PANDUAN PELAKSANAAN DAN PENGURUSAN CAJ PEMAJUAN NEGERI PAHANG

1. TAKRIFAN CAJ PEMAJUAN

Caj pemajuan secara umumnya merupakan satu bentuk kutipan wang oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) yang dilevikan ke atas pemilik tanah yang memajukan tanahnya. Ia dilevikan apabila berlakunya pemajuan yang hendak dijalankan bercanggah dengan Rancangan Tempatan dan ia melibatkan kenaikan nilai tanah, density atau nisbah plot.

Menurut peruntukkan Akta 172, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, di bawah Subseksyen 32(1), caj pemajuan adalah "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 "

2. TUJUAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

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.

3. KEPUTUSAN KERAJAAN NEGERI TERHADAP PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN

Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) yang bersidang pada 30 Mei 2024 dan Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri Pahang Ke-32 yang bersidang pada 4 September 2024 telah bersetuju dengan ketetapan berikut:

i. Cadangan pelaksanaan caj pemajuan negeri Pahang melalui Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Negeri Pahang) 2019;
ii. Penerimaan caj pemajuan mengikut nisbah 70% hasil kepada Pihak Berkuasa Tempatan dan 30% hasil kepada Kerajaan Negeri;
iii. Pelaksanaan ini bermula dari tarikh kelulusan Mesyuarat Majlis Kerajaan;
iv. Pengecualian caj pemajuan adalah sepertimana ketetapan melalui Jadual Ketiga (Kaedah 5), Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Negeri Pahang) 2019; dan
v. Pelaksanaan caj pemajuan tidak akan melibatkan pindaan atau perubahan kepada Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Negeri Pahang) yang telah diwartakan. Ia dilaksanakan secara pentadbiran melalui arahan Kerajaan Negeri.

4. PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN OLEH PBPT

Caj pemajuan boleh dilaksanakan apabila PBPT mempunyai suatu RT atau pengubahan RT yang telah dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Di dalam RT tersebut perlulah mengandungi kelas penggunaan tanah, ketumpatan atau nisbah plot.

5. JENIS-JENIS PERUBAHAN YANG DIKENAKAN CAJ PEMAJUAN

Terdapat tiga (3) jenis perubahan yang akan dikenakan caj pemajuan iaitu:

i. Perubahan Penggunaan Tanah (*Land Use Changes*)
ii. Perubahan Ketumpatan (Kepadatan/ Densiti)
iii. Perubahan Luas Lantai (Nisbah Plot)

Apabila berlaku kenaikan nilai tanah disebabkan ketiga-tiga jenis perubahan ini maka caj pemajuan hanya perlu dibayar untuk **salah satu** perubahan yang mempunyai kenaikan nilai yang **paling tinggi** sahaja. Ini dapat menggelakkan berlakunya pertindihan dalam pengenaan bayaran caj pemajuan.

6. KAEDAH BAYARAN CAJ PEMAJUAN

6.1 Bayaran Caj Pemajuan

Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Pahang 2019 yang diwartakan pada 13 Januari 2020 dengan No. Pewartaan Phg.P.U.2 telah menetapkan kaedah bayaran caj pemajuan seperti berikut:

i. Bayaran Penuh (Secara Sekali Gus)

Pemohon hendaklah membayar caj pemajuan secara sekali gus (bayaran penuh) bagi caj pemajuan yang **tidak melebihi tiga puluh ribu ringgit (RM30,000.00).**

Pihak berkuasa perancang tempatan akan maklumkan kepada pemohon amaun caj pemajuan di bawah subkaedah (1) melalui

penyampaian notis caj pemajuan seperti yang ditetapkan dalam Jadual Kedua, Borang A (Sila rujuk Rajah 1).

ii. Bayaran Ansuran

Bagi caj pemajuan yang melebihi tiga puluh ribu ringgit (RM30,000.00), pemohon boleh memohon kepada PBPT untuk pembayaran secara ansuran sebelum tempoh pembayaran ditetapkan dalam notis menggunakan Borang B.

PBPT akan mengeluarkan suatu notis kebenaran membayar caj pemajuan secara ansuran seperti mana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 34(1) Akta 172 dengan menggunakan Borang C atau penolakan membayar caj pemajuan secara ansuran dengan menggunakan Borang D.

