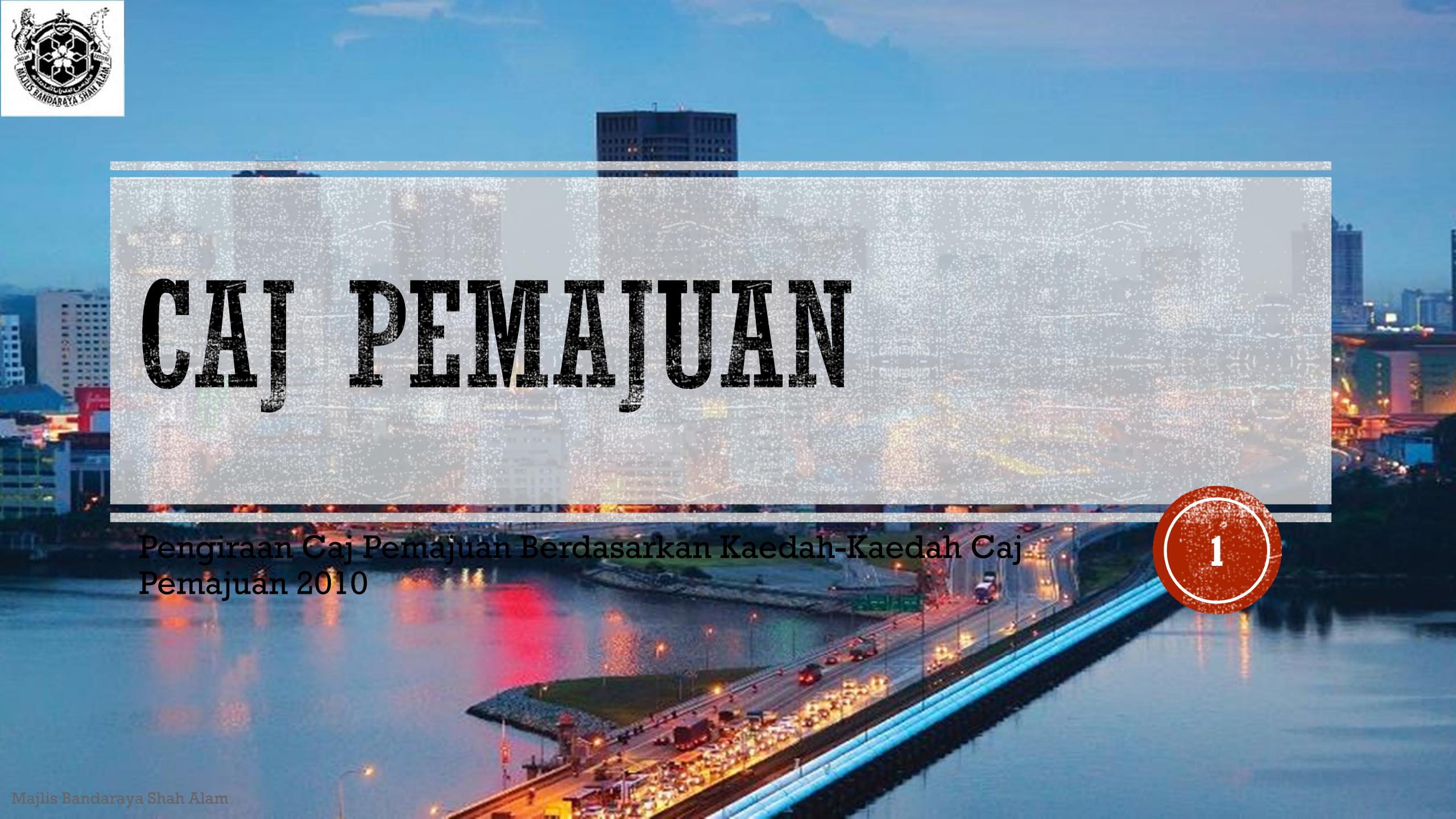




CAJ PEMAJUAN

Pengiraan Caj Pemajuan Berdasarkan Kaedah-Kaedah Caj
Pemajuan 2010

1





Kawasan Pentadbiran MBSA

56 Seksyen





UTARA

TENGAH

SELATAN



3

JUMLAH PEGANGAN

244,264

Jumlah Nilai Tahunan

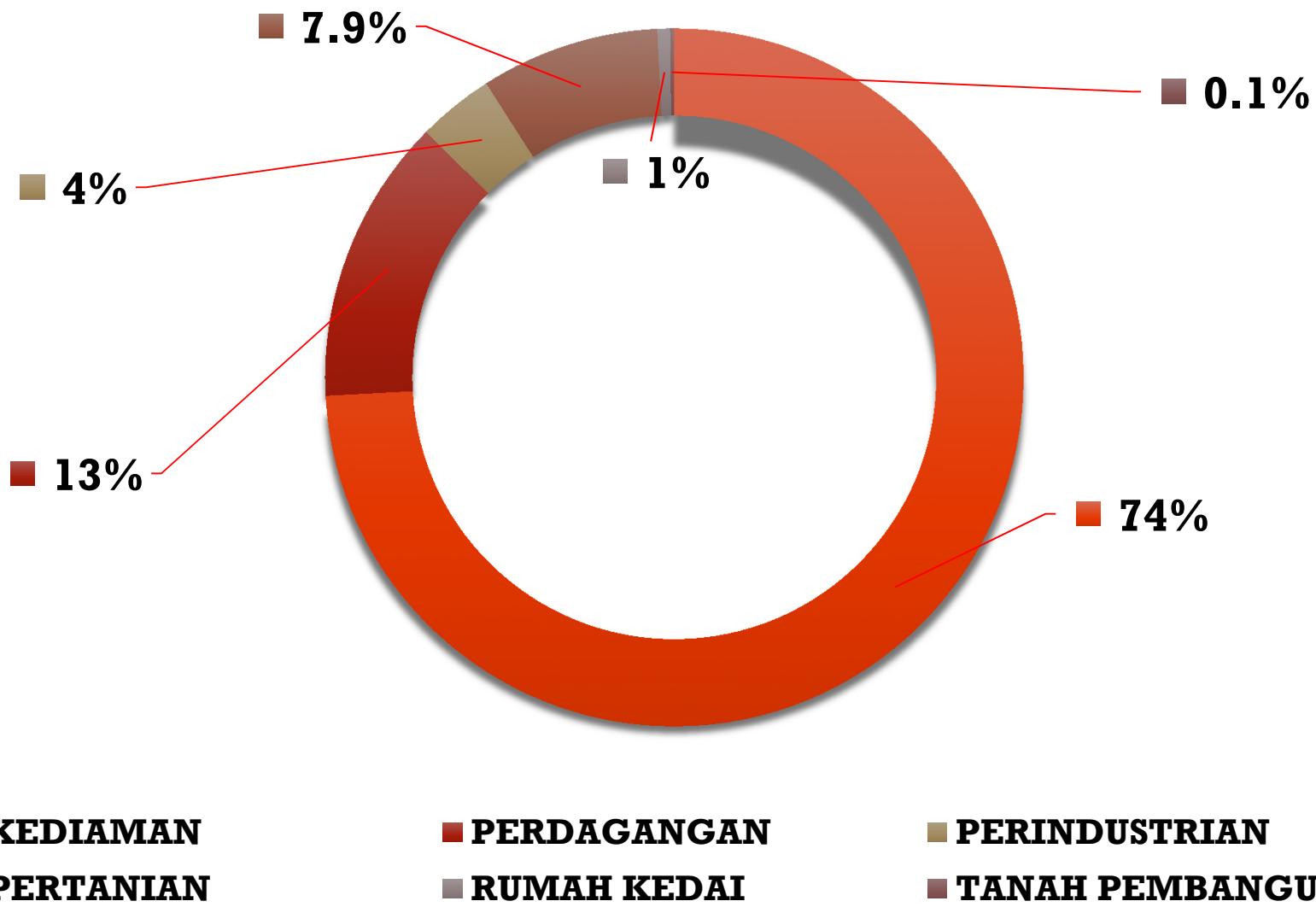
RM 4.952 Billion

**Jumlah Cukai
Taksiran**

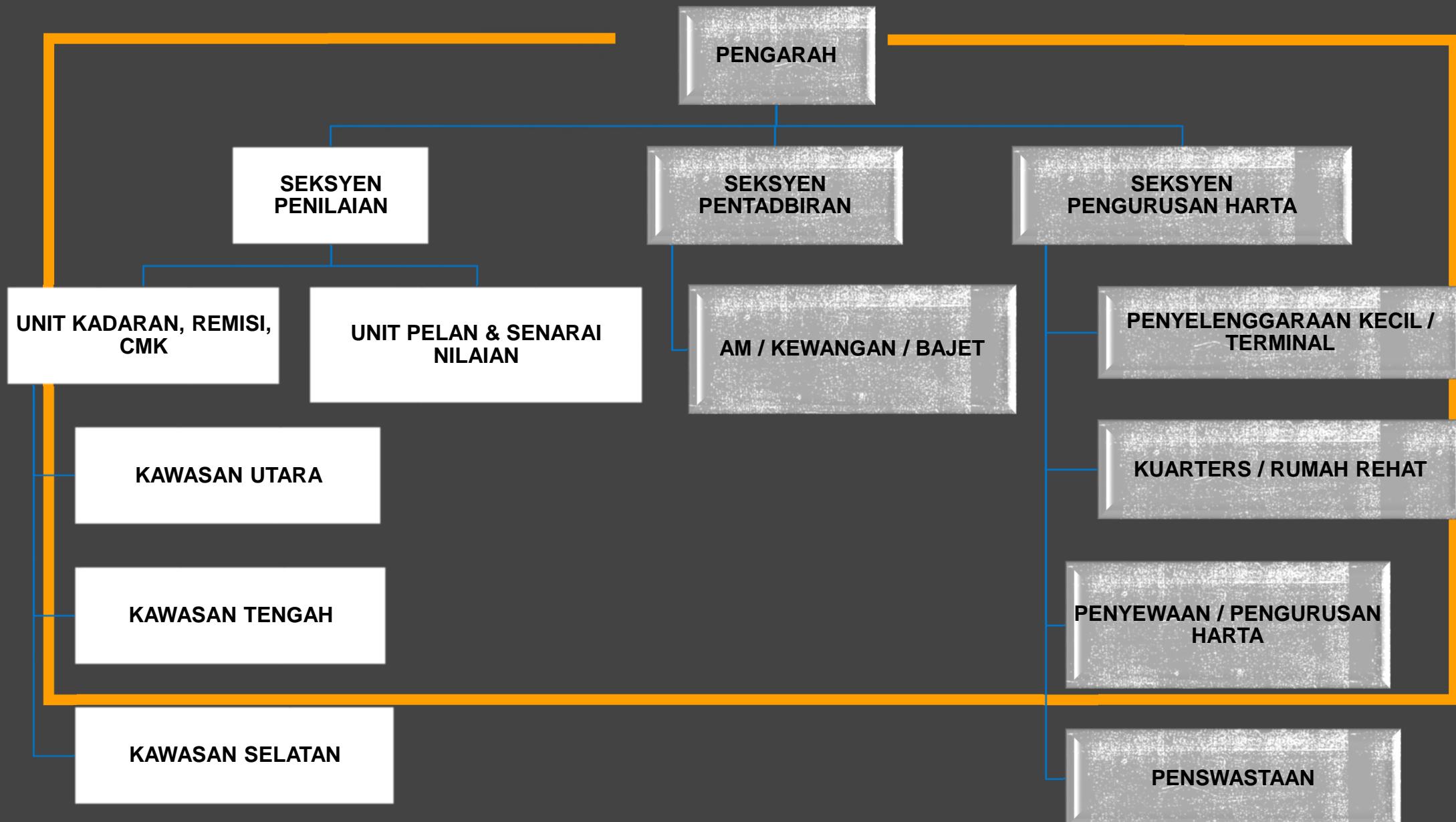
RM 277.847 Juta

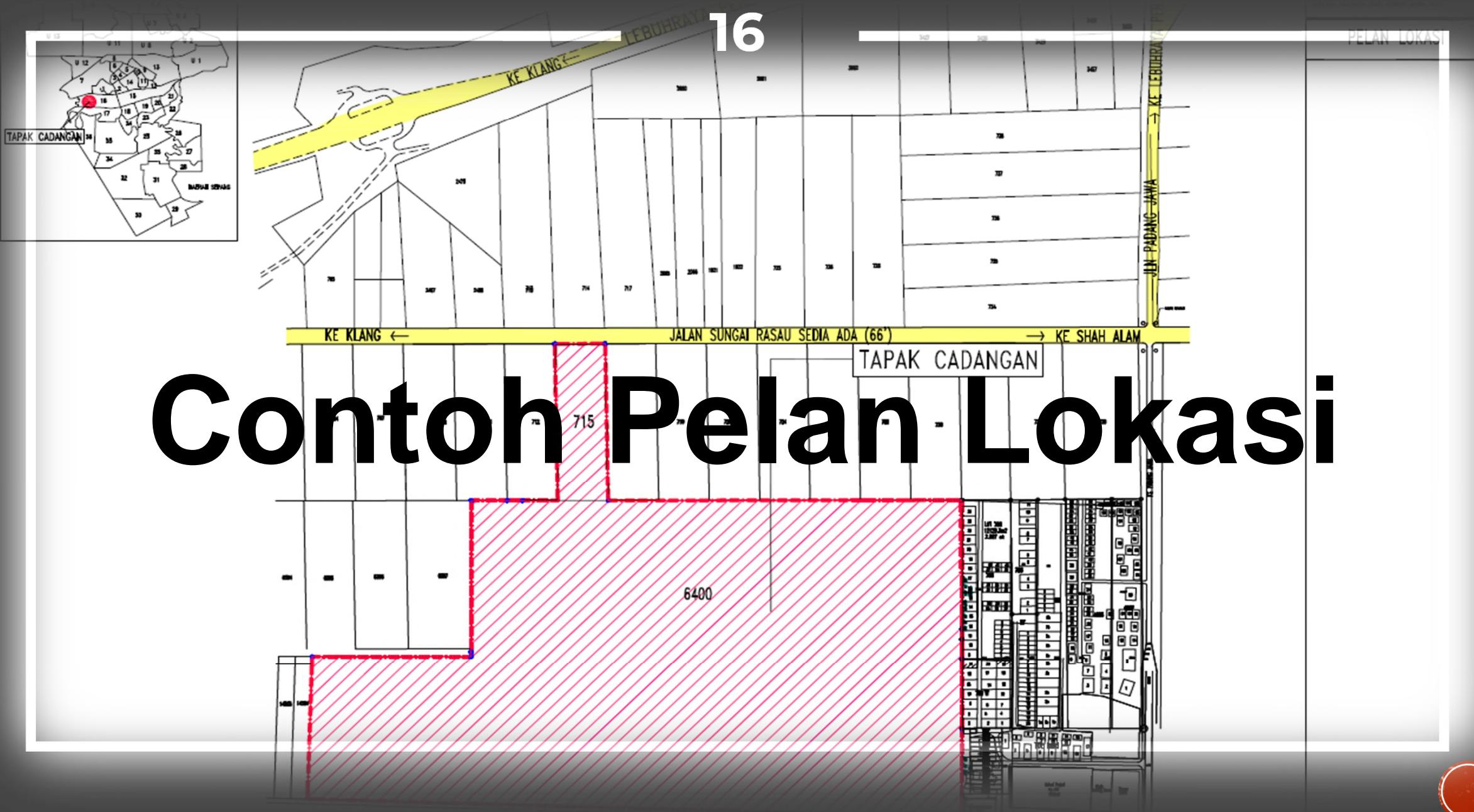


Peratusan Jumlah Pegangan Mengikut Kategori

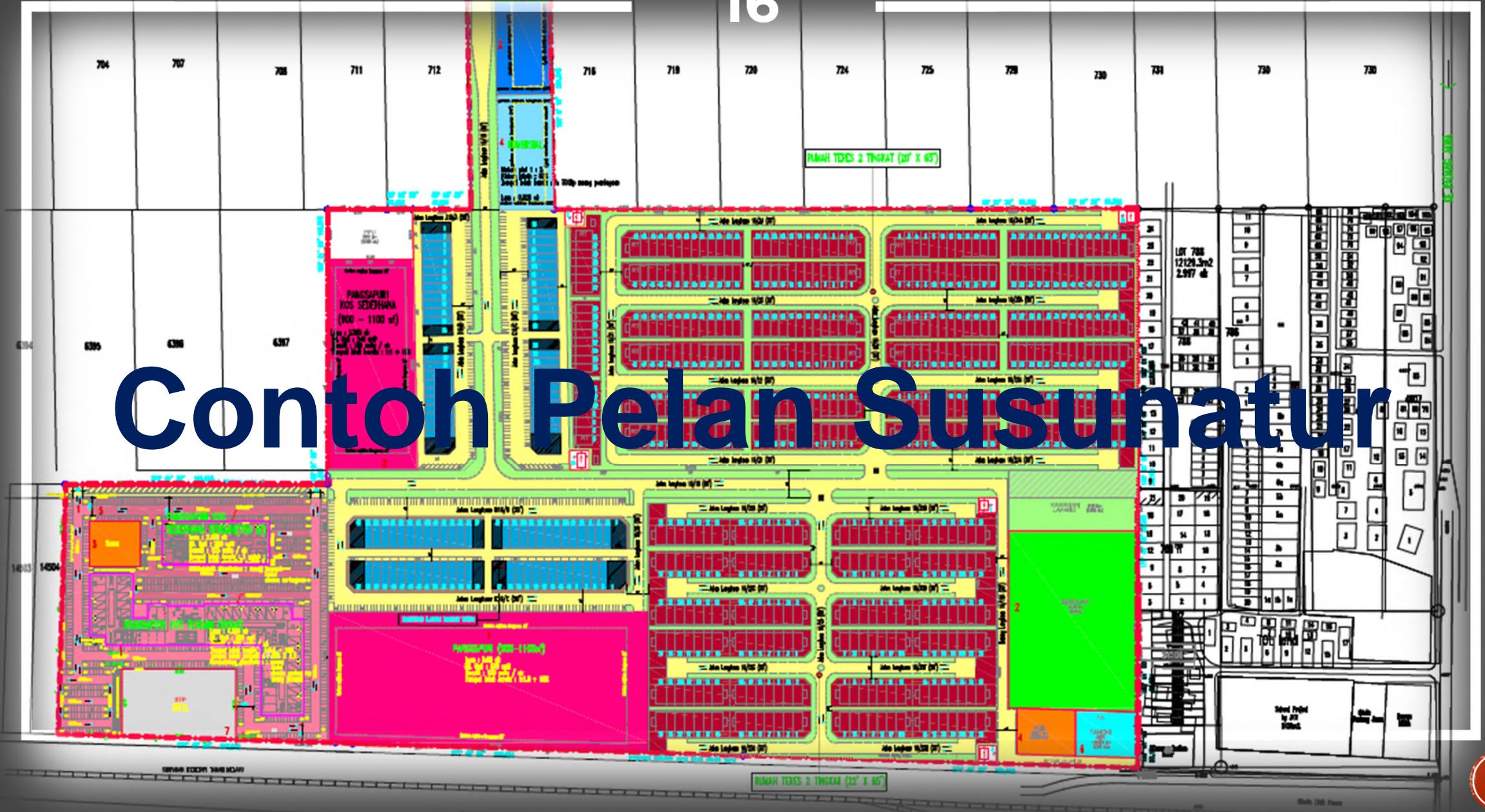


Carta Organisasi Jabatan





Contoh Pelan Susunatur



PENGENALAN

