



PANDUAN PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENJUNG MALAYSIA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

PANDUAN PELAKSANAAN

CAJ PEMAJUAN



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Jalan Cenderasari
50646 Kuala Lumpur

Diterbitkan di Malaysia oleh :
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Hak cipta terpelihara

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbit semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiar dalam sebarang bentuk dengan apa cara, elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Ketua Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

ISBN 978-983-2839-30-9



Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)
Tingkat 15 Wisma Tun Sambanthan
Jalan Sultan Sulaiman
50000 Kuala Lumpur

<http://www.townplan.gov.my>

PRAKATA

Caj pemajuan merupakan suatu bentuk kutipan wang yang dikenakan ke atas pemajuan yang terlibat dengan kenaikan nilai tanah bagi suatu kawasan rancangan tempatan atau pengubahan rancangan tempatan.

Panduan pelaksanaan ini disediakan untuk meningkatkan kefahaman dan dijadikan rujukan dalam melaksanakan caj pemajuan menurut Bahagian V Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*].

Justeru itu, pihak Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia telah mengambil inisiatif untuk menyediakan panduan pelaksanaan caj pemajuan dalam bentuk soalan-soalan lazim bagi tujuan memudahkan pemahaman berkaitan pelaksanaan caj pemajuan.

ISI KANDUNGAN

1.0	PENGENALAN	1
2.0	TUJUAN	2
3.0	KONSEP CAJ PEMAJUAN	2
4.0	CAJ PEMAJUAN & RANCANGAN TEMPATAN	4
5.0	CAJ PEMAJUAN & PROSES KEBENARAN MERANCANG	4
6.0	CAJ PEMAJUAN & CARA PEMBAYARAN	7
7.0	CAJ PEMAJUAN & PERKARA-PERKARA LAIN YANG ANDA PERLU TAHU	9

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1	Rajah 1 : Proses Permohonan Kebenaran Merancang Yang Melibatkan Caj Pemajuan
Lampiran 2	Jadual Pertama : Kadar Caj Pemajuan
Lampiran 3	Jadual Kedua Borang A : Notis Caj Pemajuan
Lampiran 4	Jadual Kedua Borang B : Permohonan Pembayaran Caj Pemajuan Secara Ansuran
Lampiran 5	Jadual Kedua Borang C : Kebenaran Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran
Lampiran 6	Jadual Kedua Borang D : Penolakan Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran
Lampiran 7	Jadual Kedua Borang E : Notis Keingkaran Pembayaran Ansuran Caj Pemajuan
Lampiran 8	Bahagian V Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 : Caj Pemajuan

1.0 | PENGENALAN

Secara umumnya, walaupun hakmilik tanah adalah kepunyaan pemunya tanah tertentu, pemajuan di atas tanah tersebut adalah terikat dengan sesuatu perancangan yang dibuat di peringkat pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

Kawalan perancangan guna tanah adalah tertakluk di bawah peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*] melalui proses permohonan kebenaran merancang (KM). Pertimbangan KM pula adalah tertakluk kepada rancangan tempatan (RT) atau pengubahan RT.

RT atau pengubahan RT menetapkan cadangan guna tanah melalui persetujuan awam. Cadangan guna tanah ini boleh menaikkan nilai sesuatu tanah disebabkan perubahan penggunaan tanah, ketumpatan (kepadatan atau densiti) atau luas lantai sepertimana yang dipersetujui oleh orang awam. Pada masa yang sama, cadangan guna tanah di dalam RT atau pengubahan RT juga memberi implikasi kepada hak pemunya tanah dan orang awam melalui perubahan penggunaan tanah, ketumpatan (kepadatan atau densiti) atau luas lantai.

Perubahan ini memberikan kenaikan nilai tanah dan keuntungan kepada pemunya tanah sekiranya dimajukan mengikut RT atau pengubahan RT. Pada masa yang sama, ianya turut memberi implikasi kewangan kepada PBPT disebabkan pertambahan keperluan awam yang perlu disediakan.

Oleh itu, prinsip caj pemajuan adalah perkongsian keuntungan disebabkan kenaikan nilai tanah antara pemunya tanah dengan orang awam melalui PBPT, dan penganan caj terhadap pemajuan bagi membolehkan PBPT menyediakan keperluan awam tambahan selaras dengan cadangan pemajuan oleh pemunya tanah.