Sekiranya, PBPT tidak menerima bayaran ansuran dalam tempoh yang ditetapkan, PBPT hendaklah menyampaikan suatu notis pemakluman keingkaran pembayaran secara ansuran dengan menggunakan Borang E kepada pemohon. (Rujuk Rajah 2 bagi proses bayaran secara ansuran).

6.2 Pengiraan Caj Pemajuan

Pengiraan caj pemajuan adalah seperti mana dinyatakan di dalam Jadual Pertama Subkaedah 4(1) Kaedah-kaedah Caj Pemajuan Negeri Pahang 2019.

i Perubahan penggunaan tanah

(a) Kadar adalah seperti yang berikut:

Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
20% 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 Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(i) Nilai tanah berdasarkan penggunaan tanah dalam hakmilik pada masa rancangan tempatan diwartakan	RM w		
(ii) Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemajuan dalam rancangan tempatan	RM x		
(iii) Kenaikan nilai tanah	RM x – RM w = RM y		
(iv) Amaun caj pemajuan yang kena dibayar	20% x RM y = RM z	15% x RM y = RM z	10% x RM y = RM z
1. Sekaligus	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z
2. Ansuran	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z

Contoh Pengiraan

Projek: Keluasan 6.33 ekar (275,734.8kp) - Guna tanah asal dalam hak milik tanah adalah pertanian

- Guna tanah dalam RT: Perumahan
- Syarat nyata di dalam geran: Pertanian
- Nilai tanah pertanian RM30.00 /kp = RM 8,272,044
- Nilai tanah perumahan RM60.00 /kp = RM 16,544,088
- Perbezaan nilai (kenaikan nilai tanah) = RM 8,272,044.00

Jumlah caj pemajuan di Majlis Perbandaran : 15% x RM 8,272,044.00 (kenaikan nilai tanah) = **RM 1,240,806.60**

ii Perubahan ketumpatan (densiti)

(a) Kadar adalah seperti yang berikut:

Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
20% x kenaikan nilai tanah	15% x kenaikan nilai tanah	10% x kenaikan nilai tanah

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan ketumpatan dengan adanya rancangan tempatan

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(i) Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu	RM w		
(ii) Nilai tanah semasa berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan di dalam rancangan tempatan baharu	RM x		
(iii) Kenaikan nilai tanah	RM x - RM w = RM y		
(iv) Amaun caj pemajuan yang kena dibayar 1. Sekaligus 2. Ansuran	20% x RM y = RM z RM = RM z RM = RM z	15% x RM y = RM z RM = RM z RM = RM z	10% x RM y = RM z RM = RM z RM = RM z

Contoh Pengiraan

Projek: Perumahan Teres 15 unit - Guna tanah asal dalam hak milik tanah adalah bangunan rumah sesebuah sahaja

- Guna tanah dalam RT: Perumahan
- Syarat nyata di dalam geran: Perumahan – rumah sebuah sahaja
- Nilai tanah berdasarkan ketumpatan/densiti 40 unit/ekar di dalam RT RM 800,000 (anggaran 1 unit nilai tanah RM20,000)

- Nilai tanah berdasarkan ketumpatan 80 unit/ekar di dalam cadangan pemajuan baharu RM 2,500,000 (anggaran 1 unit nilai tanah RM 31,250)

- Perbezaan nilai (kenaikan nilai tanah) = RM 1,700,000.00

- **Jumlah caj pemajuan di Majlis Daerah** : 10% x RM1,700,000,00 (kenaikan nilai tanah) = **RM 170,000.00**

iii Perubahan luas lantai (nisbah plot)

(a) Kadar adalah seperti yang berikut:

Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
20% x kenaikan nilai tanah	15% x kenaikan nilai tanah	10% x kenaikan nilai tanah

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan luas lantai dengan adanya rancangan tempatan

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(i) Nilai tanah berdasarkan luas lantai dalam cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu	RM w		
(ii) Nilai tanah semasa berdasarkan luas lantai dalam cadangan pemajuan di dalam rancangan tempatan baharu	RM x		
(iii) Kenaikan nilai tanah	RM x - RM w = RM y		

(iv) Amaun caj pemajuan yang kena dibayar	20% x RM y = RM z	15% x RM y = RM z	10% x RM y = RM z
1. Sekaligus	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z
2. Ansuran	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z