- Menentukan Caj Pemajuan adalah perlu sebelum permohonan bagi Kebenaran Merancang dapat diluluskan. Seksyen 33(1), Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976 memperuntukkan

“sebelum Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan memberi Kebenaran Merancang untuk sesuatu pemajuan (pembangunan) hendaklah menentukan sama ada bayaran pemajuan (caj pembangunan) kena dibayar berkenaan dengan pemajuan itu dan jika kena dibayar, menentukan amapunnya dan hendaklah menyampaikan kepada pemohon Kebenaran Merancang suatu Notis dalam bentuk yang ditetapkan bagi menuntut caj pembangunan.”

DEFINISI CAJ PEMAJUAN

- Caj Pemajuan merupakan satu bentuk kutipan wang berkaitan pemajuan yang diperuntukkan di bawah Seksyen 32 Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976, akta 172.
- Caj Pemajuan dikenakan sekiranya terdapat Rancangan Tempatan atau perubahan kepada Rancangan Tempatan yang menyebabkan kenaikan nilai tanah.
- 3 Jenis perubahan yang boleh dikenakan caj pemajuan :
 1. Perubahan kategori kegunaan tanah
 2. Perubahan ketumpatan (kepadatan)
 3. Perubahan luas lantai

- Peningkatan nilai tanah atas sebab-sebab berikut:
- kelulusan terlibat dengan mana melibatkan penukaran zon guna tanah.
- Terdapat satu tingkat yang berlebihan daripada nisbah plot yang termaktub dalam rancangan pembangunan.
