

## AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 [AKTA 172]

### KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI JOHOR 2018

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 35 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Pihak Berkuasa Negeri Johor membuat kaedah-kaedah yang berikut:

#### BAHAGIAN I PERMULAAN

##### **Tajuk, pemakaian dan permulaan kuat kuasa**

1. (1) Kaedah-kaedah ini hendaklah dinamakan **Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor 2018**.

(2) Kaedah-Kaedah ini hendaklah dipakai di semua kawasan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dalam Negeri Johor.

(3) Kaedah-Kaedah ini hendaklah berkuat kuasa mulai 1 Januari 2018.

##### **Tafsiran**

2. Dalam Kaedah-Kaedah ini, melainkan jika konteksnya menghendaki maksud yang lain –

”Akta” ertinya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172];

”caj pemajuan” ertinya caj yang dilevi sepertimana yang diperuntukan di bawah seksyen 32 Akta; dan

”ketumpatan” ertinya kepadatan atau densiti pembangunan sepertimana yang ditetapkan oleh rancangan tempatan.

##### **Caj pemajuan**

3. (1) Tertakluk kepada subseksyen 32(1) Akta, pihak berkuasa perancang tempatan boleh mengenakan caj pemajuan ke atas mana-mana permohonan pemajuan.

(2) Bagi pelaksanaan subkaedah (1), pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah memastikan suatu rancangan tempatan bagi kawasannya telah diwartakan dan mengandungi maklumat cadangan penggunaan tanah, ketumpatan atau nisbah plot.

#### **Penentuan caj pemajuan**

4. (1) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah menentukan amaun caj pemajuan yang hendak dibayar dengan menurut kadar yang ditetapkan dalam Jadual Pertama.

(2) Amaun caj pemajuan di bawah subkaedah (1) hendaklah dimaklumkan kepada pemohon melalui penyampaian notis caj pemajuan seperti yang ditetapkan dalam Borang A, Jadual Kedua.

#### **Pengecualian caj pemajuan**

5. Di bawah subseksyen 32(3) Akta, Pihak Berkuasa Negeri boleh mengecualikan caj pemajuan bagi mana-mana tujuan pembangunan yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

#### **Pemberian kebenaran merancang**

6. Menurut perenggan 22(4)(b) Akta, pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran sebelum caj pemajuan telah dibayar berkenaan pemajuan itu atau sebelum mendapat kebenaran pihak berkuasa perancang tempatan untuk membayar caj pemajuan secara ansuran.

#### **Pembayaran caj pemajuan**

7. (1) Caj pemajuan hendaklah dibayar secara sekali gus oleh pemohon bagi caj pemajuan yang tidak melebihi tiga puluh ribu ringgit (RM30,000.00).

(2) Pemohon boleh memohon kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk pembayaran secara ansuran bagi caj pemajuan yang melebihi tiga puluh ribu ringgit (RM30,000.00) sebelum tempoh pembayaran ditetapkan dalam notis menggunakan Borang B, Jadual Kedua.

(3) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah mengeluarkan suatu notis kebenaran membayar caj pemajuan secara ansuran berserta faedah 8 % setahun seperti yang diperuntukan di bawah subseksyen 34(1) Akta dengan menggunakan Borang C, Jadual Kedua atau penolakan membayar caj pemajuan secara ansuran dengan menggunakan Borang D, Jadual Kedua.

(4) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah menyampaikan kepada pemohon suatu notis pemakluman keingkaran pembayaran secara ansuran dengan menggunakan Borang E, Jadual Kedua sekiranya tidak menerima bayaran dalam tempoh yang ditetapkan.

JADUAL PERTAMA  
[Subkaedah 4(1)]  
KADAR CAJ PEMAJUAN

1. Perubahan Penggunaan Tanah

a) Kadarnya adalah seperti berikut :

Zon Antarabangsa	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
30 % x kenaikan nilai tanah	25 % x kenaikan nilai tanah	15 % x kenaikan nilai tanah	10 % x kenaikan nilai tanah

b) Contoh Pengiraan :

Perubahan penggunaan tanah dengan adanya rancangan tempatan

Perkara	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
a. Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam bentuk hakmilik pada masa RT diwartakan	$RM_w$	
b. Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemajuan di dalam rancangan tempatan	$RM_x$	
c. Kenaikan nilai tanah	$RM_x - RM_w = RM_y$	
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar :	$15\% \times RM_y =$ RM =	$10\% \times RM_y =$ RM =
i. Sekali gus	RM = $RM_z$	RM = $RM_z$
ii. Ansuran	RM = $RM_z + \text{bunga}^*$	RM = $RM_z + \text{bunga}^*$

*Nota : Mengikut kadar seperti yang diperuntukan di bawah subseksyen 34 (1) Akta 172.*