Contoh Pengiraan:

Projek: Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Sebanyak 990 Unit Kediaman

- Luas tanah : 23,468.00 mp (5.79 ekar)
- Luas Lantai bagi Perniagaan RM90.00/mp
- Kegunaan (hakmilik) : Bangunan perniagaan
- Nisbah plot dalam RT : 1 : 4
- Luas Lantai Bersih asal : 98,000 mp
- Nisbah plot baru yang dimohon : 1 : 5
- Luas Lantai Bersih baharu: 1,17,340 mp
- Jumlah pertambahan luas lantai : 19,340mp
- Kenaikan nilai tanah = Luas lantai x nilai setara caj pemajuan bagi peniagaan 19,340 mp x RM 90 = RM 1,740,600.00
- **Jumlah caj pemajuan yang dikenakan di Majlis Daerah :** 10% x RM 1,740,600.00 (kenaikan nilai tanah) = **RM 174,060.00**

6.3 Kegagalan Pemohon Menyelesaikan Bayaran Caj Pemajuan

Berdasarkan subsekyen 22(4) Akta 172 Pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi Kebenaran Merancang kepada pemohon yang belum membayar caj pemajuan yang dikenakan ke atasnya atas pemajuan yang dijalankan atau belum mendapat kebenaran daripada pihak berkuasa perancang tempatan untuk membayar caj pemajuan secara ansuran.

Sekiranya pemohon gagal untuk menyelesaikan bayaran ansuran, pemohon adalah dianggap telah berhutang. Merujuk peruntukan subseksyen 34(3) Akta 172, jika amaun yang genap masa dibayar itu masih belum dibayar selepas masa yang dibenarkan di bawah subseksyen (2) telah luput, kesemua baki caj pemajuan itu hendaklah menjadi genap masa dan kena dibayar dan pihak berkuasa perancang tempatan boleh menuntut dengan cara seperti mana kadar yang dituntut di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubungan dengan kerajaan tempatan. Maka Kebenaran Merancang tersebut akan terbatal.

6.4 Syarat-syarat Pemulangan Bayaran Caj Pemajuan

Pemohon perlu memahami syarat-syarat yang ditetapkan semasa berurusan dengan PBPT berkaitan caj pemajuan. **Caj pemajuan** yang telah dikutip oleh PBPT **tidak boleh dipulangkan** semula **kepada pemohon sekiranya** :

i. Pemohon membatalkan permohonan kebenaran merancang yang dikemukakan; dan
ii. Permohonan KM luput (tamat tempoh).

Namun begitu, caj pemajuan boleh dipulangkan semula kepada pemohon sekiranya KM dibatalkan dengan persetujuan Jawatankuasa OSC atau Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) untuk kepentingan awam.

6.5 Rayuan Terhadap Amaun/Jumlah Caj Pemajuan

Amaun atau jumlah caj pemajuan tidak boleh dirayu. Berdasarkan subseksyen 33(2) Akta 172, penentuan oleh pihak berkuasa perancang tempatan itu mengenai amaun caj pemajuan itu adalah muktamad dan tidak boleh tertakluk pada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah.

7. TATACARA MEMPROSES KEBENARAN MERANCANG DAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

i. Pemohon perlu mengisi Borang CP1: Pengesahan Pengenaan Caj Pemajuan Bagi Permohonan Kebenaran Merancang untuk membuat semakan awal keperluan caj pemajuan dengan Jabatan Perancang PBPT.

ii. Pemohon perlu mengemukakan nilai caj pemajuan yang patut dikenakan berdasarkan pemajuan yang hendak dilaksanakan dan nilai caj pemajuan tersebut hendaklah dibuat dan disahkan oleh Jurunilai yang bertauliah.

iii. Pemohon perlu mendapatkan pengesahan caj yang patut dikenakan daripada Jabatan Perancangan Bandar (JPB) di Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) melalui Borang CP 1.

iv. Pemohon perlu membawa Borang CP1 ke JPPH, PBPT untuk semakan nilai caj pemajuan yang patut dikenakan menggunakan Borang CP 2: Pengesahan Penilaian Caj Pemajuan Bagi Permohonan Kebenaran Merancang setelah mendapatkan pengesahan pengenaan caj pemajuan daripada JPB, PBPT.