- Terdapat satu unit yang berlebihan di atas ketumpatan purata kediaman.
- Masalah pembangunan yang tidak menyediakan perlaksanaan caj tempat letak kereta mencukupi dianggap sebagai sebuah 'negara';

di mana hanya empat (4) Negeri-Negeri dan Wilayah Persekutuan, mengamalkan caj pemajuan:

a. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (Akta 267)

- dibahagikan kepada 3 Kategori:

perubahan guna tanah dan densiti.

perubahan guna tanah dan densiti secara sementara.

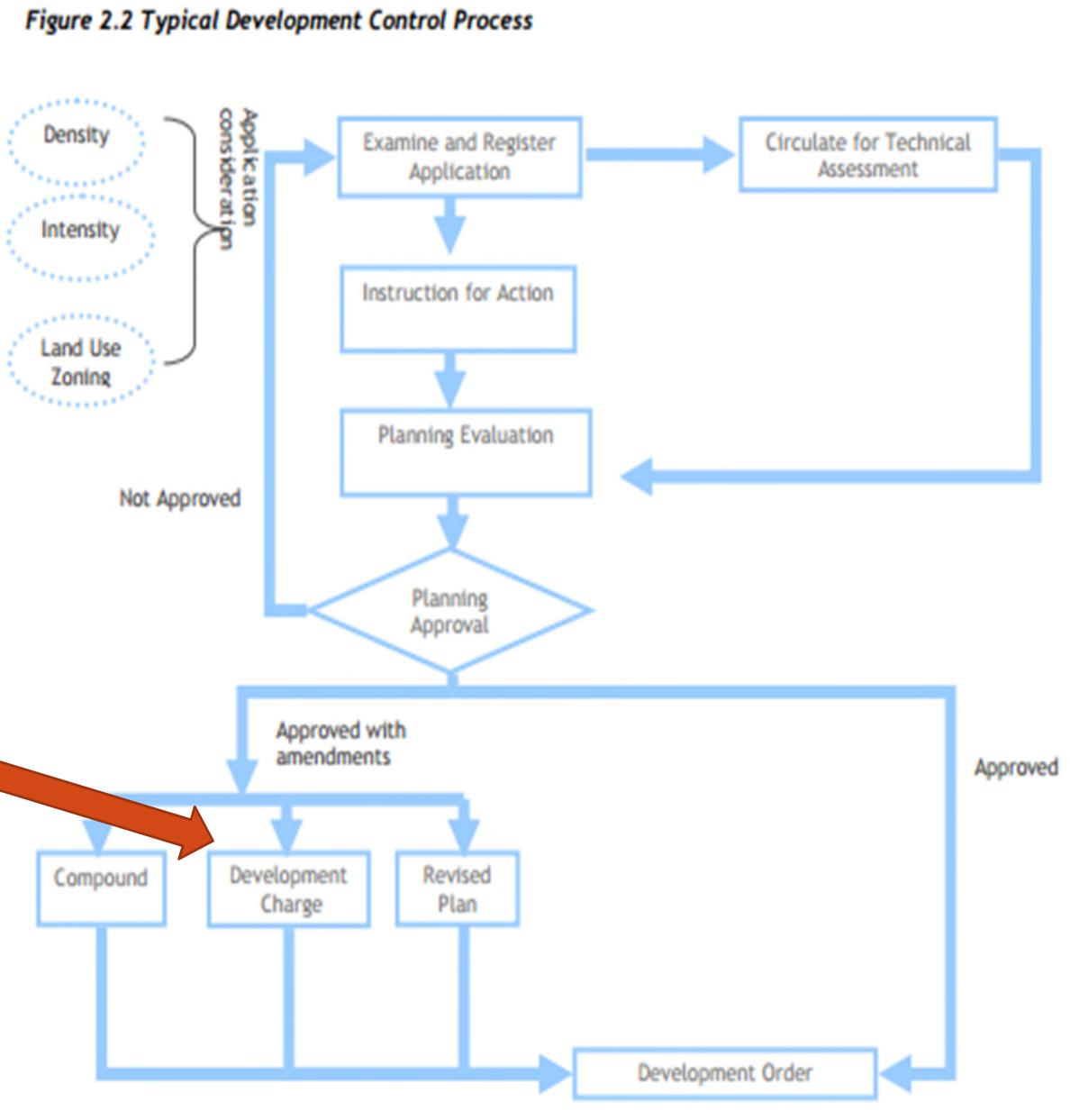
tempat letak kereta ruang yang tidak mencukupi, Ruang terbuka dan kawasan penjaja.

