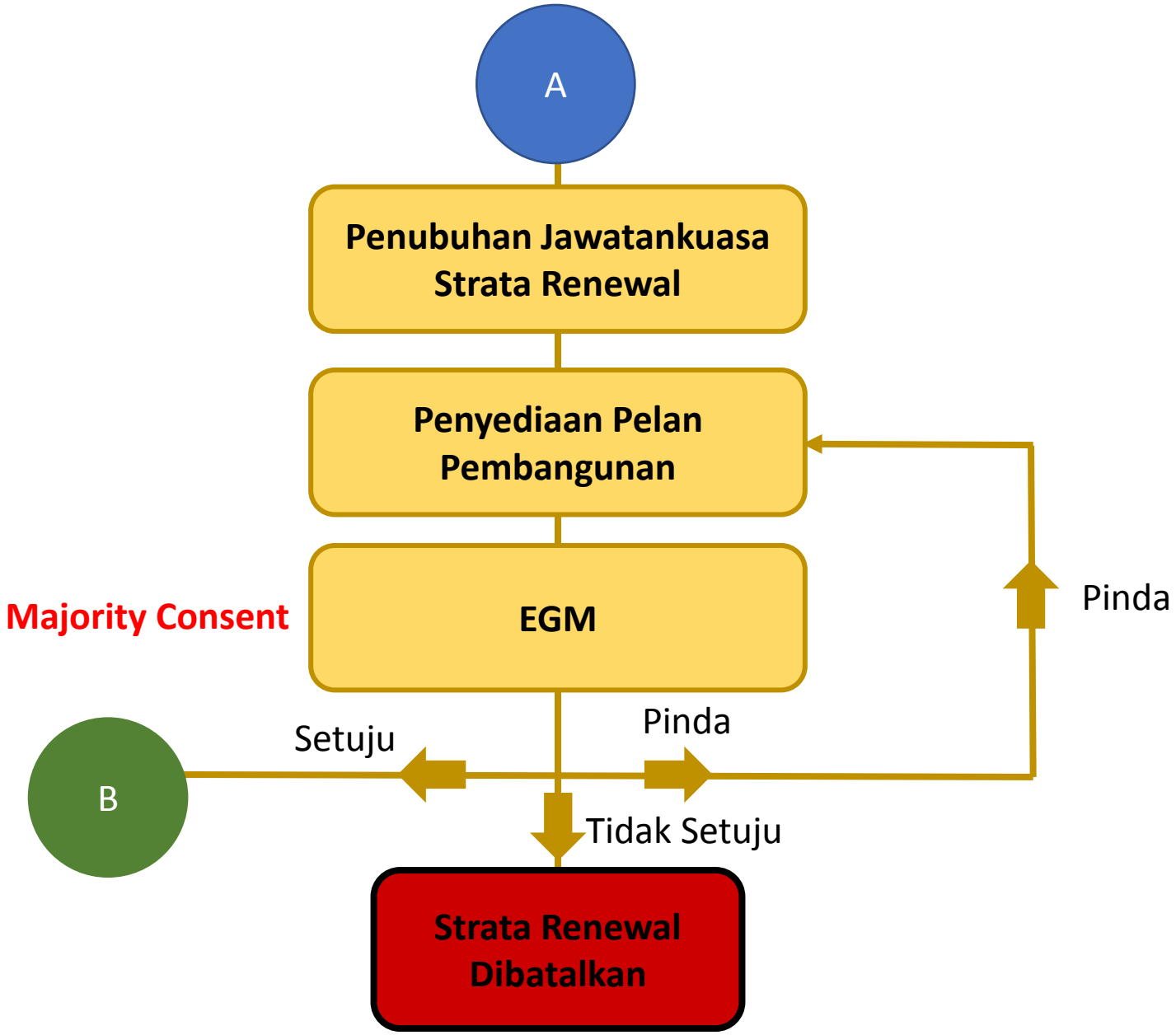
- MC agihkan keuntungan berkadaran dengan unit syer.

