



NEGERI SELANGOR

Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF SELANGOR GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 74
No. 8

15hb April 2021

*TAMBAHAN No. 7
PERUNDANGAN*

Sel. P.U. 9.

**AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976
(Akta 172)**

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN (PINDAAN) 2021

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 (Pindaan) 2021**.

(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*.

Pindaan Jadual Pertama

2. Kaedah-kaedah Caj Pemajuan 2010 [*Sel. P.U. 36/2010*] yang disebut “Kaedah-Kaedah ibu” dalam Kaedah-Kaedah ini dipinda, dalam perenggan 1(*b*) Jadual Pertama—

(a) dengan menggantikan butiran (*a*) di ruang “Perkara” dengan butiran seperti berikut:

“(a) Nilai Tanah berdasarkan penggunaan dalam hakmilik semasa Kaedah-Kaedah ini mula berkuat kuasa”; dan

(b) dengan memasukkan selepas perkataan “rancangan tempatan” perkataan “yang berkuat kuasa”.

Pindaan Jadual Kedua

3. Jadual Kedua Kaedah-Kaedah ibu dipinda dalam Borang C di ruang “Caj Pemajuan >RM200,000” dengan memasukkan selepas perkataan “daripada” perkataan “baki” di mana-mana jua terdapat.

Dibuat 18 Mac 2021

[JPBD.Sel. 900-4/7/2 Jld. 2; P.U. Sel. (ADV) PS(S) 05/2/11]

MOHD KHAIRUL ASHRAFF BIN RADZALI
Setiausaha
Majlis Mesyuarat Kerajaan
Selangor

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1976

(Act 172)

DEVELOPMENT CHARGE RULES (AMENDMENT) 2021

In exercise of the powers conferred by section 35 of the Town and Country Planning Act 1976 [*Act 172*], the Selangor State Authority makes the following rules:

Citation, adoption and commencement

1. (1) These Rules may be cited as the **Development Charge Rules (Amendment) 2021**.

(2) These Rules shall apply in all areas of local planning authorities in the State of Selangor.

(3) These Rules shall come into force from the date of its publication in the *Gazette*.

Amendment of First Schedule

2. The Development Charges Rules 2010 [Sel. P.U. 36/2010] which is referred to as “the principal Rules” in these Rules are amended, in paragraph 1(b) of the First Schedule—

(a) by substituting for the item (a) in column “Matter” the following item:

“(a) The value of land based on the use of land as stated in the issue document of the title when these Rules are come into operation”; and

(b) by inserting after the words “local plan” the words “in force”.

Amendment of Second Schedule

3. The Second Schedule of the principal Rules are amended in column “Development Charge>RM200,000” a Form C by inserting after the word “of” the word “the balance of” wherever appear.

Made 18 March 2021

[JPBD.Sel. 900-4/7/2 Jld. 2; P.U. Sel. (ADV) PS(S) 05/2/11]

MOHD KHAIRUL ASHRAFF BIN RADZALI
Clerk
State Executive Council Meeting
Selangor

Hakcipta Pencetak (H)

PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD

Semua Hak Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan di dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa jua cara elektronik, mekanikal, fonokopi, rakaman dan/ atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Percetakan Nasional Malaysia Berhad (Pencetak kepada Kerajaan Malaysia yang dilantik).



DICETAK OLEH
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD,
KUALA LUMPUR
BAGI PIHAK DAN DENGAN PERINTAH KERAJAAN MALAYSIA

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976
(Akta 172)

Pindaan KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN 2020

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*];

“caj pemajuan” ertinya caj yang dilevi seperti mana yang diperuntukkan di bawah seksyen 32 Akta;

“ketumpatan” ertinya kepadatan atau densiti pembangunan seperti mana 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 di dalam Jadual Pertama.

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

Pengecualian caj pemajuan

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

Pemberian kebenaran merancang

6. Menurut perenggan 22(4)(b) Akta, pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran jika pemohon untuk kebenaran merancang itu belum membayar caj pemajuan yang kena dibayar berkenaan dengan pemajuan itu atau belum 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 satu ratus ribu ringgit (RM100,000.00).

(2) Pemohon boleh memohon kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk pembayaran secara ansuran bagi caj pemajuan yang melebihi satu ratus ribu ringgit (RM100,000.00) sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan dalam notis dengan menggunakan Borang B Jadual Kedua.

(3) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah mengeluarkan suatu notis kebenaran membayar caj pemajuan secara ansuran berserta faedah 8.0% setahun seperti yang diperuntukkan 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:

| Majlis Bandaraya | Majlis Perbandaran | Majlis Daerah |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 30% x kenaikan nilai tanah | 30% x kenaikan nilai tanah | 20% x kenaikan nilai tanah |

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan penggunaan tanah dengan adanya rancangan tempatan

| Perkara | Majlis Bandaraya | Majlis Perbandaran | Majlis Daerah |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (a) Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam hakmilik semasa kaedah ini dikuatkuasakan | RM w | | |
| (b) Nilai tanah berdasarkan cadangan pemajuan di dalam rancangan tempatan yang berkuatkuasa | RM x | | |
| (c) Kenaikan nilai tanah | $RM\ x - RM\ w = RM\ y$ | | |
| (d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar | $30\% \times RM\ y = RM\ z$ | $30\% \times RM\ y = RM\ z$ | $20\% \times RM\ y = RM\ z$ |
| (i) Secara sekaligus | RM z | RM z | RM z |
| (ii) Secara ansuran | RM $z + \text{bunga}^*$ | RM $z + \text{bunga}^*$ | RM $z + \text{bunga}^*$ |