b. Selangor, Perak, Pulau Pinang dan Kedah caj dikenakan jika perubahan tetap penggunaan atau densiti sahaja.



KEDUDUKAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN DALAM PROSES KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG

KEDUDUKAN PENENTUAN CAJ
PEMAJUAN



- Caj tersebut dikira berdasarkan 30% dari perbezaan peningkatan nilai tanah tersebut, sebelum dan selepas pembangunan.
- Contoh: Jika tanah adalah RM100 sekaki persegi dan akan menjadi RM200 sekaki persegi selepas pembangunan, nilai yang dipertingkatkan adalah RM100. Jadi, 30% dari RM100 ialah RM30 sekaki persegi dan jumlah keseluruhan dikira sewajarnya.
- Caj pembangunan perlu dibayar sebelum perintah pembangunan (DO) dikeluarkan. Di kebanyakan negeri bayaran melebihi jumlah tertentu contohnya, RM100,000 dibenarkan dibayar melalui ansuran; dan kadar faedah akan dikenakan.

PENGECUALIAN

Pengecualian diberikan kepada pembangunan aktiviti-aktiviti badan berkecuali atau organisasi; adalah seperti berikut:

- i. **Pusat Penjagaan dan rumah kebajikan**
- ii. **Sukan dan beriadah**
- iii. **Kerajaan dan agensinya termasuk badan-badan NGO yang berdaftar.**

100% pengecualian diberikan kepada semua pembangunan untuk: pendidikan, institusi dan projek-projek lain untuk tujuan awam yang dilaksanakan oleh kerajaan dan tempat-tempat beribadat juga.

Beberapa pihak berkuasa tempatan juga ada mengecualikan pembangunan perumahan kos rendah.

KADAR CAJ PEMAJUAN

- a. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur: daripada 30% kepada 50% peningkatan nilai; kekurangan tempat letak kereta caj setiap petak yang tidak mencukupi, kekurangan ruang terbuka 70% daripada nilai ketumpatan dibenarkan dan kekurangan kawasan penjaja adalah 15% dari kos pembangunan kasar.
- b. Selangor menguatkuasakan caj mulai 2010; berbeza dengan peringkat daerah di mana Majlis Bandaraya dan Majlis Perbandaran mengenakan 30%; manakala Daerah mengenakan 20% atas pertambahan nilai sahaja.
- c. Perak berkuatkuasa 2013 caj 10 peratus
- d. Pulau Pinang caj asas kawasan lantai yang berlebihan dan ketumpatan. Lebihan ruang lantai setara — EFA (selesa saiz); 1400 kaki persegi di mana cajnya adalah RM3.75 sekaki persegi perubahan ketumpatan: rendah adalah antara RM7-10 per kaki persegi; Sederhana akan caj RM12-30; dan tinggi adalah RM32-60 setiap persegi
- e. Kedah menguatkuasakan caj mulai 2015 dengan kadar 20% pada semua kes-kes dalam peningkatan nilai

JUMLAH NILAIAN CAJ PEMAJUAN DI SHAH ALAM

- 217 KES CAJ PEMAJUAN**
- MULA DINILAI PADA 2 FEBRUARI 2012**

DEFINISI

- HARGA – nilai sesuatu barang dgn (kiraan) wang: kalau adapun barang itu ~nya mahal; letak ~ bp a) menetapkan **harga**; b) menetapkan **harga** (nilai) yg tinggi (apabila mengetahui bahawa sesuatu atau seseorang itu sangat-sangat dikehendaki); tarik ~ bp a) meletakkan **harga** yg tinggi; b) (bkn pihak yg menyedari bahawa dirinya dikehendaki ramai) mengambil kesempatan memilih atau mengenakan syarat-syarat tertentu kpd pihak yg menghendakinya;
- KOS - harga yg perlu dibayar utk memperoleh, mengeluarkan, menyenggara, dsb sesuatu, biasanya berupa wang, masa dan tenaga, perbelanjaan

DEFINISI NILAI PASARAN

Definisi Nilai Pasaran yang digunakan dalam penilaian bagi menentukan caj pemajuan adalah **“amaun yang dianggarkan bagi sesuatu aset atau liabiliti boleh berpindahmilik pada tarikh nilaian di antara pembeli rela dan penjual rela di dalam transaksi yang boleh dijangkau selepas pemasaran yang sempurna dan kesemua pihak bertindak dengan pengetahuan, jangkaan dan tanpa paksaan”**.