2. Perubahan Ketumpatan

a) Kadarnya adalah seperti berikut :

Zon Antarabangsa	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
30 % x kenaikan nilai tanah	25 % x kenaikan nilai tanah	15 % x kenaikan nilai tanah	10 % x kenaikan nilai tanah

b) Contoh Pengiraan :

Perubahan ketumpatan dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

Perkara	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
a. Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu	$RM_w$	
b. Nilai tanah semasa berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan baru	$RM_x$	
c. Kenaikan nilai tanah	$RM_x - RM_w = RM_y$	
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar :	$15\% \times RM_y =$ $RM =$	$10\% \times RM_y =$ $RM =$
i. Sekali gus	$RM = RM_z$	$RM = RM_z$
ii. Ansuran	$RM = RM_z + \text{bunga}^*$	$RM = RM_z + \text{bunga}^*$

*Nota : Mengikut kadar seperti yang diperuntukan di bawah subseksyen 34 (1) Akta 172.*

3. Perubahan Luas Lantai

a) Kadarnya adalah seperti berikut :

Zon Antarabangsa	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
30 % x kenaikan nilai tanah	25 % x kenaikan nilai tanah	15 % x kenaikan nilai tanah	10 % x kenaikan nilai tanah

b) Contoh Pengiraan :

Perubahan luas lantai dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

Perkara	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
a. Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu	$RM_w$	
b. Nilai tanah semasa berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan baru	$RM_x$	
c. Kenaikan nilai tanah	$RM_x - RM_w = RM_y$	
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar :	15 % x $RM_y =$ RM =	10 % x $RM_y =$ RM =
i. Sekali gus	RM = $RM_z$	RM = $RM_z$
ii. Ansuran	RM = $RM_z + \text{bunga}^*$	RM = $RM_z + \text{bunga}^*$

*Nota : Mengikut kadar seperti yang diperuntukan di bawah subseksyen 34 (1) Akta 172.*

JADUAL KEDUA  
BORANG A  
[Subkaedah 4(2)]  
NOTIS CAJ PEMAJUAN

No. Rujukan .....

Kepada

.....  
.....  
.....

(Pemohon kebenaran merancang)

AMBIL PERHATIAN bahawa ..... telah menimbangkan permohonan kebenaran merancang tuan, bernombor rujukan ..... bagi pemajuan ..... atas tanah Lot No ..... Mukim/Bandar ..... Daerah ....., hendaklah dibayar caj pemajuan selaras dengan peruntukan seksyen 32 Akta 172.

Caj pemajuan dilevi atas kenaikan nilai tanah disebabkan perubahan \*penggunaan tanah/ketumpatan/luas lantai dalam Rancangan Tempatan ..... pihak berkuasa perancang tempatan dengan ini, menetapkan amaun caj pemajuan yang hendaklah dibayar berkenaan pemajuan ini adalah RM.....

Tuan dengan ini dikehendaki membayar caj pemajuan yang telah ditetapkan kepada ..... dalam tempoh ..... bulan dari tarikh notis ini disampaikan.  
*pihak berkuasa perancang tempatan*

AMBIL PERHATIAN, jika caj pemajuan gagal dibayar dalam tempoh yang ditetapkan, pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran merancang mengikut perenggan 22(4)(b) Akta 172.

Tarikh:.....

METERAI .....

*Nama dan Tandatangan Pengesahan  
Pegawai Berkuasa*

\* *Potong mana yang tidak berkenaan*

Nota:

1. Di bawah subseksyen 34(1) Akta 172, tuan boleh mengemukakan permohonan pembayaran secara ansuran kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan;
2. Permohonan pembayaran secara ansuran hanya dibenarkan bagi caj pemajuan melebihi tiga puluh ribu ringgit (RM30,000.00) dan permohonan ini boleh dibuat melalui Borang B Jadual Kedua; dan
3. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput.





BORANG C  
[Subkaedah 7(3)]  
KEBENARAN MEMBAYAR SECARA ANSURAN

No. Rujukan.....

Kepada:

.....  
.....

*(Pemohon kebenaran merancang)*

....., setelah menimbangkan permohonan tuan, dengan ini memberi kebenaran untuk pembayaran caj pemajuan secara ansuran berserta faedah 8.0 % setahun kepada ..... bagi maksud pemajuan .....  
*pemohon*

Pembayaran secara ansuran berjumlah RM..... hendaklah dibuat seperti berikut :

Ansuran	Caj Pemajuan ≤ RM 60 000	Caj Pemajuan ≥ RM 60 000	Tarikh / Tempoh Bayaran
Ansuran Pertama (sebelum borang kebenaran merancang dikeluarkan)	RM 30,000	50 % daripada amaun caj pemajuan = RM .....	
Ansuran Kedua (selepas tiga (3) bulan daripada ansuran Pertama)	50% daripada baki amaun caj pemajuan = RM .....	25 % daripada amaun caj pemajuan = RM .....	
Ansuran Ketiga (selepas tiga (3) bulan ansuran kedua)	50% daripada baki amaun caj pemajuan = RM .....	25 % daripada amaun caj pemajuan = RM .....	