2.0 | TUJUAN

Panduan pelaksanaan ini disediakan untuk digunakan oleh PBPT dalam melaksanakan caj pemajuan menurut Bahagian V Akta 172 dan Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan yang disediakan di bawah seksyen 35 Akta 172.

3.0 | KONSEP CAJ PEMAJUAN

Soalan 1 : **APAKAH CAJ PEMAJUAN?**

Caj pemajuan merupakan suatu bentuk kutipan wang berkaitan pemajuan yang diperuntukkan dalam seksyen 32 Akta 172.

Soalan 2 : **DALAM KEADAAN APAKAH CAJ PEMAJUAN BOLEH DIKENAKAN?**

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

Soalan 3 : **APAKAH JENIS-JENIS PERUBAHAN YANG BOLEH DIKENAKAN CAJ PEMAJUAN?**

Tiga jenis perubahan berikut boleh dikenakan caj pemajuan:

- i. Perubahan penggunaan tanah;
- ii. perubahan ketumpatan (kepadatan atau densiti); atau
- iii. perubahan luas lantai.

Soalan 4 : **ADAKAH SUATU PEMAJUAN BOLEH DIKENAKAN CAJ UNTUK TIGA JENIS PERUBAHAN?**

Tidak boleh. Suatu pemajuan hanya boleh dikenakan caj untuk satu jenis perubahan sahaja.

Jika kenaikan nilai tanah disebabkan oleh tiga aspek iaitu perubahan penggunaan tanah, perubahan ketumpatan (kepadatan atau densiti) dan perubahan luas lantai, maka caj pemajuan hanya perlu dibayar untuk salah satu perubahan yang mempunyai kenaikan nilai yang paling tinggi sahaja. Ini bertujuan mengelakkan pemohon KM daripada membayar caj yang bertindih.

Soalan 5 : **SIAPAKAH YANG MENENTUKAN SAMA ADA CAJ PEMAJUAN BOLEH DIKENAKAN DAN AMAUN CAJ PEMAJUAN?**

PBPT menentukan caj pemajuan dengan merujuk kepada asas pertimbangan yang disediakan oleh Unit/Bahagian/Jabatan Perancang dan amaun caj pemajuan berdasarkan taksiran oleh Unit/Bahagian/Jabatan Penilaian.

Soalan 6 : **SIAPAKAH YANG DIKENAKAN BAYARAN CAJ PEMAJUAN?**

Mana-mana orang yang permohonan kebenaran merancangnya termasuk di dalam kawasan yang tertakluk kepada subseksyen 32(1) Akta 172.

Soalan 7 : **APAKAH TUJUAN CAJ PEMAJUAN DIKENAKAN?**

Tujuannya adalah bagi membolehkan PBPT menggunakan hasil caj pemajuan yang telah dikutip untuk maksud melaksanakan peruntukan Akta 172, termasuklah pelaksanaan perenggan 37(1)(a) iaitu notis pembelian dan pengambilan tanah.

4.0 | CAJ PEMAJUAN & RANCANGAN TEMPATAN

Soalan 1 : **PERLUKAH ADA RT SEBELUM CAJ PEMAJUAN BOLEH DIKENAKAN?**

Ya, suatu RT atau perubahan RT perlu ada dan diwartakan bagi melaksanakan caj pemajuan.

Soalan 2 : **APAKAH MAKLUMAT YANG PERLU ADA DALAM RT UNTUK DIGUNAKAN BAGI MENAKSIR CAJ PEMAJUAN?**

Bagi menaksir caj pemajuan, RT perlu mempunyai maklumat berikut :

- i. Penggunaan tanah;
- ii. ketumpatan (kepadatan atau densiti); atau
- iii. nisbah plot atau kawasan plinth.

5.0 | CAJ PEMAJUAN & PROSES KEBENARAN MERANCANG

Soalan 1 : **BILAKAH CAJ PEMAJUAN PERLU DIBAYAR?**

Caj pemajuan hendaklah dibayar sebelum PBPT memberi KM. Walau bagaimanapun, sekiranya dipersetujui oleh PBPT, caj pemajuan boleh dibayar secara ansuran di mana ansuran pertama hendaklah dibayar sebelum KM diberikan.