NILAI PASARAN

UNSUR YANG HARUS ADA:

- Harga tertinggi dijangkakan
- Dalam bentuk wang
- Sesudah proses penilaian yang melibatkan penilai dibuat
- Masa yang munasabah
- Pengetahuan tentang harta tanah
- Pembeli dan penjual yang rela
- Tanpa paksaan

NILAIAN PASARAN

- Menilai kepentingan:
 - Pegangan kekal
 - Pegangan pajakan 60, 50, 30 thn, dll.
 - Penyewaan / Penyewaan kecil

PRINSIP PENILAIAN

- Penilaian bagi menentukan caj pemajuan adalah **PENILAIAN STATUT (statutory)** yang mana ianya dibuat bagi memenuhi keperluan Undang-undang. Sungguh pun demikian, kaedah penilaian berkenaan tidak dinyatakan secara spesifik di bawah Akta 172, Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976.
- Keadaan ini adalah berbeza dengan beberapa peruntukan Akta lain yang dengan jelas menerangkan kaedah yang digunakan bagi menentukan nilai yang diperlukan di bawah akta tersebut. Akta Kerajaan Tempatan 1976 menerangkan bahawa bagi maksud cukai taksiran, Nilai Tahunan atau Nilai Tambah digunakan. Selain itu, di bawah Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 juga menerangkan kaedah yang digunakan bagi penentuan pampasan bagi proses pengambilan tanah tersebut.
- Namun demikian, penentuan caj pemajuan dibuat dengan Prinsip **Highest And Best Use** (tertinggi dan terbaik) bagi mendapatkan jumlah caj pemajuan yang munasabah.

KAEDAH PENILAIAN

- **PERBANDINGAN**
 - PELABURAN
 - PENDAPATAN
- **NILAI BAKI**
- KOS

KAEDAH PERBANDINGAN

(ii) Kaedah perbandingan ialah kaedah yang digunakan dengan membuat penilaian diantara dua harta tanah atau lebih. Ia merupakan kaedah yang popular dan kerap digunakan. Terdapat beberapa syarat yang perlu dipatuhi ketika menggunakan kaedah ini iaitu seperti berikut:

- a) Jenis Hartanah- Jenis harta tanah yang hendak dibandingkan mestilah sama jenis misalnya, jika perbandingan dibuat ke atas rumah teres setingkat, sampel perbandingannya juga hendaklah dilaksanakan ke atas rumah jenis teres setingkat.
- b) Lokasi - Lokasi harta tanah perbandingan hendaklah dikawasan yang sama, misalnya harta tanah yang berada di Tanjung Malim, Perak tidak boleh dibuat perbandingan ke atas harta tanah yang terletak di Pagoh, Johor kerana terdapat perbezaan lokasi yang ketara.
- c) Jenis Milikan - Jenis milikan harta tanah hendak sama iaitu jika tanah tersebut bersifat pegangan bebas atau free hold, hendaklah ia dibuat keatas jenis free hold juga.
- d) Tempoh masa - Tempoh masa perbandingan antara 2 jenis harta tanah hendaklah tidak terlalu jauh bagi mengelakkan ketidaktepatan ketika proses perbandingan dilaksanakan.

KAEDAH RESIDUAL

- (i) Kaedah Residual ialah kaedah yang boleh digunakan dalam penilaian pembangunan harta tanah. Terdapat 3 objektif kenapa Kaedah Residual ini digunakan iaitu seperti berikut:
- (a) Untuk mengira keuntungan kepada pihak pemaju untuk sesuatu projek harta tanah yang akan dijalankan
 - (b) Untuk mengira kos pembangunan ke atas projek yang akan dilaksanakan
 - (c) Untuk mengira nilai tapak tanah terkini yang sebelumnya dipindahkan ke pasaran terbuka

Formula pengiraan untuk kaedah Residual adalah seperti berikut:

$$A - B - C = D$$

Dimana

A = Nilai Pembangunan Kasar atau Gross Development Value (GDV)

B = Kos Pembangunan atau Development Cost (terdiri daripada Pre-Development Cost & Development Cost)

C = Keuntungan Kepada Pemaju

D = Nilai Hartanah

A = Nilai Pembangunan Kasar @ Bilangan Unit Hartanah x Kos Nilai Pasaran

B = Kos Pembangunan

- Pre Development Cost =
 - a) Survey Cost
 - b) Layout & Building Plan
 - c) Site Preparation Cost
 - d) Premium Land For Change Land Status
 - e) Planning permission application
 - f) Statutory Contribution and Charges

- Development Cost =
- a) Site Cost
 - b) Building Cost
 - c) Infrastructure Cost
 - d) Professional Fees
 - e) Legal, Advertising and Management Fees
 - f) Finance Cost
 - g) Contingencies

C = Keuntungan kepada Pemaju biasanya dalam sekitar 15%-20%

SUMBER RUJUKAN BAGI PENENTUAN NILAIAN

- LAPORAN KOS
PEMBINAAN



JUBM and Langdon Seah
Construction Cost Handbook

MALAYSIA
2016

Langdon & Seah Sdn Bhd
Juru Ukur Bahan Malaysia
JUBM Sdn Bhd
Arcadis Projeks Sdn Bhd
KDN PP10466/05/2013(032500)



