

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN DAN PENGURUSAN CAJ PEMAJUAN NEGERI PAHANG

PINDAAN 2025

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA NEGERI PAHANG
(PLANMalaysia Pahang)



Dikemaskini sehingga 25 November 2025

Diterbitkan Oleh:
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Pahang
(PLANMalaysia Pahang)
Tingkat 4, Bangunan Kompleks Tun Razak (KOMTUR),
Bandar Indera Mahkota, 25200 Kuantan,
Pahang Darul Makmur

Hakcipta terpelihara.

Mana-mana bahagian dalam laporan ini
tidak boleh diterbitkan semula,
disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi,
ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara,
sama ada dengan cara elektronik,
gambar rakaman dan sebagainya
tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis
daripada penerbit

Pemberitahuan,

Garis Panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Negeri Pahang) 2019, undang-undang, pekeliling, garis panduan lain yang berkaitan dan arahan daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) yang berkuatkuasa pada ketika itu.



ISI KANDUNGAN

1.0	Takrifan Caj Pemajuan	1
2.0	Tujuan Pengenaan Caj Pemajuan	1
3.0	Keputusan Kerajaan Negeri Terhadap Pelaksanaan Caj Pemajuan	3
4.0	Pelaksanaan Caj Pemajuan Oleh PBT	3
5.0	Jenis-Jenis Perubahan Yang Dikenakan Caj Pemajuan	4
6.0	Kaedah Bayaran Caj Pemajuan	5
7.0	Tatacara Memproses Kebenaran Merancang dan Pengenaan Caj Pemajuan	16
8.0	Pengecualian Caj Pemajuan	21
9.0	Pengurusan Kutipan Caj Pemajuan oleh PBPT	22
10.0	Penutup	23
	Soal Jawab Caj Pemajuan	34

Senarai Rajah

Rajah 1	Proses Permohonan Kebenaran Merancang Yang Melibatkan Caj Pemajuan	20
Rajah 2	Proses Pengurusan Kutipan Caj Pemajuan Oleh PBT	23

Senarai Lampiran

Lampiran 1	Borang CP1: Pengesahan Pengenaan Caj Pemajuan bagi Permohonan Kebenaran Merancang	24
Lampiran 2	Borang CP2: Senarai Semak Caj Pemajuan bagi Permohonan Kebenaran Merancang	25
Lampiran 3	Borang A: Notis Caj Pemajuan	27
Lampiran 4	Borang B: Permohonan untuk Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran	29
Lampiran 5	Borang C: Kebenaran Membayar Secara Ansuran	30
Lampiran 6	Borang D: Penolakan Permohonan untuk Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran	31
Lampiran 7	Borang E: Notis Keingkaran Membayar Ansuran Caj Pemajuan	32

PANDUAN PELAKSANAAN DAN PENGURUSAN CAJ PEMAJUAN NEGERI PAHANG

1.0 TAKRIFAN CAJ PEMAJUAN

Caj pemajuan secara umumnya merupakan satu bentuk kutipan wang oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) yang dilevikan ke atas pemilik tanah yang memajukan tanahnya. Ia dilevikan apabila pemajuan yang hendak dijalankan selaras dengan Rancangan Pemajuan (Rancangan Tempatan atau Rancangan Kawasan Khas) serta pemajuan itu kelak akan meningkatkan nilai tanah tersebut disebabkan oleh perubahan penggunaan tanah, perubahan ketumpatan (densiti pembangunan) atau perubahan luas lantai (nisbah plot).

Menurut peruntukan 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”.

2.0 TUJUAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

Prinsip pengenaan caj pemajuan adalah perkongsian keuntungan disebabkan kenaikan nilai tanah antara pemunya tanah atau pemaju dengan orang awam, pembeli atau pemilik tanah baharu melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

Tujuannya adalah bagi membolehkan PBT dan PBN menggunakan hasil caj pemajuan yang telah dikutip untuk maksud melaksanakan peruntukan Akta 172, termasuklah:

- Menyediakan keperluan awam tambahan selaras dengan cadangan pemajuan oleh pemunya tanah atau pemaju. Disalurkan semula dalam bentuk projek pembangunan awam termasuk penyediaan, pemeliharaan, pemuliharaan dan peyelenggaraan kemudahan awam yang memberi faedah kepada orang awam seperti taman awam, padang permainan kanak-kanak dan penyediaan elemen bandar selamat serta elemen bandar pintar;
- Peruntukan bagi melaksanakan kajian-kajian berkaitan dengan perancangan pembangunan dan garis panduan dalam memastikan PBT dapat melaksanakan tatakelola perancangan pembangunan serta penyampaian perkhidmatan awam yang baik kepada penduduk; dan
- Pembiayaan oleh PBT untuk membiayai kos tuntutan daripada notis rekuisisi yang dikeluarkan oleh PBT dan notis pembelian oleh pemunya tanah sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Notis Rekuisisi di bawah Seksyen 30(1) Akta 172 merupakan notis yang dikeluarkan kepada PBT kepada pemunya tanah untuk menghentikan penggunaan di atas mana-mana tanah, mengenakan syarat-syarat bagi penggunaan tanah yang berterusan dan mengubah atau memindahkan mana-mana bangunan atau kerja di atas mana-mana tanah.

Notis Pembelian di bawah Seksyen 37(1), Akta 172 merupakan notis oleh tuan punya tanah untuk PBT membeli tanah tersebut atas kepentingan awam.