Strata Renewal Flow

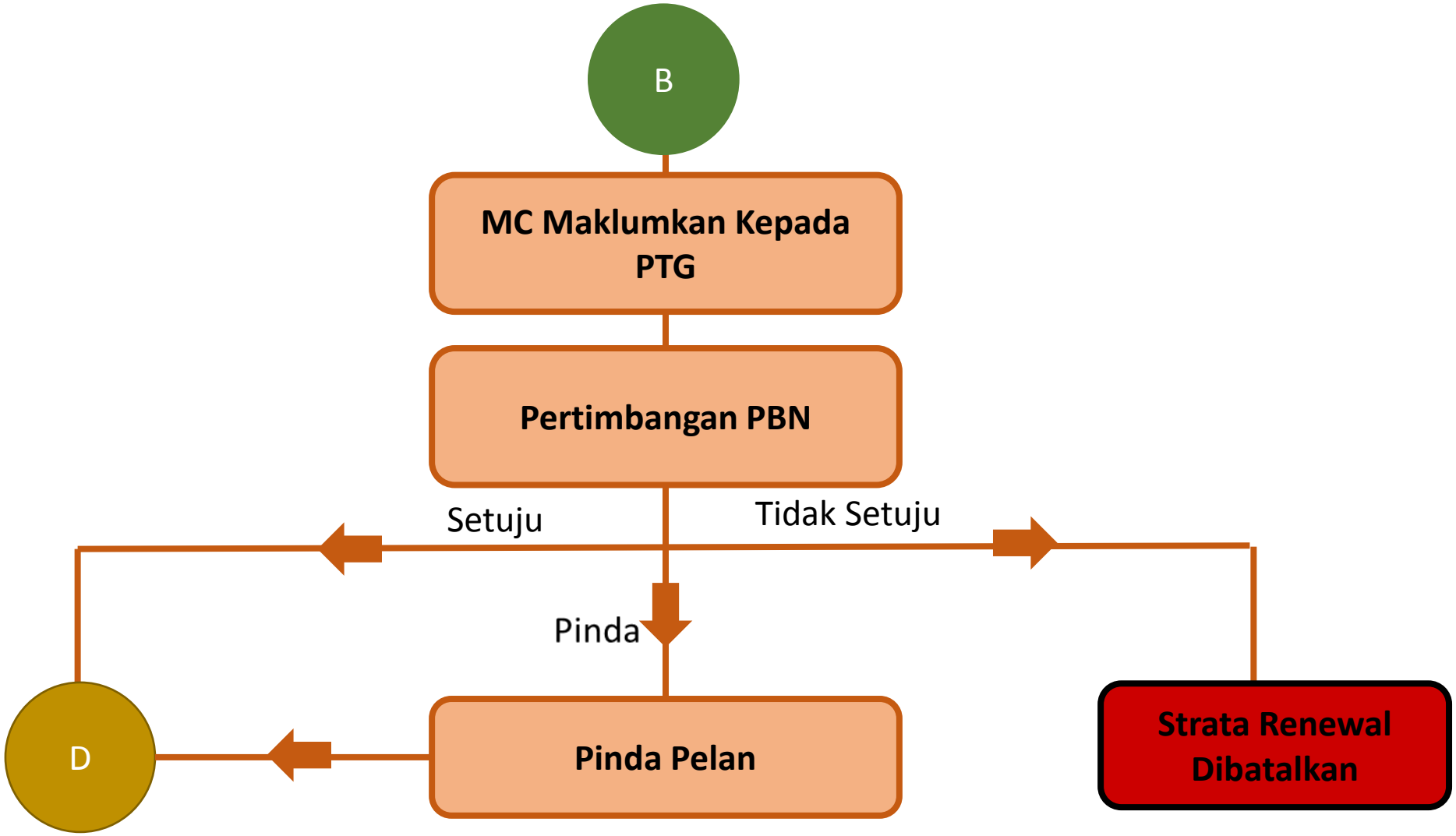
Stage 1 – Mengemukakan Cadangan (*Initiate The Idea*)