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

2. Perubahan ketumpatan

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

| Majlis Bandaraya | Majlis Perbandaran | Majlis Daerah |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 30% x kenaikan nilai tanah | 30% x kenaikan nilai tanah | 20% x kenaikan nilai tanah |

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan ketumpatan dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

| Perkara | Majlis Bandaraya | Majlis Perbandaran | Majlis Daerah |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (a) Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu | RM w | | |
| (b) Nilai tanah 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 | $30\% \times RM\ y = RM\ z$ | $30\% \times RM\ y = RM\ z$ | $20\% \times RM\ y = RM\ z$ |
| (i) Secara sekaligus | RM z | RM z | RM z |
| (ii) Secara ansuran | RM $z + \text{bunga}^*$ | RM $z + \text{bunga}^*$ | RM $z + \text{bunga}^*$ |

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

3. Perubahan luas lantai

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

| Majlis Bandaraya | Majlis Perbandaran | Majlis Daerah |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 30% x kenaikan nilai tanah | 30% x kenaikan nilai tanah | 20% x kenaikan nilai tanah |

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan luas lantai dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

| Perkara | Majlis Bandaraya | Majlis Perbandaran | Majlis Daerah |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (a) Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu | RM w | | |
| (b) Nilai tanah 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 | $30\% \times RM\ y = RM\ z$ | $30\% \times RM\ y = RM\ z$ | $20\% \times RM\ y = RM\ z$ |
| (i) Secara sekaligus | RM z | RM z | RM z |
| (ii) Secara ansuran | RM $z + \text{bunga}^*$ | RM $z + \text{bunga}^*$ | RM $z + \text{bunga}^*$ |

Nota: * Mengikut kadar seperti yang diperuntukkan 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 bahawatelah
(pihak berkuasa perancang tempatan)
menimbangkan permohonan kebenaran merancang tuan, bernombor rujukan
bagi pemajuandi atas lot.....,
*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 1 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
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 satu ratus ribu ringgit (RM100,000.00) dan permohonan ini boleh dibuat melalui Borang B Jadual Kedua.
3. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput.

BORANG B

[Subkaedah 7(2)]

PERMOHONAN PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan

Kepada

.....
.....
.....
(pihak berkuasa perancang tempatan)

* Saya/Kami....., *(Pemohon kebenaran merancang)*

beralamat

*No. KP/No. Pendaftaran Syarikat..... dengan ini memohon untuk membayar caj pajuan secara ansuran bagi permohonan kebenaran merancang bernombor rujukan yang berkenaan dengan pajuan yang dicadangkan di atas lot, *Mukim/Bandar, Daerah

* Saya/Kami membuat permohonan ini atas sebab-sebab

Tarikh :
Tandatangan pemohon

* Potong mana yang tidak berkenaan.

Nota:

1. Permohonan pembayaran secara ansuran hanya dibenarkan bagi caj pajuan melebihi satu ratus ribu ringgit (RM100,000.00).
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 CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

....., setelah menimbang permohonan tuan,
(pihak berkuasa perancang tempatan)

dengan ini memberi kebenaran untuk pembayaran caj pempajuan secara ansuran berserta faedah 8.0% setahun kepada, bagi maksud pempajuan
(pemohon)

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

| Ansuran | Caj Pempajuan ≤ RM 200,000 | Caj Pempajuan > RM 200,000 | Tarikh/ Tempoh Pembayaran |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ansuran pertama (sebelum borang kebenaran merancang dikeluarkan) | RM 100,000 | 50% daripada baki amaun caj pempajuan = RM | |
| Ansuran kedua (selepas 3 bulan daripada ansuran pertama) | 50% daripada baki amaun caj pempajuan = RM | 25% daripada baki amaun caj pempajuan = RM | |
| Ansuran ketiga (selepas 3 bulan ansuran kedua) | 50% daripada baki amaun caj pempajuan = RM | 25% daripada baki amaun caj pempajuan = RM | |

Bayaran caj pempajuan secara ansuran hendaklah dibayar kepada.....dalam
(pihak berkuasa perancang tempatan)
tempoh yang ditetapkan.

Tarikh:

.....
Nama dan tandatangan pegawai berkuasa

BORANG D

[Subkaedah 7(3)]

PENOLAKAN MEMBAYAR CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan

Kepada

.....
.....
.....
.....
(Pemohon kebenaran merancang)

....., setelah menimbang permohonan tuan, dengan ini
(pihak berkuasa perancang tempatan)
menolak permohonan untuk pembayaran caj pemajuan secara ansuran bagi maksud pemajuan
.....

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

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

Tarikh:
Nama dan tandatangan pegawai berkuasa

BORANG E

[Subkaedah 7(4)]

NOTIS KEINGKARAN PEMBAYARAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN

No. Rujukan

Kepada

.....
.....
.....
.....
(Pemohon kebenaran merancang)

BAHAWASANYA melalui notis bernombor rujukan ,
(pihak berkuasa perancang tempatan)
menghendaki tuan membayar ansuran caj pemajuan *pertama/kedua/.....mengikut tempoh
yang ditetapkan, namun tuan telah gagal untuk membayar ansuran caj pemajuan tersebut.

DAN BAHAWASANYA atas budi bicara....., tuan
(pihak berkuasa perancang tempatan)
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.

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.