3.0 KEPUTUSAN KERAJAAN NEGERI TERHADAP PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) yang bersidang pada 30 Mei 2024 dan **Mesyuarat Majlis Mesyuarat 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 Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK);
- 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) 2019 yang telah diwartakan. Ia dilaksanakan secara pentadbiran melalui arahan Kerajaan Negeri.

4.0 PELAKSANAAN CAJ PEMAJUAN OLEH PBT

Caj pemajuan boleh dilaksanakan oleh PBT apabila:

- i. PBT mempunyai suatu Rancangan Tempatan (RT) (Lama) dan RT (Penggantian atau Pengubahan) yang telah diwartakan;
- ii. RT tersebut perlulah mengandungi kelas penggunaan tanah, ketumpatan (densiti) atau luas lantai (nisbah plot); dan
- iii. Perubahan daripada cadangan pembangunan yang dicadangkan akan menyebabkan kenaikan terhadap nilai tanah pembangunan tersebut.

5.0 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); dan
- iii. Perubahan Luas Lantai (Nisbah Plot).

Perubahan penggunaan tanah yang boleh dikenakan caj pemajuan adalah apabila terdapat kenaikan nilai tanah terhadap tiga (3) jenis perubahan yang ditetapkan seperti berikut:

Perubahan Penggunaan Tanah	Perubahan Ketumpatan	Perubahan Luas Lantai
<p>Kenaikan Nilai Tanah:</p> <p>Nilai tanah Zoning RT semasa melebihi</p> <p>Nilai tanah berdasarkan hakmilik (tarikh RT diwartakan)</p>	<p>Kenaikan Nilai Tanah:</p> <p>Nilai tanah berdasarkan ketumpatan RT semasa melebihi</p> <p>Nilai tanah berdasarkan ketumpatan RT lama</p>	<p>Kenaikan Nilai Tanah:</p> <p>Nilai tanah berdasarkan luas lantai RT semasa melebihi</p> <p>Nilai tanah berdasarkan luas lantai RT lama</p>

Apabila berlaku kenaikan nilai tanah disebabkan salah satu atau daripada ketiga-tiga jenis perubahan penggunaan tanah ini maka caj pemajuan boleh dikenakan kepada pemunya tanah/ pemaju. Caj Pemajuan hanya perlu dibayar untuk **salah satu** perubahan yang mempunyai kenaikan nilai yang **paling tinggi** sahaja. Ini dapat mengelakkan berlakunya pertindihan dalam pengenaaan bayaran caj pemajuan.

6.0 KAEDAH 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:

6.1 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)**.

PBT akan maklumkan kepada pemohon amaun caj pemajuan di bawah subkaedah (1) melalui penyampaian notis caj pemajuan seperti yang ditetapkan dalam Jadual Kedua, **Borang A** (Rujuk Lampiran 3).

6.2 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** (Rujuk Lampiran 4).

PBT akan mengeluarkan suatu notis kebenaran membayar caj pemajuan secara ansuran sepertimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 34(1) Akta 172 dengan menggunakan **Borang C** (Rujuk Lampiran 5) atau penolakan membayar caj pemajuan secara ansuran dengan menggunakan **Borang D** (Rujuk Lampiran 6).

Sekiranya, PBPT tidak menerima bayaran ansuran dalam tempoh yang ditetapkan, PBPT hendaklah menyampaikan suatu notis pemakluman keingkaran pembayaran secara ansuran kepada pemohon dengan menggunakan **Borang E** (Rujuk Lampiran 7).

6.3 Pengiraan Caj Pemajuan

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

6.3.1 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) Kaedah Pengiraan:

Perubahan penggunaan tanah dengan adanya RT.

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(i) Nilai tanah berdasarkan penggunaan tanah dalam hakmilik pada masa RT diwartakan	RM w		
(ii) Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemajuan dalam RT	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. Sekali gus	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z
2. Ansuran	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z

(c) Contoh Pengiraan:

Projek : Permohonan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan Cadangan Pembangunan Perumahan (Apartment) di Indera Mahkota, Kuantan.

- Keluasan Tanah : 5 Ekar (217,798 kp)
- Kategori Tanah : Pertanian
- Syarat Nyata Tanah : Kelapa Sawit
- Kawasan Pentadbiran : Majlis Bandaraya Kuantan
- Zon Guna Tanah RT : Zon Perumahan
- Nilai Tanah Bandingan : Nilai Tanah Pertanian RM6.00/kp
: Nilai Tanah Perumahan RM14.00/kp

Perkara	Majlis Bandaraya	Contoh I
i. Nilai tanah berdasarkan penggunaan tanah dalam hakmilik pada masa RT diwartakan	RM w	$RM6 \times 217,798.00$ = RM 1,306,788.00
ii. Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemajuan (zoning) dalam RT (yang berkuat kuasa)	RM x	$RM14 \times 217,798.00$ = RM 3,049,172.00
iii. Kenaikan nilai tanah	$RM x - RM w$ = RM y	$RM3,049,172.00 - RM1,306,788.00$ = RM 1,742,384.00
iv. Amaun Caj Pemajuan	$20\% \times RM y$ = RM z	$20\% \times RM 1,742,384.00$ = RM 348,476.80
1. Sekali gus 2. Ansuran: <ul style="list-style-type: none"> • 50% • 25% • 25% 		= RM 348,476.80 Ansuran 1 (50%) = RM 174,234.40 Ansuran ke-2 (25%) = RM 87,119.20 Ansuran ke-3 (25%) = RM 87,119.20

6.3.2 Perubahan Ketumpatan

(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) Kaedah Pengiraan:

Perubahan ketumpatan (kepadatan/densiti) dengan adanya RT.

