SEBARAN DASAR
PELAKSANAAN KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN (NEGERI JOHOR) 2017

SEMPENA
EKSPO JOHOR BERKEMAJUAN 2017

10 SEPTEMBER 2017 (SELASA)

TPr ABDULHAN BIN ABD. LAMIT

PLANMalaysia@Johor

Perancangan Melangkaui Kelaziman

Planning : Beyond Conventional

KANDUNGAN

1.0 LATAR BELAKANG
2.0 TAFSIRAN PEMAJUAN, PENGGUNAAN TANAH & KM
3.0 CAJ PEMAJUAN DAN KONSEP
4.0 PENGECUALIAN CAJ PEMAJUAN
5.0 CAJ PEMAJUAN & RANCANGAN TEMPATAN
6.0 PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN & PROSES KM
7.0 KUMPULAN WANG PIHAK BERKUASA TEMPATAN
8.0 CAJ PEMAJUAN & KADAR
9.0 CAJ PEMAJUAN & CARA PEMBAYARAN
10.0 PENGGUNAAN WANG KUTIPAN CAJ PEMAJUAN

1.0 LATAR BELAKANG

1.0 : LATAR BELAKANG

Kronologi Penyediaan Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor

15 Julai 2011	Draf Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Negeri Johor) dibentang dalam **Mesyuarat JKJPN Bil. 2/2011.**
4 Julai 2017	**Mesyuarat JPN Bil. 2/2017** telah bersetuju dengan cadangan Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor dan akan dikuatkuasakan mulai **1 September 2017**.

1.0 : LATAR BELAKANG

Peruntukan caj pemajuan terkandung dalam Bahagian V Akta 172 yang mengandungi 4 seksyen (Seksyen 32 – 35) :

Seksyen 32	Caj Pemajuan dan Tanggungan Kepadanya (3 subseksyen)
Seksyen 33	Penentuan Caj Pemajuan (2 subseksyen)
Seksyen 34	Pembayaran Caj Pemajuan (4 subseksyen)
Seksyen 35	Kuasa Untuk Membuat Kaedah-kaedah

1.0 : LATAR BELAKANG

4 Negeri telah menerimapakai / mewartakan Kaedah-kaedah Caj Pemajuan.

Negeri	Kaedah-Kaedah	Tarikh Warta
Selangor	Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan 2010	25 Nov. 2010
Perak	Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak 2013	5 Dis. 2013
	Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2014	29 Dis. 2014
Kedah	Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Kedah 2015	28 Mei 2015
Kelantan	Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Negeri Kelantan) 2015	18 Jun 2015

KAEDAH-KAEDAH

NEGERI SELANGOR

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF SELANGOR GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 63 No. 24 | 25hb November 2010 | *TAMBAHAN No. 21 PERUNDANGAN*

Sel. P.U. 36.

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (Akta 172)

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN 2010

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

Nama, pemakaian dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Kaedah-Kaedah ini bolehlah dinamakan **Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan 2010**.

(2) Kaedah-Kaedah ini hendaklah terpakai di semua kawasan pihak berkuasa perancang tempatan dalam Negeri Selangor.

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

Tafsiran

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

"Akta" ertinya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*];

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN 2010 NEGERI SELANGOR

PERAK

NEGERI PERAK

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF PERAK GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 67 Bil. 26 | 29hb Disember 2014 | *TAMBAHAN No. 19 PERUNDANGAN*

Pk. P.U. 35.

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI PERAK (PINDAAN) 2014

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

Nama, pemakaian dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Kaedah-kaedah ini bolehlah dinamakan Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2014.

(2) Kaedah-Kaedah ini hendaklah berkuat kuasa pada 1 Januari 2015.