v. JPPH PBPT akan membuat penilaian caj pemajuan yang patut dikenakan kepada pemohon berdasarkan cadangan pembangunan yang hendak dijalankan.

vi. Setelah penilaian caj pemajuan dibuat, pemohon perlu melampirkan Borang CP 1 dan CP 2 semasa mengemukakan permohonan KM ke OSC. Setelah JK OSC meluluskan permohonan KM, JPB PBPT akan memberi Borang A (Notis Caj Pemajuan) kepada pemohon untuk menjelaskan bayaran caj pemajuan mengikut tempoh masa yang ditetapkan.

vii. Sekiranya pemohon ingin membuat bayaran ansuran bagi caj pemajuan (hanya caj pemajuan yang melebihi RM30,000.00 sahaja) pemohon hendaklah mengisi Borang B (Permohonan Untuk Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran) dan kemukakan ke JPB PBPT.

viii. Bayaran ansuran hanya dibenarkan sehingga tiga kali ansuran sahaja iaitu ansuran pertama sebanyak 50% daripada amaun caj

pemajuan, ansuran kedua akan dikeluarkan selepas tiga (3) bulan daripada ansuran pertama dengan kadar bayaran 25% daripada amaun caj pemajuan dan ansuran ketiga dikeluarkan selepas tiga (3) bulan daripada ansuran kedua dengan kadar bayaran 25% daripada amaun caj pemajuan.

ix. PBPT boleh bersetuju atau tidak bersetuju terhadap permohonan bayaran ansuran caj pemajuan. Sekiranya PBPT bersetuju membenarkan bayaran ansuran di buat, PBPT akan mengeluarkan Borang C (Kebenaran Untuk Membayar Secara Ansuran) namun sekiranya PBPT menolak permohonan tersebut maka Borang D (Penolakan Permohonan Untuk Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran) akan diberikan.

i. Borang E (Notis Keingkaran Membayar Ansuran Caj Pemajuan) akan dikeluarkan oleh JPB PBPT sekiranya pemohon gagal untuk membayar ansuran seperti mana yang telah ditetapkan.

ii. Pemohon yang telah selesai membayar caj pemajuan perlulah mengemukakan resit bayaran bersama-sama Pelan Susunatur dan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) ke JPB PBPT untuk perakuan. JPB PBPT akan mengeluarkan surat kelulusan KM dan Borang C1 berserta Pelan Susunatur dan LCP yang telah dicop perakuan kelulusan kepada pemohon.

BORANG CP 1
PENGESAHAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN BAGI PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG

No. Rujukan : _____

TAJUK PERMOHONAN :
(sepertimana tajuk projek) _____

_____

(Sila lampirkan satu (1) salinan pelan susun atur)

PEMOHON/ PEMAJU/
PERUNDING : _____

_____

A: MAKLUMAT PEMILIK TANAH			
PERKARA		**MAKLUMAT DIISI OLEH PEMOHON**	
1.	No. Lot & No. Hakmilik		
2.	Syarat Nyata Tanah		
3.	Sekatan Kepentingan		
4.	Nama Pemilik Tanah		
5.	Nilai Tanah Semasa		
B: MAKLUMAT RANCANGAN TEMPATAN DAERAH XXX (DIISI OLEH JPB PBT)			
1.	Dokumen RT	Rt (Asal)	Rt (Pengubahan/ Penggantian
2.	Zon Guna Tanah RT		
3.	Blok Perancangan Kecil		
4.	Pengenaan Caj Pemajuan	☐ Ya	☐ Tidak
5.	Kriteria Pengenaan Caj Pemajuan (sila tandakan / bagi yang berkaitan	☐	Perubahan Penggunaan Tanah
		☐	Perubahan Ketumpatan (Densiti)
		☐	Perubahan Luas Lantai (Nisbah Plot)
		☐	Tidak Berkaitan/Tidak Dikenakan Caj Pemajuan
6.	Kadar Yang Dikenakan	☐ 20%	☐ 15% ☐ 10%

Disemak dan disahkan oleh:

_____

Nama :
Jawatan :
Tarikh :

.....