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

(c) Contoh Pengiraan:

Projek : Permohonan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan Cadangan Pembangunan Perumahan (Apartment) di Indera Mahkota, Kuantan.

- Keluasan Tanah : 5 Ekar (217,798 kp)
- Kategori Tanah : Pertanian
- Syarat Nyata Tanah : Kelapa Sawit
- Kawasan Pentadbiran : Majlis Bandaraya Kuantan
- Zon Guna Tanah RT : Zon Perumahan
- Densiti RT Lama : Rumah Sesebuah (6 unit/ekar)
- Densiti RT Semasa : Rumah Strata (60 unit/ ekar)
- Nilai Tanah Bandingan : Nilai Tanah Pertanian RM6.00/kp
: Nilai Tanah Perumahan RM14.00/kp

Perkara	Majlis Bandaraya	Contoh I
i. Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT dahulu	RM w	$RM14 \times 4,000 \text{ kp} \times 30 \text{ unit}$ = RM 1,680,000.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran saiz lot rumah sesebuah 4,000 kp • Jumlah maksimum unit yang boleh dibina: 5 ekar x 6 unit/ekar : 30 unit
ii. Nilai tanah semasa berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan di dalam RT baharu	RM x	$RM14 \times 950 \text{ kp} \times 300 \text{ unit}$ = RM 3,990,000.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran saiz lot rumah sebuah apartment 950kp • Jumlah unit yang boleh dibina 5 ekar x 60 unit/ekar : 300 unit
iii. Kenaikan nilai tanah	$RM x - RM w$ = RM y	$RM 3,990,000.00 - RM 1,680,000.00$ = RM 2,310,000.00
iv. Amaun Caj Pemajuan	$20\% \times RM y$ = RM z	$20\% \times RM 2,310,000.00$ = RM 462,000.00
1. Sekali gus 2. Ansuran: <ul style="list-style-type: none"> • 50% • 25% • 25% 		$= RM 462,000.00$ Ansuran I (50%) = RM 231,000.00 Ansuran ke-2 (25%) = RM 115,500.00 Ansuran ke-3 (25%) = RM 115,500.00

6.3.3 Perubahan Luas Lantai

(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) Kaedah Pengiraan:

Perubahan Luas Lantai (nisbah plot) dengan adanya RT

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(i) Nilai tanah berdasarkan luas lantai dalam cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT terdahulu	RM w		
(ii) Nilai tanah semasa berdasarkan luas lantai dalam cadangan pemajuan di dalam RT baharu	RM x		
(iii) Kenaikan nilai tanah	$RM x - RM w = RM y$		
(iv) Amaun caj pemajuan yang kena dibayar	$20\% \times RM y = RM z$	$15\% \times RM y = RM z$	$10\% \times RM y = RM z$
1. Sekali gus	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z
2. Ansuran	RM = RM z	RM = RM z	RM = RM z

(c) Contoh Pengiraan:

Projek : Permohonan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan Cadangan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan (Service Apartment) di Indera Mahkota, Kuantan.

- Keluasan Tanah : 5 Ekar (217,798 kp)
- Kategori Tanah : Pertanian
- Syarat Nyata Tanah : Kelapa Sawit
- Kawasan Pentadbiran : Majlis Bandaraya Kuantan
- Zon Guna Tanah RT : Zon Komersial
- Nisbah Plot RT Lama : Nisbah Plot 1:4 / plint area 60%
- Nisbah Plot RT Semasa : Nisbah Plot 1:6 / plint area 60%
- Nilai Tanah Bandingan : Nilai ruang lantai pangsapuri perkhidmatan RMI 30/KP

Perkara	Majlis Bandaraya	Contoh I
i. Nilai tanah berdasarkan luas lantai dalam cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT dahulu	RM w	$RM130 \times 522,715 \text{ kp}$ = RM 67,952,950.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran luas ruang lantai 217,798 kp x 60%: 130,678.8 kp • Jumlah ruang lantai maksimum 130,678.8 x 4: 522,715 kp
ii. Nilai tanah semasa berdasarkan luas lantai dalam cadangan pemajuan di dalam RT baharu	RM x	$RM130 \times 784,072 \text{ kp}$ = RM 101,929,360.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran Luas ruang lantai 217,798 kp x 60%: 130,678.8 kp • Jumlah ruang lantai maksimum 130,678.8 x 6: 784,072 kp
iii. Kenaikan nilai tanah	$RM x - RM w$ = RM y	$RM 101,929,360.00 - RM 67,952,950.00$ = RM 33,976,410.00
iv. Amaun Caj Pemajuan	$20\% \times RM y$ = RM z	$20\% \times RM 33,976,410.00$ = RM 6,795,282.00
1. Sekali gus 2. Ansuran: <ul style="list-style-type: none"> • 50% • 25% • 25% 		= RM 6,795,282.00 Ansuran 1 (50%) = RM 3,397,641.00 Ansuran ke-2 (25%) = RM 1,698,820.50 Ansuran ke-3 (25%) = RM 1,698,820.50

6.4 Kesan Pengenaan Caj Pemajuan Terhadap Harga Hartanah

Pengenaan caj pemajuan sering dilihat sebagai faktor yang meningkatkan harga hartanah, namun analisis yang ditunjukkan dalam rajah di bawah menunjukkan kesan kepada harga hartanah adalah tidak terlalu besar berbanding dengan faedah yang akan diperolehi dengan pelaksanaan projek berkepentingan awam yang dilaksanakan oleh PBT dan PBN melalui wang hasil kutipan tersebut. Berdasarkan tiga contoh projek seperti di dalam rajah di bawah, kesan caj pemajuan terhadap harga hartanah adalah amat rendah.