Pindaan Jadual Pertama

2. Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak 2013 [*Pk. P.U. 63/2013*], dipinda dengan menggantikan Jadual Pertama dengan Jadual Pertama yang berikut:

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI PERAK (PINDAAN) 2014

NEGERI KEDAH DARUL AMAN

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF KEDAH DARUL AMAN GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 58 No. 11 | 28hb Mei 2015 | *TAMBAHAN No. 5 PERUNDANGAN*

K. P.U. 13.

ENAKMEN PENDAFTARAN DAN PELESENAN PENULIS-PENULIS SURAT PERMOHONAN 1988

KAEDAH-KAEDAH PENDAFTARAN DAN PELESENAN PENULIS-PENULIS SURAT PERMOHONAN 1990

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi di bawah seksyen 11 Enakmen Pendaftaran dan Pelesenan Penulis-Penulis Surat Permohonan 1988 [K.P.U. 10], Pihak Berkuasa Negeri dengan ini membuat kaedah-kaedah yang berikut:

Nama dan permulaan kuat kuasa

(1) Kaedah-Kaedah ini bolehlah dinamakan Kaedah-Kaedah Pendaftaran dan Pelesenan Penulis-Penulis Surat Permohonan (Pindaan) 2015.

(2) Kaedah-Kaedah ini hendaklah berkuat kuasa pada 1 Jun 2015.

Pindaan seksyen 7

7. Seksyen 7 Kaedah-Kaedah Pendaftaran dan Pelesenan Penulis-Penulis Surat Permohonan 1990 dipinda dengan memasukkan subkaedah baru berikut:

"(6) Walau apapun yang diperuntukkan di atas, dalam keadaan di mana mesyuarat tidak dapat diadakan, Lembaga Pelesenan boleh melalui edaran secara bertulis, mempertimbang dan meluluskan permohonan lesen penulis surat permohonan, tertakluk kepada persetujuan majoriti Lembaga Pelesenan."

Bertarikh 28 Mei 2015
[PSU(K) 1230-1381 Jld. 4; PUNK(K) 100-1/1/1/2-4]

HAJI IQBAL BIN AHMAD
Setiausaha
Majlis Mesyuarat Kerajaan
Kedah Darul Aman

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI KEDAH 2015

NEGERI KELANTAN

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF KELANTAN GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 68 No. 13 | 18hb Jun 2015 | *TAMBAHAN No. 4 PERUNDANGAN*

Kn. P.U. 11.

PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN AKTA AUDIT 1957

PERINTAH AUDIT (AKAUN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI) 2015

PADA menjalankan kuasa yang diberikan Fasal (2) Perkara 106 Perlembagaan Persekutuan dan menurut perenggan 5(1)(c) dan (d) Akta Audit 1957 [*Akta 62*], Pihak Berkuasa Negeri membuat perintah yang berikut:

Nama

1. (1) Perintah ini bolehlah dinamakan **Perintah Audit (Akaun Syarikat Kerajaan Negeri) 2015**.

Pengauditan akaun

2. Ketua Unit Audit Dalam hendaklah memeriksa, Menyiasat dan mengaudit pengurusan syarikat-syarikat yang dinyatakan dalam Jadual.

JADUAL

1. Air Kelantan Sdn. Bhd.
2. Akademi YAKIN Sdn. Bhd.
3. Binaraya PKINK Sdn. Bhd.
4. Darulnaim Ago Management Industries Sdn. Bhd.
5. Gainblend Sdn. Bhd.
6. Hotel Perdana Sdn. Bhd.
7. ICT Incubator Centre Sdn. Bhd.