CONTOH PENGIRAAAN CAJ PEMAJUAN

Majlis Bandaraya Shah Alam

KWASA LAND SDN BHD				
PENILAIAN KAADAH NILAI BAKI				
Fail: NO RUJ:MBSA/PPH/100-34/CP/SEK U14-73532,73534,228,3636				
Luas Kasar		169.732 ek.		7,393,525.92
Luas Bersih		70.26 ek		3,060,525.60 k.p.
Cadangan Pembangunan				
i.	Perdagangan	59.37 ek		
ii)	Pembangunan Bercampur	10.89 ek		
Jangka Masa		10 Tahun		
Tarikh Nilaiian		31/12/2016		
Plot Ratio :		1:05		
NILAI KASAR PEMBANGUNAN (GDV)				
Perdagangan	59.37 ekar@	RM17,424,000 seekar =	RM1,034,462,880	@400skp
Bercampur	10.89 ekar@	RM13,068,000 seekar =	RM142,310,520	@300skp
			RM1,176,773,400.00	
Diskaun Lot Bumiputra 30% dari NPK @ 7%		(-)	RM24,712,241.40	
Jumlah			RM1,152,061,159	
Jumlah Nilai Kasar Pembangunan			RM1,152,061,159	
KOS PEMBANGUNAN (GDC)				
1. Hakmilik/Fi Ukur	169.732 ekar @	RM5,000.00 seekar	RM848,660.00	
2. Tukarsyarat, Premium Dan Kelulusan Pelan	169.732 ekar @	RM87,120.00 seekar	RM14,787,051.84	
3. Caruman Pihak Berkusa				
i. Pihak Berkusa Merancang	169.732 ekar @	RM5,000.00 seekar	RM848,660.00	
ii. SYABAS	0.1% Dari GDV		RM11,520,611.59	
iii. IWK	0.1% Dari GDV		RM11,520,611.59	
iv. TNB	169.732 ekar @	RM5,000.00 seekar	RM848,660.00	
4. Kerja Awalan, Kerja Tanah Dan Pembersihan	169.732 ekar @	RM10,000.00 seekar	RM1,697,320.00	
5. Infrastruktur, Lanskap Dan Kemudahan Awam				
i. Infrastruktur	169.732 ekar @	RM200,000.00 seekar	RM33,946,400.00	
ii. Lanskap	169.732 ekar @	RM50,000.00 seekar	RM8,486,600.00	
iii. Kemudahan Awam	169.732 ekar @	RM80,000.00 seekar	RM13,578,560.00	
6. Kos Binaan Bangunan				
i. Perdagangan	59.37 ekar @	RM8,093,645.48 seekar	RM480,519,732.44	
ii. Bercampur	10.89 ekar @	RM7,284,280.94 seekar	RM79,325,819.40	
iii. Sekolah	12.00 ekar @	RM4,856,187.29 seekar	RM58,274,247.49	
7. Fi Profesional	5% (item 3-6)		RM35,028,361.13	
8. Pengurusan & Pengiklanan	1% dari GDV		RM11,520,611.59	
9. Kontigensi	5% (item 4-9)		RM36,118,882.60	
10. Pemaju	20% dari GDV		RM57,603,057.93	
Jumlah Kos Pembangunan Kasar			RM856,473,847.59	
Aliran Tunai Bersih Dari Operasi (GDV-GDC)		RM295,587,311		
PV	10 tahun @	6.00%	0.8660	
Nilai Kini Bersih			RM255,977,755	
Nilai Pasaran	katakan	RM255,978,000		
	analisa	RM34.62 skp		
	katakan	RM35.00 skp		
*Sumber Kos Pembinaan Dari JUBM & Langdon Seah Sdn Bhd				
*Sumber Harga Jualan Dari iProperty Dan NAPIC				

CONTOH LAPORAN PENILAIAN CAJ PEMAJUAN

PINDAAN CADANGAN PEMBANGUNAN DI ATAS PT 49205
HS(D)285939 – PT 50428 HS(D) 287251, MUKIM SUNGAI BULOH
DAN PT 30285 HS(D)285938, MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH
PETALING SEKSYEN U16, SHAH ALAM



MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

LAPORAN NILAIAN CAJ PEMAJUAN

PINDAAN CADANGAN PEMBANGUNAN DI ATAS PT 49205
HS(D)285939 – PT 50428 HS(D) 287251, MUKIM SUNGAI BULOH
DAN PT 30285 HS(D)285938, MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH
PETALING SEKSYEN U16, SHAH ALAM

1.0 TUJUAN

Laporan ini disediakan bertujuan seperti berikut :

- Menentukan nilai semasa bagi harta tanah subjek bagi tujuan menentukan Caj Pemajuan di bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172).
- Menetapkan nilai bagi penggunaan terbaik dan tertinggi (highest and best use) berdasarkan kepada Laporan Cadangan Pemajuan
- Menentukan caj Pembangunan bagi harta tanah subjek

2.0 PERNYATAAN LIMITASI

- Laporan Nilai ini disediakan secara spesifik bagi tujuan yang dinyatakan di atas dan TIDAK BOLEH digunakan untuk tujuan lain.
- Laporan ini mestilah diklasifikasikan sebagai persendirian dan hanya boleh digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan sahaja. Jabatan tidak bertanggungjawab di atas sebahagian atau keseluruhan laporan ini kepada mana-mana pihak ketiga melainkan kebenaran bertulis diperolehi untuk menggunakan laporan ini untuk maksud yang lain dari yang dinyatakan di atas.

10.0 BUKTI NILAIAN

Berdasarkan kepada semakan dan penelitian, Jabatan mendapati berlaku transaksi bagi harta tanah yang sebanding seperti berikut :

- HS(M) 4320, PT19856, Kg Bukit Cherakah Jaya, Kg Bukit Cherakah, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling
Harta Tanah Kediaman dengan keluasan 495 meter persegi telah dijual dengan RM138,000.00 pada 11 November 2014
- HS(D)249053, PT21872, Persiaran Metafasa, Denai Alam, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling
Harta Tanah Perdagangan dengan keluasan 9,107.53 meter persegi telah dijual dengan RM9,803,254.00 pada 22 Mei 2015
- HS(D)299039_PT962, Jalan Industri, Kampung Baru Sungai Buloh Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling
Harta Tanah Perindustrian dengan keluasan 2,100.00 meter persegi telah dijual dengan RM2,650,760.00 pada 27 Mei 2014

Merujuk kepada transaksi di atas setelah mengambil kira faktor-faktor yang mempengaruhi nilai semasa maka pelarasan dibuat berdasarkan kepada faktor lokasi yang mana harta tanah perbandingan di atas terletak di kawasan pusat bandar berbanding dengan harta tanah subjek. Selain itu, pelarasan juga dibuat berdasarkan kepada faktor jenis pemilik yang mana harta tanah subjek merupakan harta tanah pegangan kekal berbanding harta tanah di atas yang merupakan pegangan pajakan. Pelarasan juga dibuat berdasarkan kepada faktor masa yang mana transaksi dia atas telah berlaku kira-kira 3 tahun yang lepas.