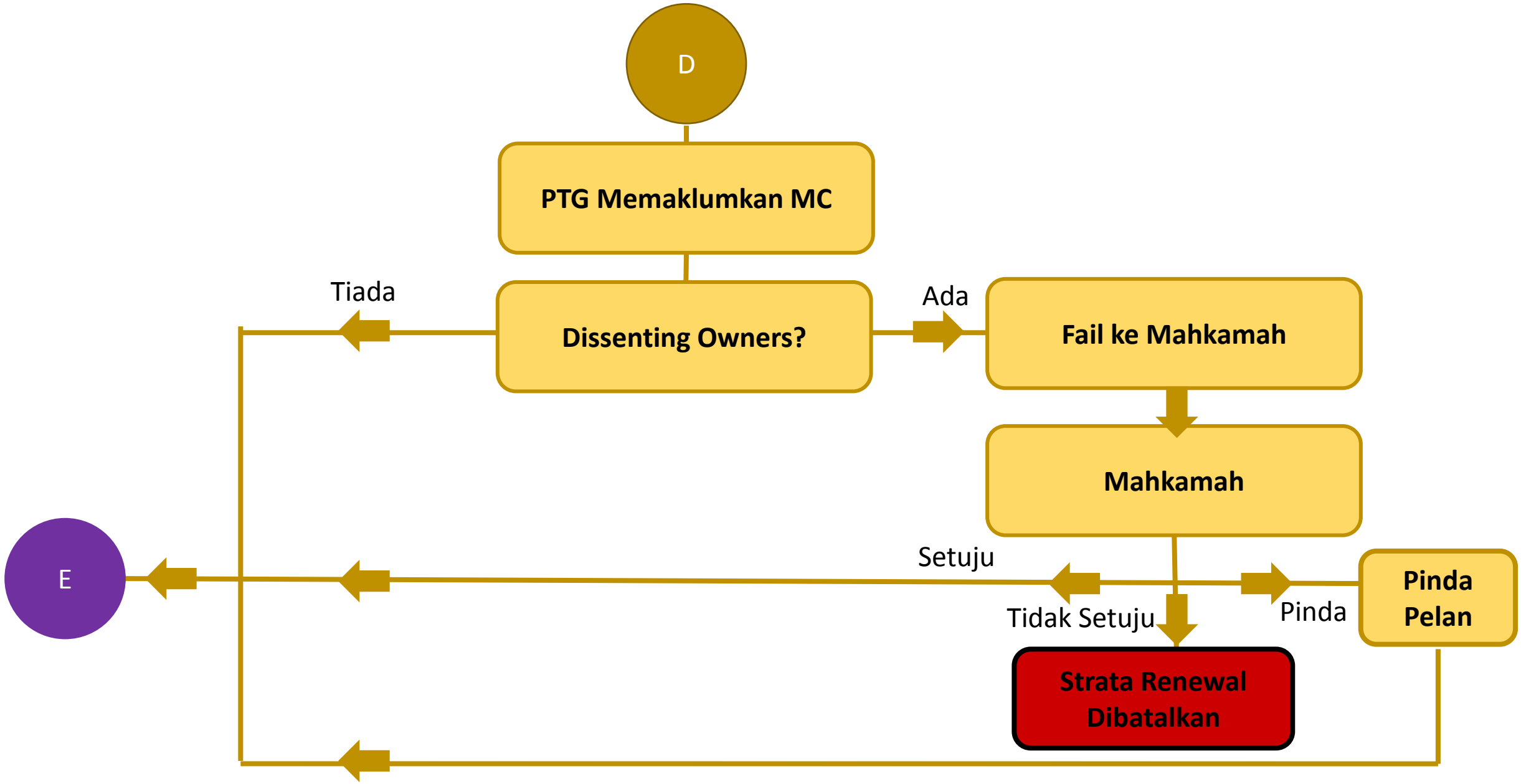
Stage 2 – Penyediaan & Pertimbangan (*Preparation & Consideration*)