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN (NEGERI KELANTAN) 2015

2.0 TAFSIRAN PEMAJUAN, PENGGUNAAN TANAH & KM

2.0 : TAFSIRAN PEMAJUAN, PENGGUNAAN TANAH & KM

Subseksyen 2(1)

"menjalankan apa-apa ***kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian****, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa* ***perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan*** *atau mana-mana bahagian daripadanya, atau* ***memecah sempadan atau mencantumkan tanah*** *dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya."*

2.0 : TAFSIRAN PEMAJUAN, PENGGUNAAN TANAH & KM

Subseksyen 18(1)

" Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan ***menurut rancangan tempatan .”***

Subseksyen 19(1)

“ Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa perancang tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan ***jika kebenaran merancang*** *berkenaan dengan pemajuan itu* ***telah diberikan*** *kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3).”*

3.0 CAJ PEMAJUAN DAN KONSEP

3.0 : CAJ PEMAJUAN DAN KONSEP

Subseksyen 32(1)

"Jika sesuatu rancangan tempatan atau sesuatu pengubahan rancangan tempatan mengakibatkan suatu ***perubahan penggunaan, ketumpatan,*** *atau* ***luas lantai*** *berkenaan dengan mana-mana tanah sehingga menaikkan nilai tanah itu,* ***suatu caj pemajuan hendaklah dilevi*** *berkenaan dengan mana-mana pemajuan tanah yang dimulakan, diusahakan, atau dijalankan mengikut perubahan itu."*

3.0 : CAJ PEMAJUAN DAN KONSEP

- Caj pemajuan merupakan **satu bentuk kutipan wang** berkaitan pemajuan yang diperuntukkan di bawah seksyen 32 Akta 172.

- Caj pemajuan dikenakan sekiranya terdapat RT atau perubahan kepada RT yang menyebabkan **kenaikan nilai tanah**.

- Menurut subseksyen 33(2) Akta 172, amaun caj pemajuan yang ditentukan oleh PBPT adalah **muktamad** dan tidak boleh tertakluk kepada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah.

3.0 : CAJ PEMAJUAN DAN KONSEP

Tiga jenis perubahan boleh dikenakan caj pemajuan :

i. **Perubahan penggunaan tanah;**

ii. **Perubahan ketumpatan (densiti); atau**

iii. **Perubahan luas lantai.**

PBPT yang menentukan sama ada caj pemajuan boleh dikenakan dan amaunnya melalui subseksyen 33(1) Akta 172; dan caj pemajuan perlu dibayar oleh mana-mana orang yang mengemukakan permohonan KM di bawah peruntukan Bahagian IV Akta 172.

4.0 PENGECUALIAN CAJ PEMAJUAN

4.0 : PENGECUALIAN CAJ PEMAJUAN

PBN boleh mengecualikan bayaran caj pemajuan bagi pemajuan yang **tidak bermotifkan keuntungan** menurut Subseksyen 32(3) Akta 172.

Pembangunan yang dikecualikan daripada caj pemajuan

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

5.0 CAJ PEMAJUAN DAN RT

5.0 : CAJ PEMAJUAN DAN RT

PBPT perlu mempunyai suatu RT atau RT (Pengubahan) yang telah dipersetujui oleh PBN sebelum caj pemajuan dikenakan.

RT perlu mempunyai maklumat berikut:

i. **Kelas penggunaan tanah;**
ii. **Ketumpatan (densiti); atau**
iii. **Nisbah plot.**

6.0 PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN & PROSES KM

6.0 : PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN & PROSES KM

Caj pemajuan perlu dibayar sebelum PBPT memberi KM.

Perenggan 22(4)*(b)* menyatakan : *pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran merancang jika—*

a. ...;

(aa) ...; atau

*b. pemohon untuk kebenaran merancang itu **belum membayar caj pemajuan** yang kena dibayar berkenaan dengan pemajuan itu atau belum mendapat kebenaran pihak berkuasa perancang tempatan di bawah subseksyen 34(1) untuk membayar caj pemajuan secara ansuran*.