4.0 KETERJANGKAUAN HARTA TANAH

Maklumat hakmilik harta tanah subjek adalah seperti berikut :

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------------------------|
| 1. No Hakmilik | : | HS(D)285939 - HS(D) 287251 |
| | | HS(D)285938 |
| 2. No Lot | : | PT 49205 - PT 50428 |
| | | PT 30285 |
| 3. Mukim | : | Sungai Buloh Dan Bukit Raja |
| 4. Daerah | : | Petaling |
| 5. Jenis Pemilikan | : | Kekal |
| 6. Cukai Tanah | : | Pelbagai |
| 7. Keluasan | : | 184.7 Ekar |
| 8. Pemilik Berdaftar | : | Sime Darby Elmina Development Sdn Bhd |
| 9. Kategori | : | Bangunan |
| 10. Syarat Nyata | : | Pelbagai |
| 11. Sekatan Kepentingan | : | Tiada |

Maklumat di atas adalah diperolehi dari Salinan Dokumen Hakmilik dan juga Salinan Carian Rasmi yang dibuat oleh pihak pemilik harta tanah. Jabatan tidak bertanggungjawab ke atas mana-mana maklumat yang dinyatakan di atas.

5.0. TARikh NILAIAN

Tarikh material bagi nilai semasa harta tanah subjek ini adalah pada tarikh lawat periksa dibuat iaitu pada 24 Mei 2016. Lawat periksa tapak telah dibuat oleh Pegawai Penilaian, Encik Khairoul Nisyah Bin Kamaruddin.

6.0 LOKASI HARTA TANAH

Harta tanah di atas adalah terletak merentasi Persiaran Atmosfera yang boleh dihubungi melalui Lebuhraya Guthrie ke arah Utara dari Pusat Bandar Shah Alam. Kira-kira 15 kilometer dari Pusat Bandar dan memblok ke persimpangan Elmina. Plot 1-4 adalah terletak di kiri Persiaran Atmosfera berkenaan manakala baki harta tanah lain adalah terletak di sebelah kanan Persiaran yang sama.

7.0 RUPA BENTUK HARTA TANAH SUBJEK

Harta tanah subjek adalah berbentuk abstrak yang dizonkan sebagai kediaman dan perdagangan dengan ukuran 184.7 Ekar. Harta tanah ini adalah beralun, berbukit-bukau dan terletak lebih tinggi dari paras jalan di hadapannya. Pada waktu lawat periksa, harta tanah berkenaan telah diratakan dan hanya terdapat sedikit semak-semak dan tanaman tinggalan ladang kelapa sawit.

8.0 PERKHIDMATAN UTILITI

Kemudahan utiliti seperti elektrik, telefon dan air boleh disambungkan dengan mudah ke harta tanah subjek disebabkan kemudahan berkenaan yang boleh didapati sepanjang jalan berhampiran.

Perkhidmatan perbandaran seperti kutipan sampah, pembersihan dan penyelenggaraan jalan adalah di bawah selenggaraan Majlis.

9.0 METODOLOGI PENILAIAN

Kaedah Perbandingan

Kaedah ini digunakan dengan membandingkan harta tanah subjek dengan harta tanah yang hampir serupa yang dijual pada masa yang paling hampir dengan tarikh nilai semasa dalam kawasan yang sama atau berhampiran.

Sifat harta tanah, kelebihan dan kekurangan untuk harta-harta tanah ini diambil kira dan dibuat pelarasan untuk mendapatkan nilai bagi harta tanah subjek tersebut.

Kaedah Nilai Baki

Kaedah ini digunakan dengan mengambil kira kos pembangunan dan anggaran harga jualan bagi harta tanah tersebut. Pelarasan dibuat dengan mengambil kira kos pembinaan semasa serta faktor-faktor pasaran yang menentukan harga pasaran semasa.

11. NILAIAN

Mengambil kira faktor-faktor yang berkaitan, Jabatan berpendapat Nilai Pasaran bagi harta tanah PT 49205 HS(D)285939 – PT 50428 HS(D) 287251, Mukim Sungai Buloh Dan PT 30285 HS(D)285938, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling Seksyen U16, Shah Alam pada 24 Mei 2016 adalah seperti berikut :

- Nilai pasaran pada masa sekarang, bebas dari sebarang bebanan kepentingan dan halangan dan dengan pemilik kosong adalah **RM217,239,400.00**
(Ringgit Malaysia : Dua Ratus Tujuh Belas Ribu Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sahaja)
- Nilai pasaran dengan anggapan yang harta tanah subjek telah diluluskan untuk pembangunan bercampur serta bebas dari bebanan kepentingan dan dengan pemilik kosong adalah **RM249,411,500.00**
(Ringgit Malaysia : Dua Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sebelas Ribu Lima Ratus Sahaja)
- Caj Pemajuan yang dikenakan bagi harta tanah subjek berkenaan adalah sebanyak **RM9,654,630.00**
(Ringgit Malaysia : Sembilan Juta Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Sahaja)

Dinilai Oleh,

Disemak Oleh,

(KHAIROUL NISYA BIN KAMARUDDIN) (TENGKU PUTRISHA BINTI TENGKU PUTRA)
Pegawai Penilaian,
Majlis Bandaraya Shah Alam

Diluluskan Oleh,

(JJH NOR AKMA BINTI HJ AHMAD)
Pengarah Penilaian Dan Pengurusan Harta,
Majlis Bandaraya Shah Alam



LAWS OF MALAYSIA

REPRINT

Act 172

**TOWN AND COUNTRY
PLANNING ACT 1976**

Incorporating all amendments up to 1 January 2006

PUBLISHED BY
THE COMMISSIONER OF LAW REVISION, MALAYSIA
UNDER THE AUTHORITY OF THE REVISIONS OF LAWS ACT 1968
IN COLLABORATION WITH MALAYAN LAW JOURNAL SDN BHD AND
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BHD
2006

Antara cabaran:

Maklumat tidak mencukupi

Masa yang singkat

Kurang kerjasama dari pemaju

Bebanan kerja yang tinggi

**SEKIAN
TERIMA KASIH**