Nota : Menurut perenggan 22(4)(b) Akta 172, KM hanya boleh diberi selepas semua caj pemajuan telah dibayar atau setelah mendapat kebenaran untuk membayar caj pemajuan secara ansuran.

Soalan 2 : **BAGAIMANAKAH PBPT MEMPROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG YANG MELIBATKAN CAJ PEMAJUAN?**

Seperti di Rajah 1 (**Lampiran 1**).

Soalan 3 : **BAGAIMANAKAH PEMOHON DIMAKLUMKAN BAHAWA CAJ PEMAJUAN PERLU DIBAYAR?**

PBPT perlu memaklumkan kepada pemohon melalui suatu notis mengenai caj pemajuan yang perlu dijelaskan dan tempoh masa untuk membayar caj pemajuan (**Lampiran 3**).

Soalan 4 : **BOLEHKAH PBPT MEMBATALKAN KM SEKIRANYA BAKI CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN TIDAK DIBAYAR?**

Tidak boleh. PBPT hendaklah menuntut bayaran ansuran yang tidak dibayar selaras dengan subseksyen 34(3) Akta 172.

Soalan 5 : **JIKA PEMOHON MENARIK BALIK PERMOHONAN KM, BOLEHKAH SEMUA CAJ PEMAJUAN DIKEMBALIKAN KEPADANYA?**

PBPT atas budi bicaranya boleh menimbang untuk mengembalikan bayaran caj pemajuan yang telah dibayar oleh pemohon.

Soalan 6 : **JIKA KELULUSAN KM DIBATALKAN ATAS PERSETUJUAN JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI UNTUK KEPENTINGAN AWAM, BOLEHKAH CAJ PEMAJUAN DIKEMBALIKAN?**

Boleh. Bagi kes sebegini, semua caj pemajuan yang telah dibayar perlu dikembalikan kepada pemohon.

Soalan 7 : **BOLEHKAH CAJ PEMAJUAN DIKEMBALIKAN SEKIRANYA KM LUPUT?**

Tidak boleh.

Soalan 8 : **JIKA KM DILANJUTKAN TEMPOHNYA, ADAKAH CAJ PEMAJUAN PERLU DIBAYAR SEKALI LAGI?**

Tidak perlu kerana caj pemajuan hanya dibayar sekali bagi setiap permohonan KM. Menurut subseksyen 24(4) Akta 172, pemohon boleh memohon untuk melanjutkan tempoh KM tetapi caj pemajuan tidak perlu dibayar sekali lagi.

Soalan 9 : **BOLEHKAH PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN DIKECUALIKAN? SIAPAKAH YANG BOLEH MEMBERI PENGECCUALIAN INI?**

Boleh. Bagi pemajuan yang tidak bermotifkan keuntungan, PBN boleh mempertimbangkan untuk mengecualikan bayaran caj pemajuan menurut subseksyen 32(3) Akta 172 .

Pengecualian ini boleh diberi kepada badan kerajaan, badan bukan kerajaan atau orang perseorangan yang menjalankan pemajuan yang tidak membawa keuntungan kewangan termasuklah bagi pemajuan berikut :

- i. Institusi;
- ii. tanah lapang dan rekreasi; dan
- iii. lain-lain pemajuan yang ditentukan oleh PBN.

Soalan 10 : **BAGAIMANA DENGAN PEMAJUAN YANG DIJALANKAN DI LUAR KAWASAN PBPT?**

Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Negeri perlu menjalankan semua kewajipan PBPT dalam hal berkaitan caj pemajuan menurut subseksyen 5(2) Akta 172.

6.0 | CAJ PEMAJUAN & CARA PEMBAYARAN

Soalan 1 : **BAGAIMANAKAH CARA PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN?**

Terdapat dua (2) cara pembayaran. Pembayaran secara sekali gus atau secara ansuran.

Soalan 2 : **BERPAKAH AMAUN CAJ PEMAJUAN YANG PERLU DIBAYAR SEKALI GUS ATAU SECARA ANSURAN?**

Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar secara sekali gus atau secara ansuran adalah tertakluk kepada ketetapan PBPT.