COP JPB, PBT

BORANG CP2
SENARAI SEMAK CAJ PEMAJUAN BAGI
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG

No. Rujukan : _____

TAJUK PERMOHONAN :
(sepertimana tajuk projek) _____

PEMOHON/ PEMAJU/
PERUNDING : _____

A: Pemohon Perlu Tandakan ✓ Sekiranya Dokumen Telah Lengkap Disertakan.

Bil.	Perkara	Tandakan
1.	Borang Pengesahan Caj Pemajuan (CP 1) yang telah disahkan oleh JPB, PBPT	
2.	Dua (2) Salinan Pelan Susun Atur Kebenaran Merancang (sepertimana tajuk projek)	
3.	Dua (2) Laporan Cadangan Pemajuan (yang lengkap dengan pelan dan gambar)	
4.	Dua (2) Salinan Geran Hak Milik Tanah Terkini	
5.	Dua (2) Salinan Resit Cukai Tanah Terkini/ Surat Pengesahan daripada JPPH, PBPT (tiada tunggakan)	
6.	Dua (2) Salinan Laporan Penilaian oleh Penilaian Berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Hartanah & Pengurusan Harta Malaysia. (laporan hendaklah mengikut format Malaysia Valuation Standard dan tempoh sah laku tidak melebihi enam (6) bulan dari tarikh pengemukakan permohonan Kebenaran Merancang)	
7.	Dua (2) salinan ringkasan Laporan Kajian Kemungkinan Projek. Maklumat terperinci mengandungi Nilai Pembangunan Kasar (GDV) & Kos Pembangunan Kasar (GDC) yang disahkan oleh Pemaju dan konsultan dan Perincian fasa pembangunan dan lain-lain berkaitan	

Disahkan Oleh Pemohon/Pemaju/ Pemilik

Nama :
Jawatan :
Tarikh :
No. HP:

.....

COP JPB, PBT

B: Kegunaan Pejabat.

Diisi dan Disahkan oleh Pegawai JPPH, PBT

☐ Dokumen Yang Diterima Lengkap

Jumlah Caj Pemajuan Yang Dikenakan bagi:

☐ Perubahan Penggunaan Tanah : RM_____

☐ Perubahan Ketumpatan/ Densiti : RM _____

☐ Perubahan Luas Lantai (Nisbah Plot) : RM _____

☐ Dokumen Yang Diterima Tidak Lengkap

Disahkan Oleh Pegawai JPPH, PBPT

_____

Nama :
Jawatan :
Tarikh :

.....

COP JPB, PBT

Nota:

1. Bahagian A borang ini hendaklah diisi oleh pemohon.
2. Bahagian B borang ini hendaklah diisi oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta (JPPH) dan disahkan.

BORANG A

(Subkaedah 4(2))

NOTIS CAJ PEMAJUAN

No. Rujukan : ----------

Kepada

(Pemohon Kebenaran Merancang)

AMBIL PERHATIAN bahawa ----------
(Pihak Berkuasa Perancang Tempatan)

telah mempertimbangkan caj pemajuan bagi permohonan kebenaran merancang tuan bernombor rujukan ---------- bagi pemajuan ----------

---

atas tanah Lot No. ---------- Mukim/Bandar ----------

Daerah ---------- caj pemajuan hendaklah dibayar selaras dengan peruntukan seksyen 32 Akta.

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
(Pihak Berkuasa Perancang Tempatan)

dari tarikh notis ini disampaikan.

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

METERAI

Tarikh: ---------- ----------

(Nama dan Tandatangan Pengesahan Pegawai Berkuasa)

*Potong mana yang tidak berkenaan.

Nota:

1. Di bawah subseksyen 34(1) Akta, 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 dalam Borang B Jadual Kedua hendaklah dikemukakan kepada pihak berkuasa perancang tempatan; dan
3. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tamat tempoh pembayaran yang ditetapkan.

BORANG B

(Subkaedah 7(2))

PERMOHONAN UNTUK MEMBAYAR CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan : .....

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

.....

*Saya/Kami .....
(Pemohon Kebenaran Merancang)

adalah .....

No. KP/ No. Pendaftaran Syarikat .....

dengan ini memohon untuk membayar caj pemajuan secara ansuran bagi permohonan kebenaran merancang no rujukan ..... yang berkenaan dengan pemajuan yang dicadangkan di atas Lot No. .....

dalam *Mukim/ Bandar ..... Daerah .....