Perkara	Contoh 1	Contoh 2	Contoh 3
Projek Pemajuan yang dicadangkan	Cadangan Pembangunan Perumahan (Apartment) di Indera Mahkota, Kuantan	Cadangan Pembangunan Perumahan (Apartment) di Indera Mahkota, Kuantan	Cadangan Pembangunan Komersial (Servis Apartment) di Indera Mahkota, Kuantan
Nilai Pembangunan Kasar (GDV) @ pendapatan kasar	300 unit x RM350,000.00 = RM105,000,000.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran bilangan unit max: 300 unit • Anggaran harga seunit: RM350,000.00 	300 unit x RM350,000.00 = RM105,000,000.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran bilangan unit max: 300 unit • Anggaran harga seunit: RM350,000.00 	600 unit x RM450,000.00 = RM270,000,000.00 <ul style="list-style-type: none"> • Anggaran bilangan unit berdasarkan luas lantai (1100 kp): 600 unit • Anggaran harga seunit: RM450,000.00
Caj Pemajuan yang dikenakan	RM348,476.80	RM462,000.00	RM6,795,282.00
% Caj Pemajuan daripada GDV	$(RM348,476.80 / RM105,000,000.00) \times 100 = 0.33\%$	$(RM462,000.00 / RM105,000,000.00) \times 100 = 0.44\%$	$(RM6,795,282.00 / RM270,000,000.00) \times 100 = 2.5\%$
Pertambahan harga hartanah	$0.33\% \times RM350,000.00 = \mathbf{RM1,155.00/ unit}$	$0.44\% \times RM350,000.00 = \mathbf{RM1,540.00/ unit}$	$2.5\% \times RM450,000.00 = \mathbf{RM11,250.00/ unit}$
Bayaran ansuran tambahan hartanah setiap bulan (Andaian bayaran selama 25 tahun (300 bulan))	RM1,155.00/ 300 bulan = RM3.85/ bulan	RM1,540.00/ 300 bulan = RM5.13/ bulan	RM11,250.00/ 300 bulan = RM37.50/ bulan

Contoh 1 menunjukkan bahawa caj pemajuan sebanyak RM348,476.80 ke atas nilai pembangunan kasar (GDV) sebanyak RM105 juta memberikan peningkatan harga hartanah hanya sebanyak RM1,155.00 per unit, yang bermaksud bayaran tambahan bulanan hanyalah sekitar RM3.85.

Contoh 2 memperlihatkan caj pemajuan RM462,000.00 ke atas GDV yang sama, yang menghasilkan peningkatan harga sebanyak RM1,540.00 per unit, dengan bayaran tambahan bulanan kira-kira RM5.13.

Contoh 3 menunjukkan caj pemajuan yang jauh lebih tinggi iaitu RM6,795,282.00 ke atas GDV RM270 juta. Walaupun caj pemajuan meningkat, kenaikan harga hartanah per unit adalah sebanyak RM11,250.00 dengan bayaran tambahan bulanan mencapai RM37.50.

Walaupun caj pemajuan boleh memberi kesan kepada harga hartanah, kesan ini adalah sangat kecil berbanding harga hartanah keseluruhan. Kesan kenaikan ini hanya menambahkan beban pembeli sebanyak beberapa ringgit sebulan dalam tempoh pembiayaan jangka panjang (seperti dalam kes anggaran selama 25 tahun) yang mana tidak akan memberi impak besar terhadap keputusan pembelian hartanah.

Kesimpulannya, walaupun pengenaan caj pemajuan memberi sedikit kesan terhadap harga hartanah, kesan tersebut sangat kecil dan tidak begitu signifikan.

6.5 Kegagalan Pemohon Menyelesaikan Bayaran Caj Pemajuan

Berdasarkan subsekyen 22(4) Akta 172, PBPT 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 PBPT untuk membayar caj pemajuan secara ansuran.

Kelulusan Kebenaran Merancang hanya boleh diberikan kepada pemohon sekiranya pemohon telah membuat bayaran caj pemajuan yang dikenakan sama ada caj pemajuan yang perlu dibayar:

- i. Secara penuh atau bayaran sekali gus (tidak melebihi RM30,000.00); atau
- ii. Secara ansuran telah menjelaskan ansuran pertama (50% dari jumlah caj pemajuan yang dikenakan).

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 PBPT boleh menuntut dengan cara seperti mana kadar yang dituntut di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubungan dengan Kerajaan Tempatan. Kelulusan Kebenaran Merancang yang telah **diberikan tidak boleh dibatalkan oleh PBT** disebabkan kegagalan pemohon melunaskan baki bayaran ansuran caj pemajuan.