6.0 : PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN & PROSES KM

Sekiranya pemohon **menarik balik** permohonannya, PBPT atas budi bicaranya **boleh menimbang untuk mengembalikan caj pemajuan.**

Caj pemajuan yang telah dibayar **perlu dikembalikan** kepada pemohon sekiranya **KM dibatalkan atas persetujuan JPN.**

Sekiranya **baki caj pemajuan tidak dibayar**, PBPT hendaklah menuntut bayaran ansuran yang tidak dibayar mengikut subseksyen **34(3) Akta 172.**

7.0 KUMPULAN WANG PIHAK BERKUASA TEMPATAN

Penubuhan Tabung di Pihak Berkuasa Tempatan

8.0 CAJ PEMAJUAN & KADAR

8.0 : CAJ PEMAJUAN & KADAR

Kadar Caj Pemajuan

- Suatu kadar yang digunakan untuk menaksir amaun caj pemajuan yang perlu dibayar untuk suatu pemajuan.

Penentuan Pengenaan Caj Pemajuan

- Perubahan penggunaan tanah;
- Perubahan ketumpatan (densiti); dan
- Perubahan luas lantai.

Pengiraan Caj Pemajuan

% * x perbezaan nilai tanah *

**: bergantung kepada ketetapan PBN*

*** : perbezaan nilai tanah disebabkan oleh perubahan penggunaan tanah atau perubahan ketumpatan (densiti) atau perubahan luas lantai*

8.0 : CAJ PEMAJUAN & KADAR

Taraf PBT	Negeri					
	Selangor	Perak	Kelantan	Kedah	Terengganu	*Negeri Johor*
	Kadar Caj Pemajuan (%)					
Bandaraya	**30%**	**10%**	**-**	**20%**	**25%**	*25%*
Perbandaran	**30%**	**10%**	**15%**	**20%**	**20%**	*15%*
Daerah	**20%**	**10%**	**10%**	**20%**	**20%**	*10%*
Zon Antarabangsa						*30%*

* *Sepertimana kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil 2/2017*

9.0 CAJ PEMAJUAN & CARA PEMBAYARAN

9.0 : CAJ PEMAJUAN & CARA PEMBAYARAN

Terdapat 2 cara pembayaran caj pemajuan iaitu:

i. **Pembayaran secara sekaligus**

- **Amaun yang tidak melebihi RM 30,000***
- **Hendaklah dijelaskan secara sekaligus sebelum KM diberi.**

ii. **Pembayaran secara ansuran (dimohon melalui Borang B Jadual Kedua)**

- **Amaun yang melebihi RM 30,000***

** : Bergantung kepada ketetapan Pihak Berkuasa Negeri (PBN)*

10.0 PENGGUNAAN WANG KUTIPAN CAJ PEMAJUAN

10.0 : PENGGUNAAN WANG KUTIPAN CAJ PEMAJUAN

1. Disalurkan semula dalam bentuk **aktiviti pembangunan awam** termasuk penyediaan dan penyelenggaraan kemudahan awam yang memberi faedah kepada masyarakat dalam kawasan PBT.

