



NEGERI JOHOR

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF JOHORE GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 65
No. 10

13hb Mei 2021

*TAMBAHAN No. 10
PERUNDANGAN*

J. P.U. 22.

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976

[*Akta 172*]

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI JOHOR (PINDAAN) 2021

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:

Tajuk, pemakaian dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Kaedah-kaedah ini hendaklah dinamakan **Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor (Pindaan) 2021**.

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

(3) Kaedah-kaedah ini hendaklah berkuat kuasa mulai dari tarikh ianya disiarkan dalam *Warta*.

Pindaan kaedah 2

2. Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor 2018 [*J.P.U. 67/2018*] selepas ini dirujuk sebagai “Kaedah Ibu” adalah dipinda dengan memasukkan tafsiran baru—

(a) Dalam subkaedah (2) dengan—

- (i) memasukkan sebelum perkataan “nilai tanah” dengan perkataan “dan”; dan
- (ii) memasukkan tafsiran baru “Nilai tanah” ertinya nilai pasaran semasa sepertimana yang ditetapkan di dalam “*Malaysian Valuation Standard*”.

Pindaan kaedah 7

3. Kaedah ibu dipinda dengan menggantikan kaedah 7 dengan kaedah baru berikut:

“7. (1) Caj pemajuan hendaklah dibayar secara ansuran tertakluk kepada atau ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) masing-masing.

(2) Pemohon boleh memohon kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk pembayaran secara ansuran tertakluk kepada atau ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) masing-masing sebelum tempoh pembayaran ditetapkan dalam notis menggunakan Borang B, Jadual Kedua.”

Pindaan Jadual Pertama

4. Jadual Pertama dalam Kaedah Ibu adalah dipinda dan digantikan dengan Jadual baru yang berikut:

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
15% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	12.5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	7.5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu

(b) Contoh Pengiraan:

Perubahan penggunaan tanah dengan adanya rancangan tempatan

Perkara	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
a. Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam bentuk hakmilik semasa kaedah ini dikuatkuasakan.		RMw
b. Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemajuan di dalam rancangan tempatan baharu		RMx
c. Kenaikan nilai tanah	$RMx - RMw = RMy$	
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar:	$15\% \times RMy =$	$10\% \times RMy =$
i. Sekali gus	RM =	RM =
ii. Ansuran	RM = RMz	RM = RMz
	RM = RMz + bunga*	RM = RMz + 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
15% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	12.5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	7.5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu

(b) Contoh Pengiraan:

Perubahan ketumpatan dengan adanya perubahan rancangan tempatan

Perkara	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
a. Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu		RMw
b. Nilai tanah semasa berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan baharu		RMx
c. Kenaikan nilai tanah	$RMx - RMw = RMy$	
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar:	$15\% \times RMy =$	$10\% \times RMy =$
i. Sekali gus	RM =	RM =
ii. Ansuran	RM = RMz	RM = RMz
	RM = RMz + bunga*	RM = RMz + 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
15% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	12.5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	7.5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu	5% x kenaikan nilai tanah bagi tanah Rizab Melayu

(b) Contoh Pengiraan:

Perubahan luas lantai dengan adanya perubahan rancangan tempatan

Perkara	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
a. Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu		RMw
b. Nilai tanah semasa berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan baharu		RMx
c. Kenaikan nilai tanah	$RMx - RMw = RMy$	
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar:	$15\% \times RMy =$	$10\% \times RMy =$
i. Sekali gus	RM =	RM =
ii. Ansuran	RM = RMz	RM = RMz
	RM = RMz + bunga*	RM = RMz + bunga*

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

Pindaan Jadual Kedua

5. Jadual Kedua dalam Kaedah Ibu adalah dipinda-

(a) dalam Borang A, dengan menggantikan nota No. 2 dengan "Permohonan pembayaran secara ansuran adalah tertakluk kepada atau ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) masing-masing dan permohonan ini boleh dibuat melalui Borang B Jadual Kedua".

JADUAL KEDUA
[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
Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
notis ini disampaikan.

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 adalah tertakluk kepada atau ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) masing-masing dan permohonan ini boleh dibuat melalui Borang B Jadual Kedua; dan
- 3. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput.
 - (b) dalam Borang B, dengan memasukkan borang baru; dan

JADUAL KEDUA
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 secara ansuran adalah tertakluk kepada atau ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) masing-masing; dan
- 2. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput seperti yang dinyatakan dalam Borang A, Jadual Kedua.

(c) dalam Borang C, dengan memasukkan borang baru; dan

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:

Ansuran	Caj Pemajuan	Tarikh/Tempoh Bayaran
Ansuran Pertama (sebelum borang kebenaran merancang dikeluarkan)		
Ansuran Kedua (selepas tiga (3) bulan daripada ansuran Pertama)		
Ansuran Ketiga dan berikutnya		

Bayaran caj pemajuan secara ansuran hendaklah dibayar kepada
..... dalam tempoh yang ditetapkan.
Pihak Berkuasa Perancang Tempatan

Tarikh:

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

(d) dalam Borang D, dengan memasukkan—

- (i) Sebelum perkataan “Borang D” dengan perkataan “JADUAL KEDUA”

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

- (e) dalam Borang E, dengan memasukkan—
- (i) Sebelum perkataan “Borang E” dengan perkataan “JADUAL KEDUA”

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

Pindaan Jadual Ketiga

6. Jadual Ketiga dalam Kaedah 5, Kaedah Ibu adalah dipinda dengan—

- (a) dalam butiran 5, dengan memotong perkataan “dan” selepas perkataan “awam”;
- (b) dalam butiran 6, dengan menggantikan “Projek-projek penswastaaan untuk kepentingan awam”; dan
- (c) dengan memasukkan selepas butiran 6, perkara baru yang berikut:
- “7. Rumah mampu biaya atau mampu milik atau program perumahan rakyat atau lain-lain yang seumpama dengannya;
8. Pecah bahagi dan pecah sempadan bagi mendapatkan hakmilik individu bukan untuk tujuan pembangunan atau pecah sempadan untuk ahli keluarga atau pembahagian harta pusaka; dan
9. Mana-mana orang atau mana-mana kelas, jenis atau kategori pemajuan atau lain-lain yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri.”.

Diperbuat pada 28 April 2021

[JPBD.J 1/372/1 Jld. 2(97); PPUUNJ.(R). 600-1/7/39(2)]

HAJAH NOR AZLEENA BINTI ABDUL RAHMAN
*Jurutulis Majlis Mesyuarat Kerajaan
Johor*