PBT boleh mengambil tindakan berikut bagi menuntut hutang tersebut:

- i. Tindakan di bawah Seksyen 148, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dengan mendapatkan perintah mahkamah untuk tahanan aset, perintah sitaan dan lelong serta notis kebangkrapan atau penggulungan syarikat (winding up);
- ii. Kaveat persendirian juga boleh dikenakan ke atas tanah yang terlibat;
- iii. Menahan kelulusan baharu untuk permohonan projek lain oleh pemaju atau pemohon yang sama;
- iv. Melaporkan kepada lembaga atau agensi perlesenan berdaftar jika pemaju berdaftar; dan
- v. Lain-lain kaedah yang boleh ditentukan oleh PBT dan PBN yang tidak bercanggah dengan mana-mana peruntukan perundangan sedia ada.

6.6 Syarat-syarat Pemulangan Bayaran Caj Pemajuan

Pemohon perlu memahami syarat-syarat yang ditetapkan semasa berurusan dengan PBPT berkaitan caj pemajuan:

- i. Caj pemajuan yang telah dikutip oleh PBPT boleh dipulangkan sekiranya PBPT melalui Jawatankuasa menggunakan seksyen 25(1) membatalkan permohonan KM tersebut untuk tujuan kepentingan awam;
- ii. Sekiranya pemohon membatalkan atau menarik balik permohonan kebenaran merancang yang telah diluluskan, PBPT atas budi bicaranya boleh menimbang untuk mengembalikan bayaran caj pemajuan yang telah dibayar oleh pemohon; dan
- iii. Sekiranya permohonan KM luput (tamat tempoh) caj pemajuan yang telah dibayar tidak akan dikembalikan.

6.7 Rayuan Terhadap Amaun/ Jumlah Caj Pemajuan

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

7.0 TATACARA MEMPROSES KEBENARAN MERANCANG DAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

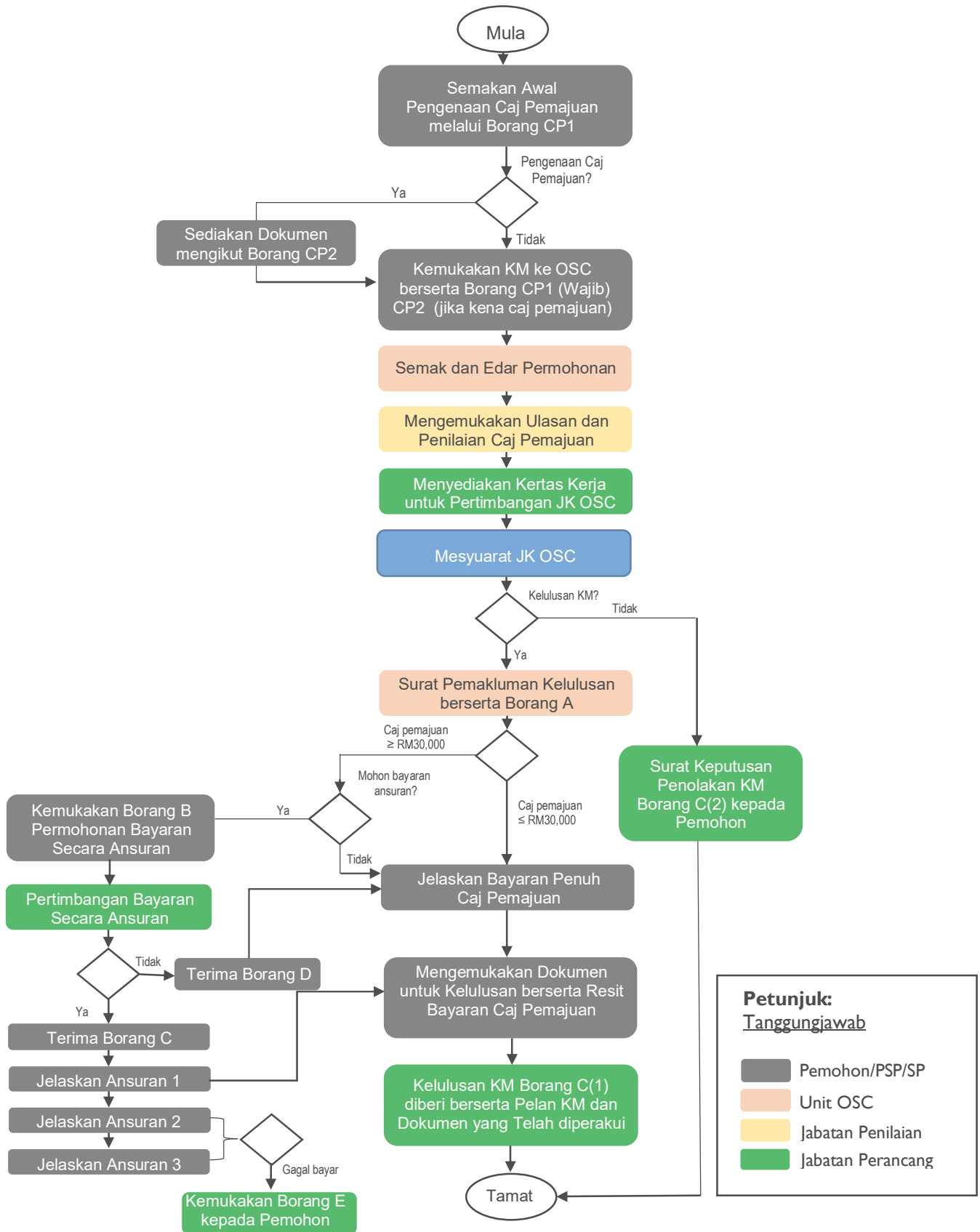
Tanggungjawab	Tindakan	Lampiran/ Rujukan
<p>PSP/SP</p> <p>Jabatan Perancang PBT</p> <p>Jabatan Perancang PBT</p> <p>PSP/SP</p>	<p>Semakan Awal Pengesahan Pengenaan Caj Pemajuan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Membuat semakan awal keperluan caj pemajuan dengan Jabatan Perancang PBT melalui Borang CPI: Pengesahan Pengenaan Caj Pemajuan Bagi Permohonan Kebenaran Merancang. 2. Menyemak permohonan semakan awalan keperluan pengenaan caj pemajuan dan menentukan pengenaan caj pemajuan serta jenis perubahan. 3. Menyerahkan semula Borang CPI yang telah dlenkapkan kepada PSP/SP. 4. Menerima Borang CPI yang telah disemak dan disahkan. <ul style="list-style-type: none"> • PSP/SP digalakkan untuk mendapatkan pengesahan dengan Jabatan Penilaian PBT sebelum kemukakan permohonan KM Jenis Kategori Sederhana dan Kategori Besar di OSC. 	<p>Borang CPI (Rujuk Lampiran 1)</p>
<p>PSP/SP</p> <p>PSP/SP</p>	<p>Pengemukaan Permohonan KM</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Sekiranya permohonan tidak dikenakan caj pemajuan, kemukakan permohonan KM seperti biasa ke OSC berserta borang CPI. 6. Sekiranya permohonan dikenakan caj pemajuan, kemukakan permohonan KM ke OSC berserta Borang CPI dan CP2: Senarai Semak Caj Pemajuan Bagi Permohonan KM dan dokumen yang diperlukan. <ul style="list-style-type: none"> • Keperluan mengemukakan Laporan Penilaian oleh Penilaian Berdaftar dan Laporan Kajian Kemungkinan Projek tertakluk kepada keperluan PBT. • PSP/SP hendaklah mendapatkan pengesahan dengan Jabatan Penilaian PBT sebelum kemukakan permohonan KM bagi pembangunan berkeluasan 3 ekar dan lebih. 	<p>Borang CP2 (Rujuk Lampiran 2)</p>