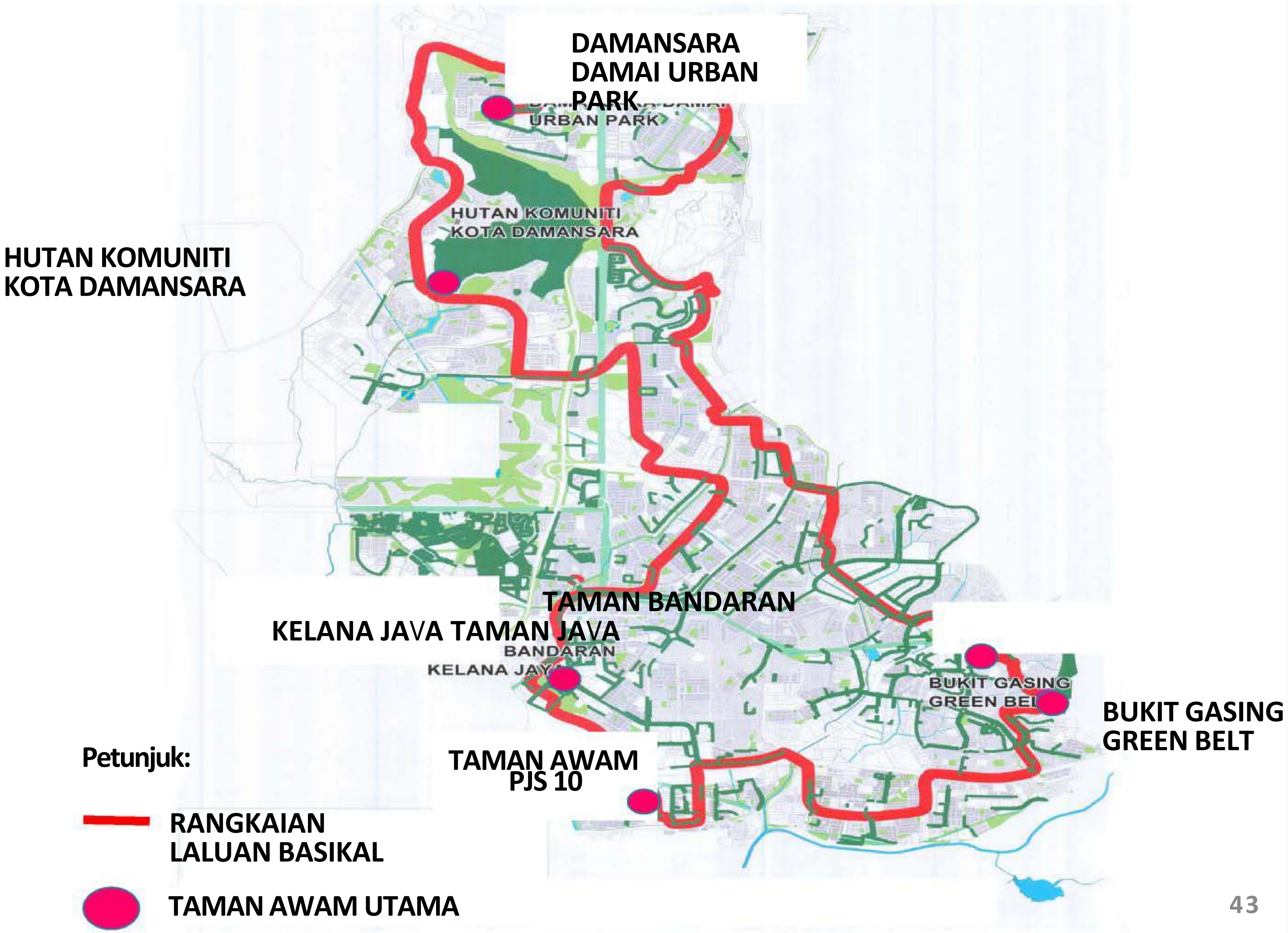
2. Pelaksanaan **kajian-kajian berkaitan perancangan pembangunan dan garis panduan** kegunaan PBT.

3. Sebagai **tabung persediaan PBT untuk membiayai kos notis pembelian** sebagaimana diperuntukkan mengikut seksyen 37 Akta 172.

PETA LALUAN UTAMA ‘PJ CITY CYCLEWAYS NETWORK’

Majlis Bandaraya Petaling Jaya:

Pelaksanaan projek oleh Majlis Bandaraya Petaling Jaya menggunakan peruntukan Akaun Amanah Caj Pemajuan bagi faedah masyarakat dan untuk pembangunan bandar.