Bayaran caj pemajuan secara ansuran hendaklah dibayar kepada .....dalam tempoh yang ditetapkan.  
*pihak berkuasa perancang tempatan*

Tarikh: .....

.....  
*(Nama dan tandatangan Pegawai Berkuasa)*

BORANG D  
[Subkaedah 7(3)]  
PENOLAKAN MEMBAYAR SECARA ANSURAN

No. Rujukan.....

Kepada:

.....  
.....  
.....

*(Pemohon kebenaran merancang)*

....., setelah menimbangkan  
*pihak berkuasa perancang tempatan*  
permohonan tuan dan mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, dengan ini  
membuat keputusan MENOLAK permohonan membayar caj pemajuan secara ansuran maksud  
pemajuan.....dialamat.....bagi tujuan .....  
atas Lot No..... dalam Mukim..... Daerah.....

Pihak berkuasa perancang tempatan telah menolak permohonan membayar secara ansuran di  
atas sebab-sebab berikut:

.....  
.....

Dengan ini, tuan dikehendaki membayar secara sekali gus caj pemajuan berjumlah  
RM.....kepada ..... dalam tempoh .....bulan dari tarikh borang  
ini disampaikan.  
*pihak berkuasa perancang tempatan*

AMBIL PERHATIAN, jika caj pemajuan tersebut gagal dibayar dalam tempoh ditetapkan, pihak  
berkuasa perancang tempatan tidak akan memberi kebenaran merancang mengikut peruntukan  
perenggan 22(4)(b), Akta 172.

Tarikh: .....

.....

*(Nama dan tandatangan Pegawai Berkuasa)*

BORANG E  
[Subkaedah 7(4)]  
NOTIS KEINGKARAN MEMBAYAR ANSURAN CAJ PEMAJUAN

No. Rujukan.....

Kepada:

.....  
.....  
.....

*(Pemohon kebenaran merancang)*

BAHAWASANYA melalui suatu Notis bernombor rujukan .....mengkehendaki tuan membayar ansuran caj pemajuan \*pihak berkuasa perancang tempatan pertama/kedua/..... mengikut tempoh yang ditetapkan, namun tuan telah gagal untuk membayar ansuran caj pemajuan tersebut.

DAN BAHAWASANYA atas budi bicara pihak berkuasa perancang tempatan....., tuan dibenarkan menjelaskan ansuran caj pemajuan tersebut seperti berikut :

Ansuran	Jumlah Bayaran (RM)	Tarikh / Tempoh / Bayaran
Ansuran.....		
Ansuran.....		

Dengan ini, tempoh bayaran ansuran yang ditetapkan dalam notis bernombor rujukan .....adalah terbatal.

AMBIL PERHATIAN, menurut subseksyen 34(3) Akta 172, kegagalan tuan menjelaskan bayaran ansuran tersebut mengikut tempoh yang ditetapkan dalam notis ini akan menyebabkan kesemua baki caj pemajuan menjadi genap masa dan kena dibayar sebelum tarikh ..... dan boleh dituntut dengan cara seperti mana kadar yang dituntut di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubung dengan kerajaan tempatan.

Tarikh: .....

METERAI.....

*(Nama dan tandatangan Pegawai Berkuasa)*

\* *Potong mana yang tidak berkenaan*

**BUTIR-BUTIR PEMAJUAN**

No rujukan kebenaran merancang: .....

Lot : .....

Mukim : .....

Daerah : .....

Negeri : .....

Jenis Pemajuan : .....

JADUAL KETIGA  
[ Kaedah 5 ]  
PENGECUALIAN CAJ PEMAJUAN

Pembangunan yang dikecualikan daripada caj pemajuan adalah seperti berikut:

1. Pembangunan yang dijalankan untuk badan-badan kebajikan oleh agensi kerajaan atau badan bukan kerajaan (NGO) yang berdaftar;
2. Badan kebajikan dan lain-lain pertubuhan yang diiktiraf oleh kerajaan;
3. Bangunan kerajaan;
4. Bangunan gerai dan warung makan awam;
5. Projek keagamaan awam; dan
6. Lain-lain yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Diperbuat pada 22 November 2017

[JPBD.J1/49/00382 Jld 3 (33); PUNJ.pp.950-4/ref/u105/12017-(2)]

**HAJAH SHUBANAH BINTI YUSUF**  
*Jurutulis Majlis Mesyuarat Kerajaan*  
*Johor*