



NEGERI JOHOR

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF JOHORE GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 61
No. 24

23hb November 2017

*TAMBAHAN No. 18
PERUNDANGAN*

J. P.U. 67.

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976

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% x RM _y = RM =	10% x RM _y = RM =
i. Sekali gus	RM = RM _z	RM = RM _z
ii. Ansuran	RM = RM _z + bunga*	RM = RM _z + bunga*

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

2. Perubahan Ketumpatan

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

<i>Zon Antarabangsa</i>	<i>Majlis Bandaraya</i>	<i>Majlis Perbandaran</i>	<i>Majlis Daerah</i>
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

<i>Perkara</i>	<i>Majlis Perbandaran</i>	<i>Majlis Daerah</i>
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% x RM _y = RM =	10% x RM _y = RM =
i. Sekali gus	RM = RM _z	RM = RM _z
ii. Ansuran	RM = RM _z + bunga*	RM = RM _z + bunga*

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

3. Perubahan Luas Lantai

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

<i>Zon Antarabangsa</i>	<i>Majlis Bandaraya</i>	<i>Majlis Perbandaran</i>	<i>Majlis Daerah</i>
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

<i>Perkara</i>	<i>Majlis Perbandaran</i>	<i>Majlis Daerah</i>
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:	$15\% \times RM_y =$ 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.

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

No. Rujukan

Kepada

.....

.....

.....

(Pemohon kebenaran merancang)

AMBIL PERHATIAN bahawa.....telah
pihak berkuasa perancang tempatan
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 B
 [Subkaedah 7(2)]

PERMOHONAN CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No.

Kepada *Majlis Bandaraya/*Majlis
 Perbandaran/*Majlis Daerah

.....

*Saya/Kami.....
Pemohon kebenaran merancang

beralamat

No. K.P./No. Pendaftaran Syarikat dengan ini memohon untuk membayar caj pemajuan secara ansuran bagi permohonan kebenaran merancang Rujukan No. yang berkenaan dengan pemajuan yang dicadangkan di atas Lot No. dalam Mukim/Bandar Daerah

Saya/Kami* mengemukakan permohonan ini atas sebab-sebab

.....

Tarikh:

.....
Tandatangan Pemohon

* *Potong mana yang tidak berkenaan*

- Nota: 1. Permohonan pembayaran ansuran hanya dibenarkan bagi caj pemajuan melebihi tiga puluh ribu ringgit (RM30,000.00); dan
2. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput seperti yang dinyatakan dalam Borang A, Jadual Kedua.

BORANG C
 [Subkaedah 7(3)]

KEBENARAN MEMBAYAR SECARA ANSURAN

No. Rujukan

Kepada:

.....

 (Pemohon kebenaran merancang)

....., setelah menimbangkan permohonan tuan,
pihak berkuasa perancang tempatan
 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:

<i>Ansuran</i>	<i>Caj Pemajuan ≤ RM60,000</i>	<i>Caj Pemajuan ≥ RM60,000</i>	<i>Tarikh/Tempoh Bayaran</i>
Ansuran Pertama (sebelum borang kebenaran merancang dikeluarkan)	RM30,000	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.....	

<i>Ansuran</i>	<i>Caj Pemajuan ≤ RM60,000</i>	<i>Caj Pemajuan ≥ RM60,000</i>	<i>Tarikh/Tempoh Bayaran</i>
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 menimbang
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
pihak berkuasa perancang tempatan
.....bulan dari tarikh borang ini disampaikan.

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 berhubungan 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*