---

*Saya/Kami mengemukakan permohonan ini atas sebab-sebab yang berikut:

.....

.....

.....

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 tamat tempoh pembayaran yang ditetapkan seperti yang dinyatakan dalam Borang A Jadual Kedua.

BORANG C

(Subkaedah 7(3))

KEBENARAN MEMBAYAR SECARA ANSURAN

No. Rujukan : ----------

Kepada

(*Pemohon Kebenaran Merancang*)

---setelah menimbang permohonan tuan

(Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan)

dengan ini memberi kebenaran untuk pembayaran caj pemajuan secara ansuran bagi maksud pemajuan ----------

(Pemohon)

Pembayaran secara ansuran berjumlah RM ---------- hendaklah dibuat seperti yang berikut:

Ansuran	**Caj Pemajuan ≥ RM30,000.00**	**Tarikh/ Tempoh Bayaran**
Ansuran pertama (sebelum borang kebenaran merancang dikeluarkan)	50% daripada amaun caj pemajuan = RM ----------	
Ansuran kedua (selepas tiga (3) bulan daripada ansuran pertama	25% daripada amaun caj pemajuan = RM ----------	
Ansuran ketiga (selepas tiga (3) bulan daripada ansuran pertama	25% daripada amaun caj pemajuan = RM ----------	

Bayaran caj pemajuan secara ansuran hendaklah dibayar kepada ----------

---

(Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan)

Tarikh: ---------- ----------

(Nama dan Tandatangan Pegawai Berkuasa)

BORANG D

(Subkaedah 7(3))

PENOLAKAN PERMOHONAN UNTUK MEMBAYAR CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan : .....

Kepada

.....

(*Pemohon Kebenaran Merancang*)

.....setelah mempertimbangkan

(Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan)

permohonan tuan dan mengambil kira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, dengan ini membuat keputusan menolak permohonan pembayaran caj bagi tujuan pemajuan berkaitan dengan pemajuan di alamat ..... yang dibina atas Lot No. ..... dalam Mukim ..... Daerah ..... secara ansuran.

Pihak berkuasa perancang tempatan telah menolak permohonan tuan di atas sebab-sebab berikut:

.....

.....

.....

Dengan ini, tuan dikehendaki membayar secara sekaligus caj pemajuan berjumlah RM ..... kepada .....

(Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan)

dalam tempoh..... bulan dari tarikh borang ini disampaikan kepada tuan.

AMBIL PERHATIAN, jika tuan tidak membayar caj pemajuan tersebut dalam tempoh ditetapkan, pihak berkuasa perancang tempatan tidak akan memberi kebenaran merancang mengikut peruntukan perenggan 22(4) (b) Akta.

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 ---------- yang mengkehendaki tuan membayar ansuran caj pemajuan *pertama/ kedua/ ---------- mengikut tempoh yang ditetapkan, namun telah gagal untuk membayar ansuran caj pemajuan tersebut.

DAN BAHAWASANYA atas budi bicara ---------- tuan dibenarkan menjelaskan ansuran caj pemajuan tersebut seperti yang berikut:

Ansuran	Jumlah Bayaran	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, kegagalan tuan menjelaskan bayaran ansuran tersebut mengikut tempoh yang ditetapkan di dalam notis ini, kesemua baki caj pemajuan menjadi genap masa dan kena dibayar sebelum tarikh ..... dan bayaran boleh dituntut dengan cara sepertimana yang terpakai di bawah mana-mana udang-undang bertulis berhubungan dengan Kerajaan tempatan

METERAI

Tarikh: ....

(Nama dan Tandatangan Pemohon)

---

*Potong yang mana tidak berkenaan

BUTIR-BUTIR PEMAJUAN

No. Rujukan Kebenaran Merancang : .....

Lot: .....