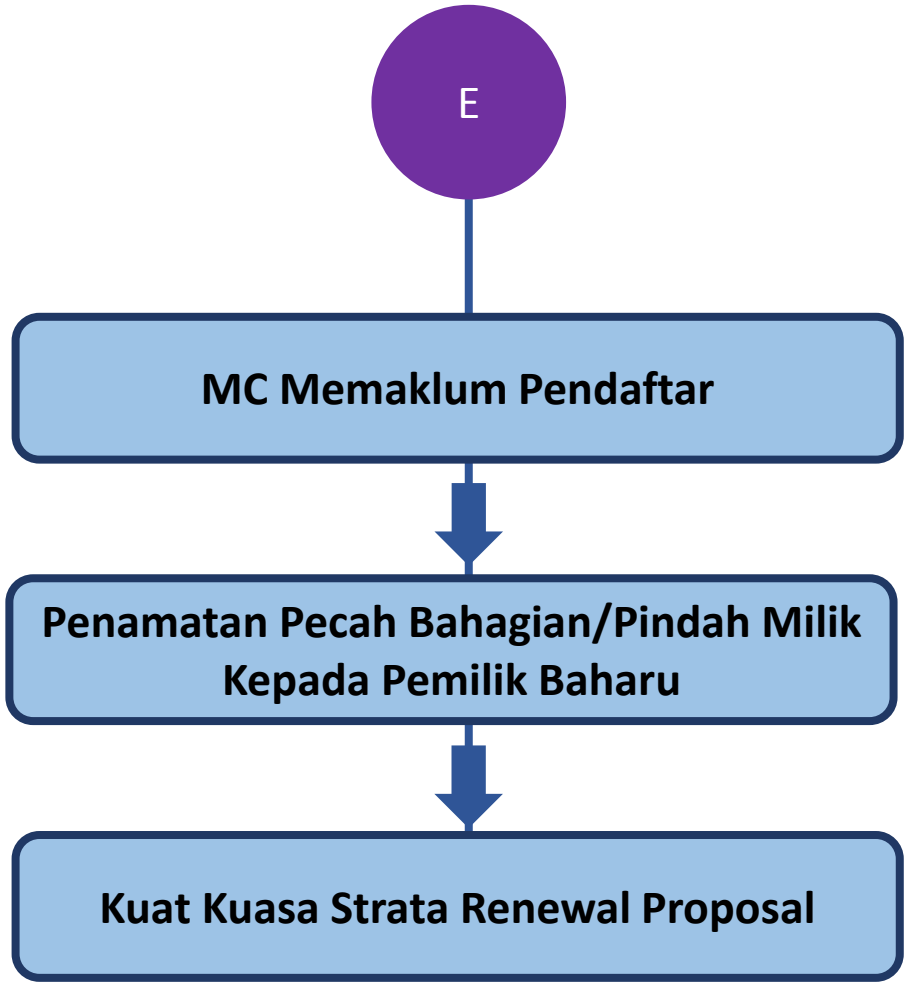
Stage 3 – Kelulusan (*Approval*)



Stage 3 – Kelulusan (*Approval*)



Stage 4 – Kuat Kuasa (*Implementation)*



Cadangan Pindaan Akta 318
Berkaitan Penambahbaikan Pewujudan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Sub-MC)

Sub-MC Objectives

- Mitigate the impact of inequitable share units
- Insulated from the liabilities of the other SMC
- Has its own general meetings and subsidiary management committee
- Independent management and maintenance
- Independent maintenance and sinking fund account
- Independent additional by-laws
- Can sue and be sued

1st Sub-MC di Malaysia : 1Mont Kiara

Perkara	Huraian
Bil. Petak	432 unit
Bil. Sub-MC	1. Sub-MC Izen Kiara 2 (Service Apartments & Retails) 2. Sub-MC Menara 1MK (Office) 3. Sub-MC Wisma (Mall & Offices)
Pelan Khas	Contoh pelan khas
Kos	RM200,000 (Jurukur)
Tempoh	16 bulan