Soalan 3 : **BILAKAH CAJ PEMAJUAN PERLU DIBAYAR?**

Bayaran caj pemajuan secara sekali gus hendaklah dibayar sebelum KM diberikan.

Soalan 4 : **APAKAH KADAR CAJ PEMAJUAN DAN BAGAIMANA CAJ PEMAJUAN DIKIRA?**

Kadar dan pengiraan caj pemajuan adalah seperti di Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (**Lampiran 2**).

Soalan 5 : **BAGAIMANA PERMOHONAN BAYARAN SECARA ANSURAN DIBUAT, DILAYAN DAN CARA PEMBAYARANNYA?**

Permohonan bayaran secara ansuran perlu dikemukakan kepada PBPT menggunakan Borang B Jadual Kedua Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (**Lampiran 4**). PBPT hendaklah mempertimbang dan memaklumkan keputusan permohonan bayaran secara ansuran melalui Borang C (**Lampiran 5**) atau Borang D Jadual Kedua Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (**Lampiran 6**).

Bayaran secara ansuran boleh dikenakan bunga mengikut kadar menurut subseksyen 34(1) Akta 172.

Sekiranya permohonan diluluskan, ansuran pertama perlu dibayar sebelum KM diberikan manakala bayaran ansuran-ansuran seterusnya (tertakluk kepada ketetapan PBPT) perlu dibayar dalam tempoh yang ditetapkan oleh PBPT.

Soalan 6 : **BOLEHKAH BAYARAN ANSURAN DIJELASKAN LEBIH AWAL?**

Boleh.

Soalan 7 : **PERLUKAH PBPT MENGHANTAR NOTIS PERINGATAN BAGI BAYARAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN YANG TERTUNGGAK?**

Perlu. PBPT hendaklah menggunakan Borang E Jadual Kedua Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (**Lampiran 7**).

Soalan 8 : **APAKAH YANG DIMAKSUDKAN DENGAN 'BAKI CAJ PEMAJUAN MENJADI 'GENAP MASA'?**

Maksudnya adalah kesemua baki caj pemajuan yang masih tidak dibayar dalam tempoh yang ditetapkan hendaklah dibayar secara sekali gus dalam suatu tempoh baru yang ditetapkan. Dalam keadaan ini, tempoh baru yang ditetapkan oleh PBPT tidak akan dilanjutkan.

Soalan 9 : **APAKAH TINDAKAN YANG BOLEH DIAMBIL OLEH PBPT JIKA CAJ PEMAJUAN GENAP MASA MASIH TIDAK DIBAYAR?**

PBPT boleh menuntut caj pemajuan genap masa mengikut kuasa-kuasa menuntut di bawah seksyen 148, Akta Kerajaan Tempatan 1976 [*Akta 171*] atau mana-mana undang-undang bertulis berhubung dengan kerajaan tempatan.

7.0 | CAJ PEMAJUAN & PERKARA-PERKARA LAIN YANG ANDA PERLU TAHU

Soalan 1 : **APAKAH PERBEZAAN ANTARA FI PERMOHONAN KM DI BAWAH KAEDAH-KAEDAH KAWALAN PERANCANGAN (AM) DAN CAJ PEMAJUAN DI BAWAH KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN?**

Fi permohonan KM adalah fi yang dikenakan di bawah peruntukan Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) untuk tujuan memproses permohonan KM. Fi permohonan KM tidak dikembalikan.

Caj pemajuan dikenakan ke atas pemajuan yang terlibat dengan kenaikan nilai tanah bagi suatu kawasan RT atau pengubahan RT.

Soalan 2 : **APAKAH PERBEZAAN ANTARA PEMBAYARAN PREMIUM DI BAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965 [AKTA 56] DAN CAJ PEMAJUAN DI BAWAH AKTA 172?**

Bil.	Perkara	Premium	Caj Pemajuan
1.	Peringkat	Perihal tanah	Perihal pemajuan
2.	Tujuan	Pemberimilikan dan tukar jenis/kategori/syarat	Kebenaran merancang
3.	Hasil	Negeri	PBPT
4.	Asas pengiraan	% x nilai tanah semasa (mengikut perundangan tanah Negeri masing-masing)	% x kenaikan nilai tanah (berdasarkan RT) <ul style="list-style-type: none"> • Perubahan penggunaan tanah • Perubahan ketumpatan (kepadatan atau densiti) • Perubahan luas lantai
5.	Cara pembayaran	Sekali gus	Sekali gus atau ansuran