	<p>Semakan Dokumen, Daftar dan Rekod Permohonan</p>	
OSC	7. Menyemak dan memastikan dokumen yang dikemukakan lengkap.	
OSC	8. Dokumen yang lengkap diterima, didaftar dan direkodkan.	
	<p>Edaran dan Penyediaan Ulasan Permohonan</p>	
OSC	9. Edar permohonan kepada Jabatan memproses, ATD, ATL dan Jabatan Penilaian PBT.	
Jabatan Penilaian PBT	10. Menerima permohonan dan membuat penilaian caj pemajuan yang dikenakan berdasarkan jenis perubahan yang telah ditentukan.	
Jabatan Penilaian PBT	11. Mengemukakan ulasan, kiraan caj pemajuan dan Borang CP2 ke Jabatan Perancang PBT dan salinan ke OSC.	
Jabatan Perancang PBT	12. Menyediakan kertas kerja untuk pertimbangan Jawatankuasa OSC.	
	<p>Mesyuarat Jawatankuasa OSC</p>	
Jabatan Perancang PBT	13. Membentangkan permohonan KM berserta dengan jumlah caj pemajuan yang dikenakan serta cadangan jumlah bayaran secara ansuran bagi caj pemajuan yang melebihi RM30,000.00 untuk pertimbangan JK OSC.	
JK OSC	14. Mempertimbangkan permohonan termasuk jumlah caj pemajuan serta cadangan jumlah bayaran secara ansuran bagi caj pemajuan yang melebihi RM30,000.00	
	<p>Pemakluman Keputusan JK OSC</p>	
OSC	15. Mengemukakan surat pemakluman keputusan JK OSC ke Pemohon/PSP/Jabatan Perancang PBT berserta dengan Borang A: Notis Caj Pemajuan.	Borang A (Rujuk Lampiran 3)

	Bayaran Caj Pemajuan	
Pemohon/ PSP/SP	16. Menjelaskan bayaran caj pemajuan secara penuh (sekali gus) bagi caj pemajuan RM30,000.00 ke bawah.	
Pemohon/ PSP/SP	17. Mengemukakan Borang B: Permohonan untuk Membayar Caj pemajuan Secara Ansuran sekiranya berhasrat untuk membuat bayaran secara ansuran bagi caj pemajuan yang melebihi RM30,000.00.	Borang B (Rujuk Lampiran 4)
Jabatan Perancang PBT	18. Mempertimbangkan pemohon bayaran secara ansuran caj pemajuan yang dimohon berdasarkan keputusan JK OSC	
Jabatan Perancang PBT	19. Mengemukakan Borang C: Kebenaran Secara Ansuran kepada pemohon/PSP/SP dan disalinkan kepada OSC dan Jabatan Penilaian PBT sekiranya dipertimbangkan.	Borang C (Rujuk Lampiran 5)
Jabatan Perancang PBT	20. Mengemukakan Borang D: Penolakan Permohonan untuk Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran kepada pemohon/PSP/SP dan disalinkan kepada OSC dan Jabatan Penilaian PBT sekiranya dipertimbangkan.	Borang D (Rujuk Lampiran 6)
Pemohon/ PSP/SP	21. Menjelaskan bayaran caj pemajuan secara ansuran pertama mengikut Borang C atau bayaran caj pemajuan secara penuh mengikut borang D.	
	Pemberian Kebenaran Merancang	
Pemohon/ PSP/SP	22. Mengemukakan dokumen kelulusan rasmi (Pelan KM dan dokumen yang berkaitan) berserta resit bayaran caj pemajuan kepada Jabatan Perancang PBT dan salinan surat iringan yang telah disahkan oleh Jabatan Perancang PBT kepada OSC.	
Dato' Bandar/ YDP/SU PBT/Jabatan Perancang PBT	23. Memperakukan Pelan dan dokumen yang berkaitan serta memberi kelulusan KM melalui Borang C(1), KPPA Negeri Pahang.	Borang C(1), Jadual Pertama, KPPA(Am) (Pindaan) (Pahang) 2024