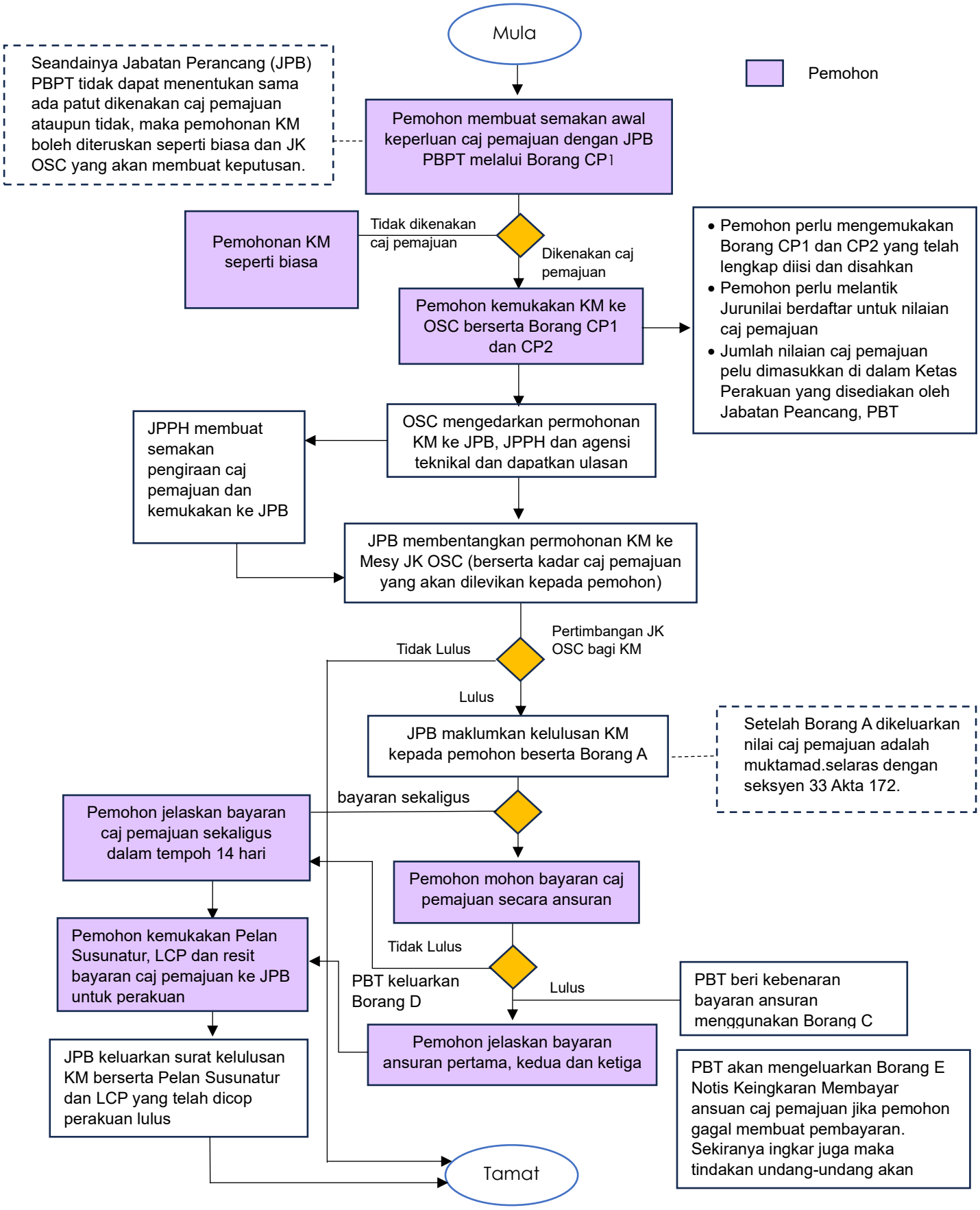
Mukim: .....

Daerah: .....

Negeri: .....

Jenis Pemajuan: .....

Rajah 1: Proses Permohonan Kebenaran Merancang Yang Melibatkan Caj Pemajuan



8. PENGECUALIAN CAJ PEMAJUAN

Berdasarkan Jadual Ketiga (Kaedah 5) Kaedah-kaedah Caj Pemajuan Negeri Pahang 2019, Pembangunan yang dikecualikan daripada caj pemajuan adalah seperti berikut:

i. Pembangunan yang dijalankan untuk badan-badan kebajikan oleh agensi Kerajaan atau Badan Bukan Kerajaan (NGO) yang berdaftar;
ii. Badan Kebajikan dan pertubuhan lain yang diiktiraf oleh Kerajaan;
iii. Bangunan Kerajaan;
iv. Bangunan gerai dan warung makan awam;
v. Projek keagamaan awam; dan
vi. Pembangunan lain yang dipersetujui Pihak Berkuasa Negeri.