Soalan 3 : **ADAKAH KM BOLEH DIBERI JIKA TIDAK MENGIKUT RT DAN ADAKAH CAJ PEMAJUAN BOLEH DIKENAKAN?**

PBPT tidak boleh memberi KM jika permohonan KM tidak mengikut RT [perenggan 22(4)(a) Akta 172]. Caj pemajuan tidak boleh dikenakan jika KM tidak diberikan.

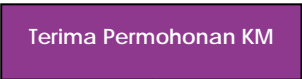

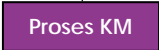


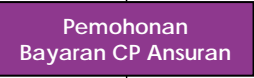

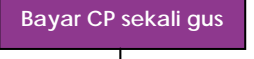
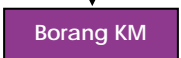
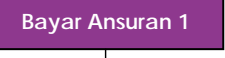
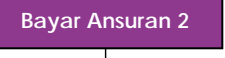
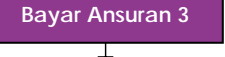

Soalan 4 : **BAGAIMANA PBPT MENGURUSKAN HASIL CAJ PEMAJUAN?**

Menurut subseksyen 34(4) Akta 172, caj pemajuan yang telah diterima hendaklah dimasukkan ke dalam kumpulan wang pihak berkuasa tempatan berkenaan.

Bagi caj pemajuan yang diterima oleh Pengarah JPBD Negeri, ianya boleh dimasukkan ke dalam satu kumpulan wang yang ditubuhkan di bawah undang-undang bertulis dan mengikut prosedur kewangan Negeri masing-masing.

LAMPIRAN 1

Rajah 1 : Proses Permohonan Kebenaran Merancang Yang Melibatkan Caj Pemajuan

PROSES	TANGGUNGJAWAB	REKOD DOKUMEN
	Unit OSC	KKPA
 <p>Tidak dikenakan CP</p>  <p>Dikenakan CP</p>	PBPT	KKCP
	PBPT (Bahagian Perancang & Bahagian Penilaian)	Borang A KKCP
 <p>Enggan beri KM</p> <p>KM Diberi</p>	PBPT	Minit Mesyuarat
	Pemohon	Borang B KKCP
 <p>Tolak</p> 	Unit OSC/Bahagian Perancang	Borang C/D KKCP
	Pemohon	KKCP
	Unit OSC/Bahagian Perancang	KKPA
	Pemohon	Rekod Bayaran
	Pemohon	Rekod Bayaran
	Pemohon	Rekod Bayaran

Nota :

Kata Singkatan :

- | | | |
|---------|---|--|
| 1. CP | - | Caj Pemajuan |
| 2. KKPA | - | Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) |
| 3. KKCP | - | Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan |
| 4. KM | - | Kebenaran Merancang |
| 5. OSC | - | One Stop Centre |
| 6. PBPT | - | Pihak Berkuasa Perancang Tempatan |

JADUAL PERTAMA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN.....

NEGERI.....

KADAR CAJ PEMAJUAN

[Subkaedah 4(1)]

Mengikut

Subseksyen 32(2) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

1. Perubahan Penggunaan Tanah

a) Kadarnya adalah :
 $P \% \times$ kenaikan nilai tanah

b) Contoh pengiraan :

Perubahan penggunaan tanah dengan adanya rancangan tempatan

a) Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam hakmilik	RM w
b) Nilai tanah berdasarkan cadangan pemaajuan (selaras dengan cadangan RT)	RM x
c) Kenaikan nilai tanah	$RM\ x - RM\ w = RM\ y$
d) Amaun caj pemaajuan yang perlu dibayar	$P \% \times RM\ y = RM\ z$
i. Secara sekali gus	RM z
ii. Secara ansuran	RM $z +$ bunga*

Nota : # P % : tertakluk kepada ketetapan PBN

* Kadar bunga ditetapkan menurut subseksyen 34(1) Akta 172.