<p>Pemohon/ PSP/SP</p> <p>Jabatan Perancang PBT</p> <p>Pemohon/ PSP/SP</p>	<p>Bayaran Ansuran Caj Pemajuan</p> <p>24. Menjelaskan bayaran ansuran 2 dan ansuran 3 seperti yang ditetapkan di dalam Borang C: Kebenaran Secara Ansuran</p> <p>25. Mengemukakan Borang E: Notis Keingkaran Membayar Ansuran Caj Pemajuan kepada pemohon/PSP/SP jika gagal membayar ansuran 1 dan 2 dalam tempoh yang ditetapkan.</p> <p>26. Terima Borang E dan menjelaskan bayaran ansuran mengikut ketetapan Borang E yang diterima.</p>	<p>Borang E (Rujuk Lampiran 7)</p>
<p>PBT</p>	<p>Tindakan ke Atas Kegagalan Menjelaskan Ansuran Caj Pemajuan</p> <p>27. Tindakan boleh diambil oleh PBT seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tindakan di bawah Seksyen 148, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dengan mendapatkan perintah makamah untuk tahanan aset, perintah sitaan dan lelong serta notis kebangkrapan atau penggulungan syarikat (winding up); • Kaveat persendirian juga boleh dikenakan ke atas tanah yang terlibat; • Menahan kelulusan baharu untuk permohonan projek lain oleh pemaju atau pemohon yang sama; • Melaporkan kepada lembaga atau agensi perlesenan berdaftar jika pemaju berdaftar; dan • Lain-lain kaedah yang ditentukan oleh PBT dan PBN yang tidak bercanggah dengan mana-mana perundangan sedia ada. 	

Rajah I: Proses Permohonan Kebenaran Merancang Yang Melibatkan Caj Pemajuan



8.0 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:
 - Pembangunan unit rumah di bawah skim perumahan Kerajaan Negeri Pahang selaras dengan keputusan MMK Pahang Ke-23/2025 pada 3 Julai 2025.

9.0 PENGURUSAN KUTIPAN CAJ PEMAJUAN OLEH PBT

Semua jumlah wang yang diterima mengenai caj pemajuan yang telah diterima hendaklah dimasukkan ke dalam kumpulan wang PBT 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 PBT manakala 30% kepada Kerajaan Negeri. Agihan tersebut akan dibuat oleh PBT apabila menerima caj pemajuan melalui transaksi atas talian (EFT) secara dua kali setahun iaitu pada:

- i. Transaksi Pertama : Bulan Mei (kutipan dari Disember hingga Mei); dan
- ii. Transaksi Kedua : Bulan November (kutipan dari Jun hingga November).

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

No. ID : KTAN0015630

E-mel pemakluman ke : ebayaran.an@pahang.gov.my

E-mel pemakluman ke : jpbd@pahang.gov.my

Perihal * : 25142000 Pemberian Caj Pemajuan (Nama PBT)

*perlu mengemukakan satu (1) salinan borang A kepada pihak Kerajaan Negeri sebagai bukti pembayaran penerimaan dari PBT.