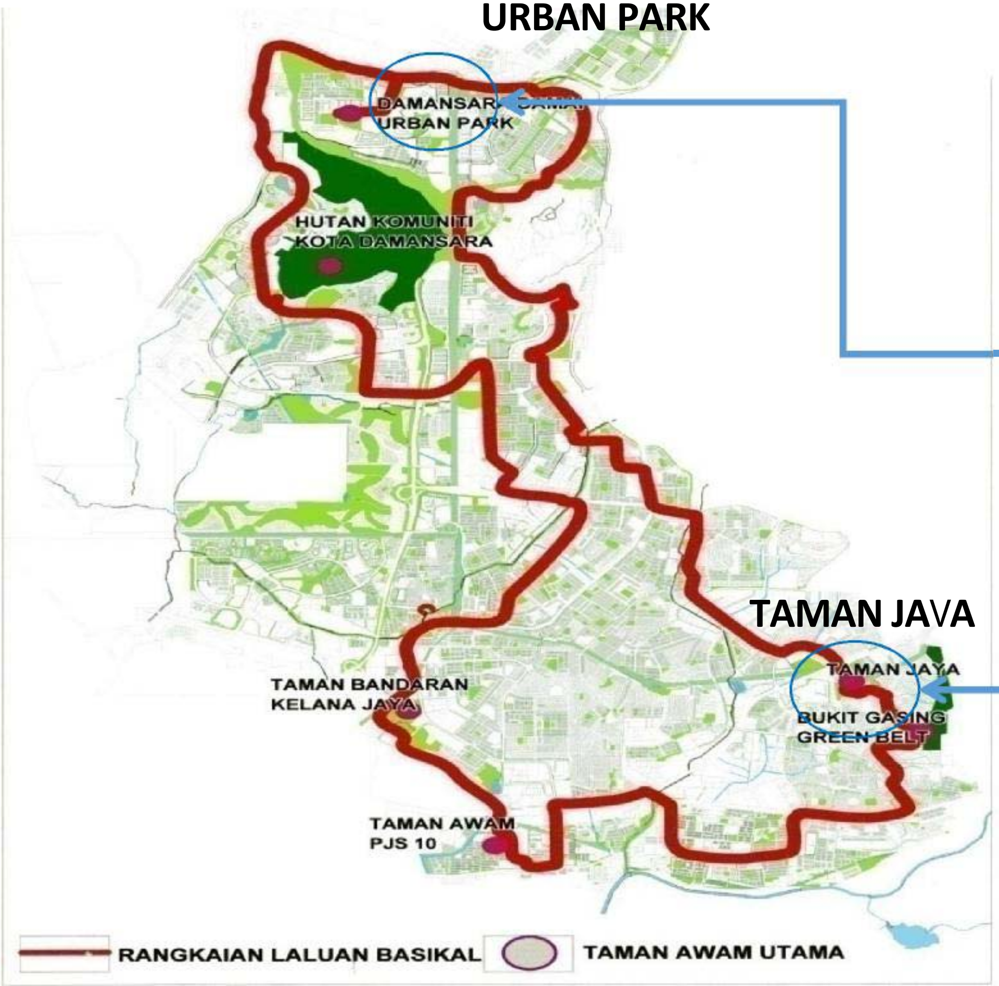


Nota:

Laluan basikal menghubungkan keseluruhan taman utama di Petaling Jaya sepanjang 56.52km

CONTOH PROJEK YANG TELAH DILAKSANAKAN MENGGUNAKAN WANG KUTIPAN CAJ PEMAJUAN

DAMANSARA DAMAI
URBAN PARK



Projek perintis telah dilaksanakan di 2 lokasi:

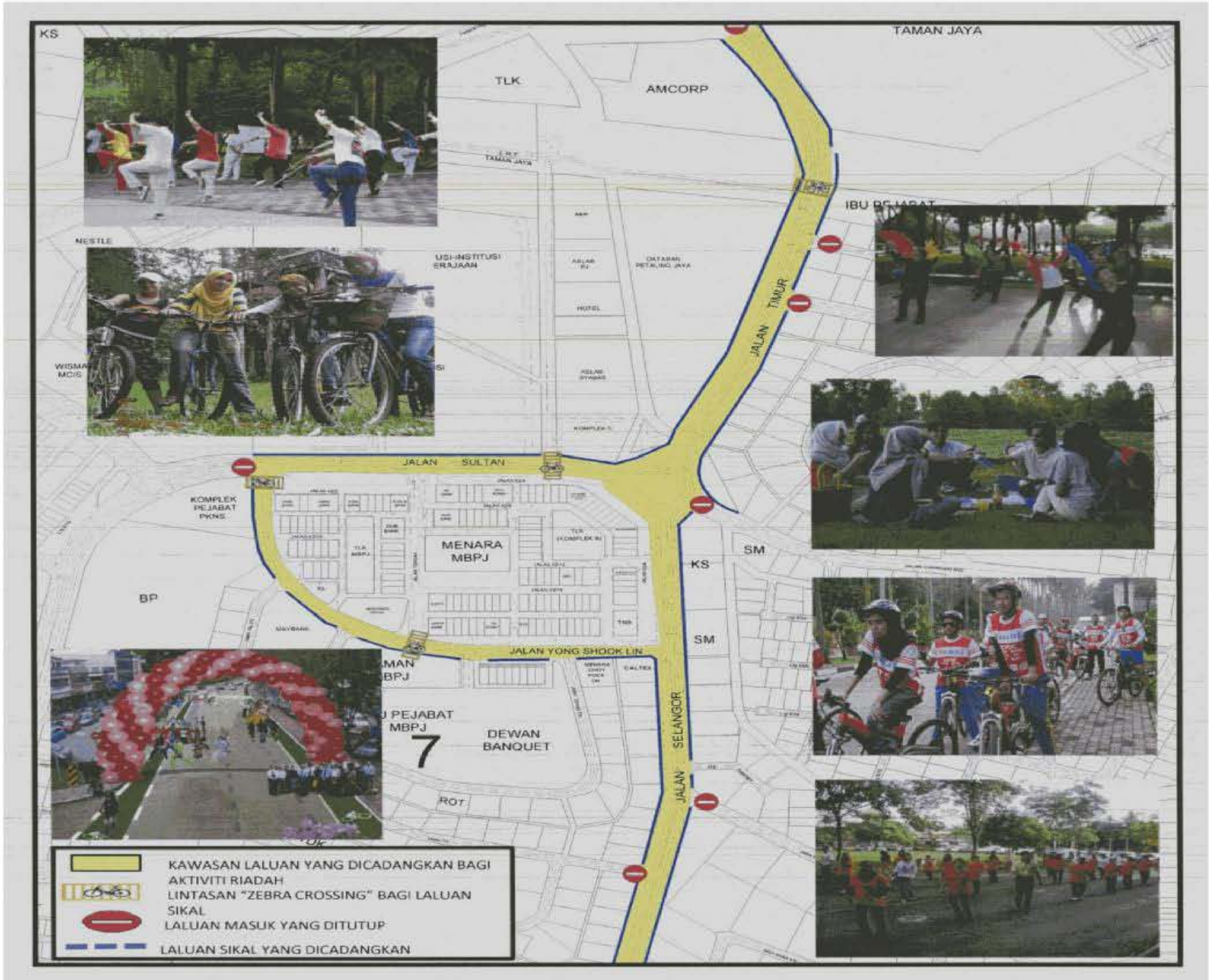
i. Damansara Damai Urban Park Cycleways
- Jarak 5.76 km
- kos RM 471,000

i. Taman Jaya Cycleways
- Jarak 2.00 km
- kos RM 200,000

CONTOH PROJEK YANG TELAH DILAKSANAKAN MENGGUNAKAN WANG KUTIPAN CAJ PEMAJUAN

iii. Penutupan Jalan Yong Shook Lin untuk aktiviti berbasikal, beriadah dan berekreasi bersama kelab-kelab basikal dan masyarakat Petaling Jaya.

Penutupan jalan untuk aktiviti berbasikal di luar negara.



SEKIAN, TERIMA KASIH