2. Perubahan Ketumpatan

a) Kadarnya adalah : **$P \% \times \text{kenaikan nilai tanah}$**

b) Contoh pengiraan :

Perubahan ketumpatan dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

a) Nilai tanah berdasarkan ketumpatan yang dibenarkan dalam RT terdahulu	RM w
b) Nilai tanah berdasarkan cadangan pemajuan selaras dengan ketumpatan yang dibenarkan dalam RT baru	RM x
c) Kenaikan nilai tanah	$RM\ x - RM\ w = RM\ y$
d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar	$P\% \times RM\ y = RM\ z$
i. Secara sekali gus	RM z
ii. Secara ansuran	RM $z + \text{bunga}^*$

Nota : # P % : tertakluk kepada ketetapan PBN

* Kadar bunga ditetapkan menurut subseksyen 34(1) Akta 172.

3. Perubahan Luas Lantai

a) Kadarnya adalah : **$P \% \times \text{kenaikan nilai tanah}$**

b) Contoh pengiraan :

Perubahan luas lantai dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

a) Nilai tanah berdasarkan luas lantai yang dibenarkan dalam RT terdahulu	RM w
b) Nilai tanah berdasarkan cadangan pemajuan selaras dengan luas lantai yang dibenarkan dalam RT baru	RM x
c) Kenaikan nilai tanah	$RM\ x - RM\ w = RM\ y$
d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar	$P\% \times RM\ y = RM\ z$
i. Secara sekali gus	RM z
ii. Secara ansuran	RM $z + \text{bunga}^*$

Nota : # P % : tertakluk kepada ketetapan PBN

* Kadar bunga ditetapkan menurut subseksyen 34(1) Akta 172.

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN.....

NEGERI.....

BORANG A

NOTIS CAJ PEMAJUAN

[Subkaedah 4(2)]

Mengikut

Subseksyen 33(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

No. Rujukan

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

AMBIL PERHATIAN bahawa telah
(pihak berkuasa perancang tempatan)
menentukan permohonan kebenaran merancang tuan, bernombor rujukan
bagi pemajuan
di atas lot, *Mukim/Bandar,
Daerah hendaklah dibayar caj pemajuan selaras dengan
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
(pihak berkuasa perancang tempatan)
disampaikan.

* *Potong mana yang tidak berkenaan*

AMBIL PERHATIAN, jika caj pemaajuan 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*

Nota:

1. Di bawah subseksyen 34(1) Akta 172, tuan boleh mengemukakan permohonan pembayaran secara ansuran kepada pihak berkuasa perancang tempatan.
2. Permohonan pembayaran ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput.

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN.....

NEGERI.....

BORANG B

**PERMOHONAN PEMBAYARAN
CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN**

[Subkaedah 7(2)]

Mengikut

Subseksyen 34(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

No. Rujukan

Kepada

.....

.....

.....

(pihak berkuasa perancang tempatan)

*Saya/Kami

(pemohon kebenaran merancang)

Beralamat

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

*Saya/Kami mengemukakan permohonan ini atas sebab-sebab

.....

.....

.....

Tarikh:

.....

Tandatangan Pemohon

Nota:

Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput seperti yang dinyatakan dalam Borang A Jadual Kedua.

* Potong mana yang tidak berkenaan

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN.....

NEGERI.....

BORANG C

**KEBENARAN MEMBAYAR
CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN
[Subkaedah 7(3)]**

Mengikut

Subseksyen 34(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

No. Rujukan

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

....., setelah menimbang permohonan
(pihak berkuasa perancang tempatan)
tuan, dengan ini memberi kebenaran untuk pembayaran caj pemaajuan secara ansuran beserta
bunga % setahun kepada, bagi maksud
(pemohon)
pemaajuan

Pembayaran secara ansuran berjumlah RM hendaklah dibuat seperti berikut:

Ansuran	Bayaran (RM)	Tarikh/Tempoh
Ansuran pertama
Ansuran kedua
Ansuran
Ansuran

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

Tarikh:

.....
*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN.....

NEGERI.....

BORANG D

**PENOLAKAN MEMBAYAR
CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN
[Subkaedah 7(3)]**

**Mengikut
Subseksyen 34(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976**

No. Rujukan

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

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

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

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

Tarikh:

.....
*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN.....

NEGERI.....