EGM
06.12.2017

Comprehensive Resolution
18.03.2018

COB
23.03.2018

Kelulusan COB
05.12.2018

Kelulusan PTG
09.04.2019

Cadangan Penambahbaikan Pewujudan Sub-MC

Tujuan :

Cadangan untuk mewujudkan perbadanan pengurusan subsidiary (sub-MC) pada peringkat perancangan pembangunan (sebelum penjualan dibuat)

Objektif :

- Kurangkan bebanan MC (kewangan dan bebanan kerja)
- Memudahkan penyediaan pelan khas
- Memastikan penetapan maitance fees yang lebih saksama bagi skim bercampur
- Mengurangkan karenah birokrasi
- Pembeli dimaklumkan lebih awal

Flow Permohonan Sub-MC Sediada

KM	
BP	
SiFUS	
Jadual Petak to COB	
APDL	
Sale	
Construction	
SSS	
CPSP	
ST	
Buku Daftar Strata Dibuka & MC Wujud	(s. 17(3) Akta 318)
AGM/EGM	
Lantik Jurukur & Prepare Pelan Khas	
EGM	(s.17A(1) Akta 318)
Perakuan COB	(s. 17A(3)(b) Akta 318)
PTG & JUPEM	PTG (s.17A(3) Akta 318) & JUPEM (s.17A(4) Akta 318)
PTG – Sijil Sub-MC	(s. 17A(5) Akta 318)

Flow Cadangan Pindaan Akta 318 Berkenaan Sub-MC

KM

BP

SiFUS

Pekeliling KPTG

Jadual Petak + Pelan Khas (filing) to COB + 1 salinan kepada PTG

Seksyen 6 Akta 757: need to be amended

APDL

Sale

Construction

SSS

CPSP

ST (Borang 1 + Borang 9A)

Buku Daftar Strata Dibuka, MC & Sub-MC Wujud

Seksyen 17 Akta 318

AGM – MC boleh pinda Sub-MC

Seksyen 17A Akta 318

KEMUDAHAN AWAM DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN : MEMBOLEHKAN KEMUDAHAN AWAM DIASIMILASIKAN DENGAN PEMBANGUNAN BERSTRATA

Tujuan :

Cadangan untuk membolehkan kemudahan awam dibina di dalam kawasan pembangunan berstrata (eg.: Klinik Kesihatan, Balai Polis, Sekolah, etc)

Objektif :

- Memastikan kemudahan awam mencukupi untuk penduduk dalam kawasan pembangunan berstrata mega;
- Menyelesaikan masalah kekurangan kemudahan awam dalam kawasan berkepadatan tinggi; dan
- Memastikan Konsep Bandar Padat Berdaya Huni dapat dilaksanakan.

Asas Pertimbangan

Kajian Kekurangan Kemudahan Awam Dalam Kawasan Berkepadatan Tinggi oleh JPBD Selangor:-

- Kekurangan Tadika (1:3,616 unit rumah daripada 1:200)
- Kekurangan Sekolah Rendah (1:1260 murid daripada 1:1756)
- Kekurangan Sekolah Menengah (1:2799 murid daripada 1:1470)
- Kekurangan Klinik Kesihatan (1:214,310 penduduk daripada 1:20,000)

Garis Panduan Perlaksanaan Kemudahan Awam Masyarakat Dalam Kawasan Berstrata oleh JPBD.

Isu Utama

- Penetapan Unit Syer
  - Nominal Unit Syer : Menawarkan kemudahan kepada masyarakat setempat; atau
  - Maximum Unit Syer : Petak lebih luas, bebanan lebih tinggi
- Spesifikasi pembangunan petak kemudahan awam oleh KJP
- Kelulusan KJP sebelum KM dan peruntukan kewangan oleh KJP/balasan kos pembangunan kepada pemaju
- Tempoh masa kemasukan/pengisian petak kemudahan awam