9. PENGURUSAN KUTIPAN CAJ PEMAJUAN OLEH PBPT

Semua jumlah wang yang diterima mengenai caj pemajuan yang telah diterima hendaklah dimasukkan ke dalam kumpulan wang pihak berkuasa tempatan yang berkenaan sepertimana yang dinyatakan di dalam subseksyen 34(4) Akta 172.

Berdasarkan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pahang (MMK) Ke-32/2024 bertarikh 4 September 2024, hasil kutipan caj pemajuan ditetapkan dengan nisbah pembahagian 70% kepada PBPT manakala 30% kepada PBN. Agihan tersebut akan dibuat oleh PBPT apabila menerima caj pemajuan melalui transaksi atas talian (EFT) secara berkala mengikut suku tahun iaitu pada bulan Mac, Jun, September dan Disember. Agihan 30%

kutipan caj pemajuan tersebut hendaklah dimasukkan ke akaun hasil Negeri mengikut butiran seperti berikut:

No. Akaun : Perbendaharaan Negeri Pahang

No. AKaun : 06010002165711

Nama Bank : Bank Muamalat Malaysia Berhad

Alamat Emel :ebayaran.an@pahang.gov.my

Rujukan 1 : Kod PTJ 25142000

Rujukan 2 : Caj Pemajuan, PBT XX

Bukti transaksi bayaran perlu dikemukakan dengan kadar **SEGERA** kepada Perbendaharaan Negeri melalui emel seperti di atas iaitu ebayaran.an@pahang.gov.my dan disalinkan (cc) kepada Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Pahang melalui emel jpbd@pahang.gov.my.

10. PENUTUP

Hasil kutipan caj pemajuan dijangka dapat membantu PBPT dan PBN melaksanakan lebih banyak pembangunan untuk rakyat khususnya penyediaan kemudahan awam, pengindahan kawasan serta melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan infrastruktur dan utiliti dengan lebih baik agar persekitaran yang mesra didiami, bersih dan selesa dapat diwujudkan demi kesejahteraan rakyat.

SOAL JAWAB
CAJ PEMAJUAN

SOALAN 1:

APAKAH ITU CAJ PEMAJUAN?

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

SOALAN 2:

APAKAH KEADAAN YANG MANA CAJ PEMAJUAN BOLEH DIKENAKAN?

Caj pemajuan dikenakan apabila pemajuan yang ingin dilakukan bercanggah dengan zoning guna tanah yang telah ditetapkan di dalam RT dan menyebabkan kenaikan nilai tanah.

Contoh Situasi Yang Patut Dikenakan Caj Pemajuan:

Pemohonan Pembangunan Perniagaan

Zoning guna tanah adalah perumahan;

Syarat nyata geran adalah pertanian;

Maka pemajuan yang ingin dijalankan akan menaikkan nilai tanah, maka ia perlu dikenakan caj pemajuan

SOALAN 3:

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 4:

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.

SOALAN 5:

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 6:

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 7:

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 8:

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 9:

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 10:

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) • Perubahan penggunaan tanah • Perubahan ketumpatan (kepadatan atau densiti) • Perubahan luas lantai
5.	Cara pembayaran	Sekali gus	Sekali gus atau ansuran

SOALAN 11:

BOLEHKAH BAYARAN ANSURAN DIJELASKAN LEBIH AWAL?

Boleh.

SOALAN 12:

PERLUKAH PBPT MENGHANTAR NOTIS PERINGATAN BAGI BAYARAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN YANG TERTUNGGAK?

Perlu. PBPT hendaklah menggunakan Borang E Jadual Kedua Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan.

SOALAN 13:

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 14:

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.

SOALAN 15:

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 16:

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 17:

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 18:

BOLEHKAH CAJ PEMAJUAN DIKEMBALIKAN SEKIRANYA KM LUPUT?

Tidak boleh.

SOALAN 19:

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 20:

BOLEHKAH PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN DIKECUALIKAN DAN SIAPAKAH YANG BOLEH MEMBERI PENGECUALIAN 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 21:

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.

SOALAN 22:

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 Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri, ia boleh dimasukkan ke dalam satu kumpulan wang yang ditubuhkan di bawah undang-undang bertulis dan mengikut prosedur kewangan Negeri masing-masing.