BORANG E

NOTIS KEINGKARAN

PEMBAYARAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN

[Subkaedah 7(4)]

Mengikut

Subseksyen 34(2) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

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
(pihak berkuasa perancang tempatan),
 tuan dibenarkan menjelaskan ansuran caj pemajuan tersebut seperti berikut:

Ansuran	Bayaran (RM)	Tarikh/Tempoh
Ansuran
Ansuran

Dengan ini, tempoh bayaran ansuran yang ditetapkan dalam notis bernombor rujukan
 adalah terbatal.

* Potong mana yang tidak berkenaan

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*

BAHAGIAN V CAJ PEMAJUAN

Seksyen 32. Caj pemajuan dan tanggungan kepadanya

- (1) Jika suatu rancangan tempatan atau sesuatu perubahan 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.
- (2) Kadar caj pemajuan atau kaedah mengira amaun caj pemajuan yang kena dibayar hendaklah sebagaimana yang ditetapkan oleh kaedah-kaedah yang dibuat di bawah seksyen 35.
- (3) Pihak Berkuasa Negeri boleh, melalui kaedah-kaedah yang dibuat di bawah seksyen 35, mengecualikan mana-mana orang atau golongan orang atau mana-mana pemajuan atau kelas, jenis, atau kategori pemajuan daripada tanggungan kepada caj pemajuan, tertakluk kepada syarat-syarat yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dalam kaedah-kaedah itu.

Seksyen 33. Penentuan caj pemajuan.

- (1) Sebelum memberikan kebenaran merancang untuk mana-mana pemajuan, pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah menentukan sama ada caj pemajuan kena dibayar berkenaan dengan pemajuan itu dan, jika kena dibayar, menentukan amaunnya, dan hendaklah menyampaikan kepada pemohon untuk kebenaran merancang suatu notis dalam bentuk yang ditetapkan menuntut amaun itu dibayar.
- (2) Penentuan oleh pihak berkuasa perancang tempatan itu mengenai amaun caj pemajuan itu adalah muktamad dan tidak boleh tertakluk kepada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah.

Seksyen 34. Pembayaran caj pemajuan.

- (1) Caj pemajuan hendaklah kena dibayar sekali gus, tetapi pihak berkuasa perancang tempatan boleh, atas permohonan pemohon untuk kebenaran merancang, membenarkan supaya caj pemajuan itu dibayar dengan beberapa ansuran yang difikirkannya patut oleh pihak berkuasa perancang tempatan, dengan bunga mengikut kadar, bukannya kadar keutamaan, yang dikenakan oleh Persatuan Bank Malaysia-Singapura bagi pinjaman yang bercagarkan harta tak alih.
- (2) Jika apa-apa ansuran caj pemajuan yang genap masanya dibayar tidak dibayar, pihak berkuasa perancang tempatan itu hendaklah memberikan orang yang telah diberikan kebenaran merancang itu suatu notis memberitahunya mengenai keingkaran itu dan menuntut supaya bayaran itu dibuat dalam masa yang munasabah yang hendaklah ditentukan dalam notis itu.

(3) Jika amaun yang genap masa dibayar itu masih tidak dibayar selepas masa yang dibenarkan di bawah subseksyen (2) telah luput, kesemua baki caj pemajuan itu hendaklah menjadi genap masa dan kena dibayar dan boleh dituntut dengan cara seperti mana kadar yang dituntut di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubungan dengan kerajaan tempatan.

(4) Semua jumlah wang yang diterima mengenai akaun caj pemajuan hendaklah dimasukkan ke dalam kumpulan wang pihak berkuasa tempatan yang berkenaan.

Seksyen 35. Kuasa untuk membuat kaedah-kaedah.

Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat kaedah-kaedah bagi maksud menguatkuasakan dan menjalankan peruntukan Bahagian ini atau bagi maksud menetapkan apa-apa yang mungkin dikehendaki, atau dikehendaki, ditetapkan di bawah Bahagian ini.

Sebarang pertanyaan sila hubungi :

Pengarah
Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel : 03-2273 3326
Faks : 03-2273 3325
Emel : bpksp@townplan.gov.my
Laman web: <http://www.townplan.gov.my>



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

ISBN 978-983-2839-30-9



9 789832 839309