AIRBNB

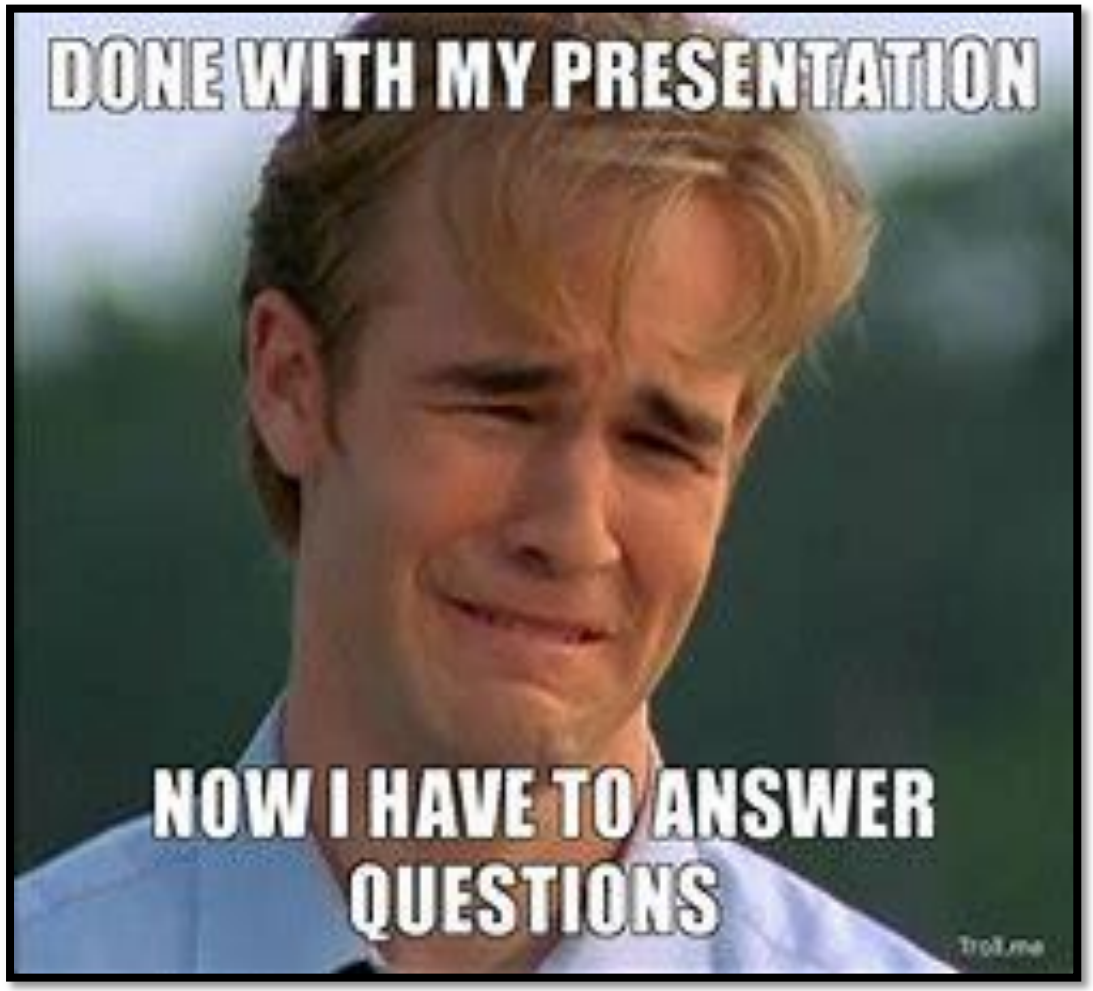
KEDIAMAN JANGKA PENDEK (*SHORT TERM ACCOMMODATION)* DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA

Tujuan :

Menyokong perlaksanaan kediaman jangka pendek dalam pembangunan berstrata (kediaman dan komersil) dengan persetujuan MC

Objektif :

- Meningkatkan pendapatan pemilik petak;
- Menggalakkan pelancongan;
- Membolehkan MC mengenakan house rules bersesuaian;
- Meningkatkan pemilikan hartanah di Malaysia.


DONE WITH MY PRESENTATION
NOW I HAVE TO ANSWER QUESTIONS