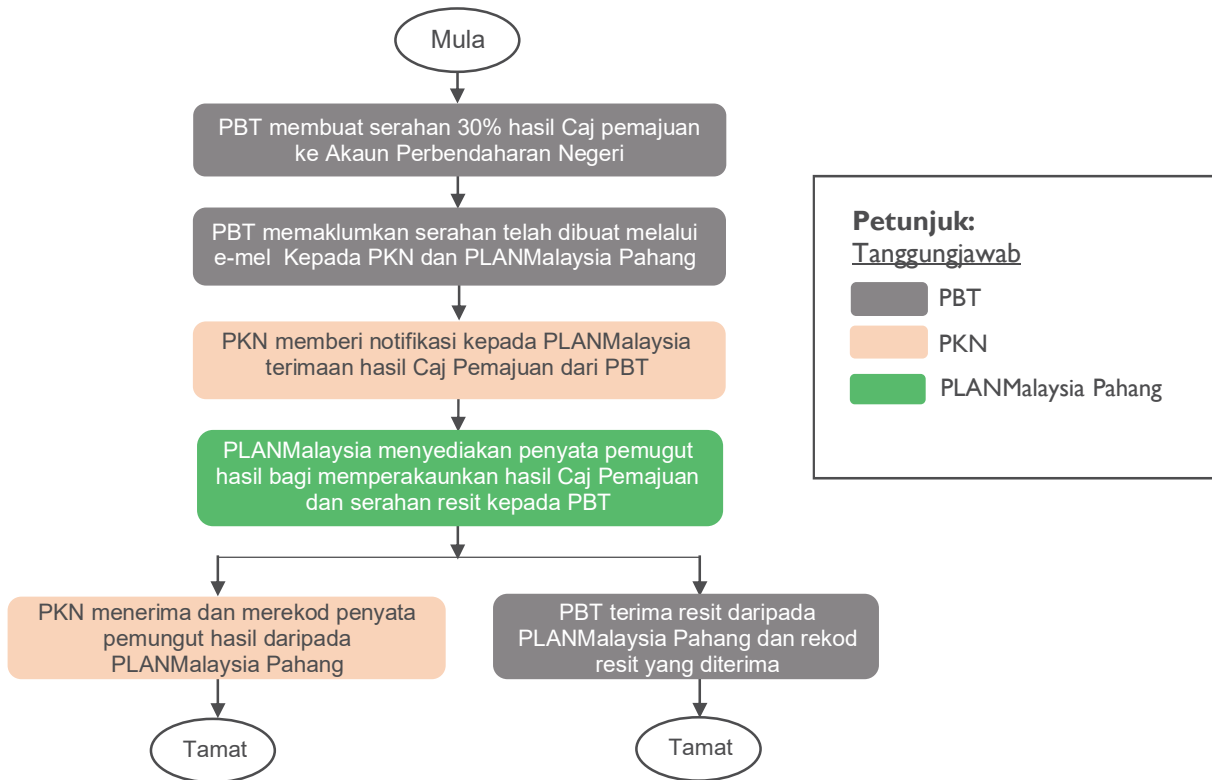
Bukti transaksi bayaran perlu dikemukakan dengan kadar **SEGERA** kepada Perbendaharaan Negeri melalui e-mel seperti di atas dan disalinkan (cc) kepada PLANMalaysia Pahang. PLANMalaysia Pahang akan memperakaunkan hasil pemberian Caj Pemajuan melalui kod akaun berikut:

Perkara: Caj Pemajuan

Kod Akaun: H0182335

Perihal Kod Akaun: Pemberian Caj Pemajuan

Rajah 2: Proses Pengurusan Kutipan Caj Pemajuan oleh PBT



10.0 PENUTUP

Hasil kutipan caj pemajuan dijangka dapat membantu PBT 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.



**BORANG CP I
PENGESAHAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN BAGI
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG**

No. Rujukan : _____

TAJUK PERMOHONAN : _____
(sepertimana tajuk projek)

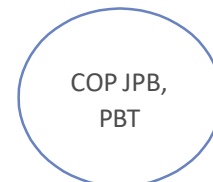
(Sila lampirkan satu (1) salinan pelan susun atur)

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 (Pubahan/Penggantian)
2.	Zon Guna Tanah RT		
3.	Blok Perancangan Kecil		
4.	Pengenaan Caj Pemajuan	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak	
5.	Jenis-jenis Perubahan Yang Dikenakan Caj Pemajuan (sila tandakan / bagi yang berkaitan)	Perubahan Penggunaan Tanah	
		Perubahan Ketumpatan (Kepadatan/Densiti)	
		Perubahan Luas Lantai (Nisbah Plot)	
6.	Kadar Yang Dikenakan	<input type="checkbox"/> 20% <input type="checkbox"/> 15% <input type="checkbox"/> 10%	

Disemak dan disahkan oleh:

Nama :
Jawatan :
Tarikh :





**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	Catatan
1.	Borang Pengesahan Caj Pemajuan (CP 1) yang telah disahkan oleh JPB, PBPT		Wajib disertakan
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 mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang)		Jika berkaitan sahaja
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:

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 _____

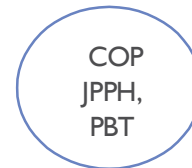
Dokumen Yang Diterima Tidak Lengkap

Disahkan Oleh Pegawai JPPH, PBPT

Nama :

Jawatan :

Tarikh :



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:

- i. Di bawah subseksyen 34(1) Akta, tuan boleh mengemukakan permohonan pembayaran secara ansuran kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan;
- ii. 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
- iii. 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)

LOGO
PBT

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 pemajuan berkaitan dengan pemajuan di alamat bagi tujuan 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 dalam tempoh (Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan) 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 undang-undang bertulis berhubung 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:

**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 terdapat perubahan bagi penggunaan guna tanah asal dengan cadangan pemajuan yang ingin dilakukan seperti yang ditetapkan di dalam RT dan menyebabkan kenaikan nilai tanah.

Contoh Situasi Yang Patut Dikenakan Caj Pemajuan:

Permohonan : Pembangunan Perniagaan

Zoning guna tanah : Perumahan

Syarat nyata tanah : 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:

1. Perubahan penggunaan tanah;
2. Perubahan ketumpatan (kepadatan atau densiti); dan
3. Perubahan luas lantai (nisbah plot).

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 perubahan 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 Pemasukan
1.	Peringkat	Perihal tanah	Perihal pemsjukan
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 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 Pemasukan.

SOALAN 13:

APAKAH YANG DIMAKSUDKAN DENGAN 'BAKI CAJ PEMAJUAN MENJADI 'GENAP MASA'?

Maksudnya adalah kesemua baki caj pemsjukan 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 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 :

1. Institusi;
2. Tanah lapang dan rekreasi; dan
3. 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.

Diterbitkan oleh:

**Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Negeri Pahang
(PLANMalaysia Pahang)**

Penyelaras:
Norehan binti Muslim

Editor:
Mohd Adiff bin Abidin

Penolong Editor:
*Norzalinda binti Othman
Nor Fadilah binti Abdullah*

