



PLANMalaysia
@Terengganu
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

TATACARA PENGENAAN CAJ PEMAJUAN NEGERI TERENGGANU

**BERDASARKAN KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN
(TERENGGANU) 2020**

***(BAGI PEMAJUAN PERUMAHAN 1 HEKTAR ATAU 15
UNIT/PLOT KE ATAS
DAN SEMUA JENIS PEMAJUAN KOMERSIL
DAN PERINDUSTRIAN)***

Jun 2021

ISI KANDUNGAN

- 1.0 LATAR BELAKANG**
- 2.0 KONSEP CAJ PEMAJUAN**
 - 2.1 Caj pemajuan dan Rancangan Tempatan**
 - 2.2 Pelaksanaan caj pemajuan dan proses kebenaran merancang**
- 3.0 PEMROSESAN CAJ PEMAJUAN**
- 4.0 ASAS PENENTUAN CAJ PEMAJUAN**
- 5.0 PENGIRAAN CAJ PEMAJUAN BERPANDUKAN NILAI SETARA**
 - 5.1 Kadar kiraan nilai Setara perubahan penggunaan tanah**
 - 5.2 Pengiraan caj pemajuan berdasarkan perubahan ketumpatan dengan adanya pengubahan rancangan tempatan**
 - 5.3 Kadar kiraan nilai setara perubahan luas lantai dengan adanya pengubahan Rancangan Tempatan**
- 6.0 PENGIRAAN BERPANDUKAN KADAR CAJ PEMAJUAN**
 - 6.1 Permohonan yang dikenakan caj pemajuan**
 - 6.2 Pengecualian caj pemajuan**
- 7.0 CARA PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN**
- 8.0 KUMPULAN WANG PIHAK BERKUASA TEMPATAN**
 - 8.1 Penubuhan Akaun Amanah Kumpulan Wang Caj Pemajuan**
 - 8.2 Penggunaan wang kutipan caj pemajuan**
- 9.0 RUMUSAN**

1.0 LATAR BELAKANG

Tatacara ini disediakan bertujuan untuk memperincikan Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Terengganu) 2020 yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan diwartakan dalam **warta kerajaan Negeri Terengganu pada 17 Disember 2020 dan berkuatkuasa pada 1 Jun 2021**. Ianya adalah sebagai panduan kepada PBPT dalam melaksanakan caj pemajuan menurut Bahagian V Akta 172.

Kawalan perancangan guna tanah iaitu berbentuk pemajuan dan penggunaan tanah adalah tertakluk di bawah peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) melalui proses Kebenaran Merancang (KM). Pertimbangan Kebenaran Merancang pula adalah tertakluk kepada **Rancangan Tempatan (RT) atau perubahan RT yang telah diwartakan**.

Setiap rancangan tempatan telah melalui prosedur yang ditetapkan sebagaimana keperluan Akta 172. Melalui prosedur yang ditetapkan ini telah menetapkan **cadangan guna tanah melalui persetujuan awam** iaitu proses publisiti dan hebahan awam yang dijadikan sebagai panduan perancangan dan pembangunan sesuatu kawasan berkenaan.

2.0 KONSEP CAJ PEMAJUAN

Caj pemajuan merupakan satu bentuk kutipan wang berkaitan pemajuan yang diperuntukkan di bawah Subseksyen 32(1), Akta 172 iaitu :

*“Jika sesuatu 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 “*

Prinsip asas caj pemajuan adalah sumbangan bersama kepada PBT disebabkan kenaikan nilai tanah, antara pemunya tanah dan orang awam melalui PBPT.

Caj pemajuan adalah berkait rapat dengan cadangan guna tanah masa hadapan (zoning), kelas kegunaannya dan densiti/plot ratio yang dibenarkan sepertimana yang diperuntukkan dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah bagi suatu RT.

Cadangan guna tanah yang ditentukan dalam rancangan tempatan berkenaan **boleh menaikkan nilai sesuatu harta tanah** disebabkan oleh tiga (3) perubahan yang boleh dikenakan caj pemajuan iaitu :

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

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

2.1 Caj Pemajuan dan Rancangan Tempatan

Setiap PBPT hendaklah mempunyai suatu RT atau RT (Pengubahan) yang telah dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri sebelum sesuatu caj pemajuan dapat dikenakan. Setiap RT tersebut hendaklah mempunyai maklumat berikut bagi membolehkan penilaian caj pemajuan dikenakan, iaitu;

- i. **Kelas penggunaan tanah;**
- ii. **Ketumpatan (densiti); dan**
- iii. **Nisbah plot dan kawasan plinth.**

2.2 Pelaksanaan Caj Pemajuan dan Proses Kebenaran Merancang

Caj pemajuan perlu dibayar sebelum PBPT memberi KM.

Perenggan 22(4)(b) menyatakan :

pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran merancang jika—

i....;

ii.(aa) ..; atau

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

Subseksyen 33(2) turut menjelaskan :

Amaun yang ditetapkan oleh PBPT adalah muktamad dan tidak tertakluk kepada rayuan atau kajian semula mana-mana mahkamah.

Pengenaan caj terhadap pemajuan adalah bagi membolehkan PBPT menyediakan keperluan awam tambahan kepada penduduk bagi memastikan persekitaran hidup yang lebih kondusif.

3.0 PEMROSESAN CAJ PEMAJUAN

Berikut adalah tatacara pemprosesan caj pemajuan sebagai panduan kepada semua PBT dalam mengendalikan permohonan KM (rujuk Rajah 1 untuk carta alir pemprosesan caj pemajuan);

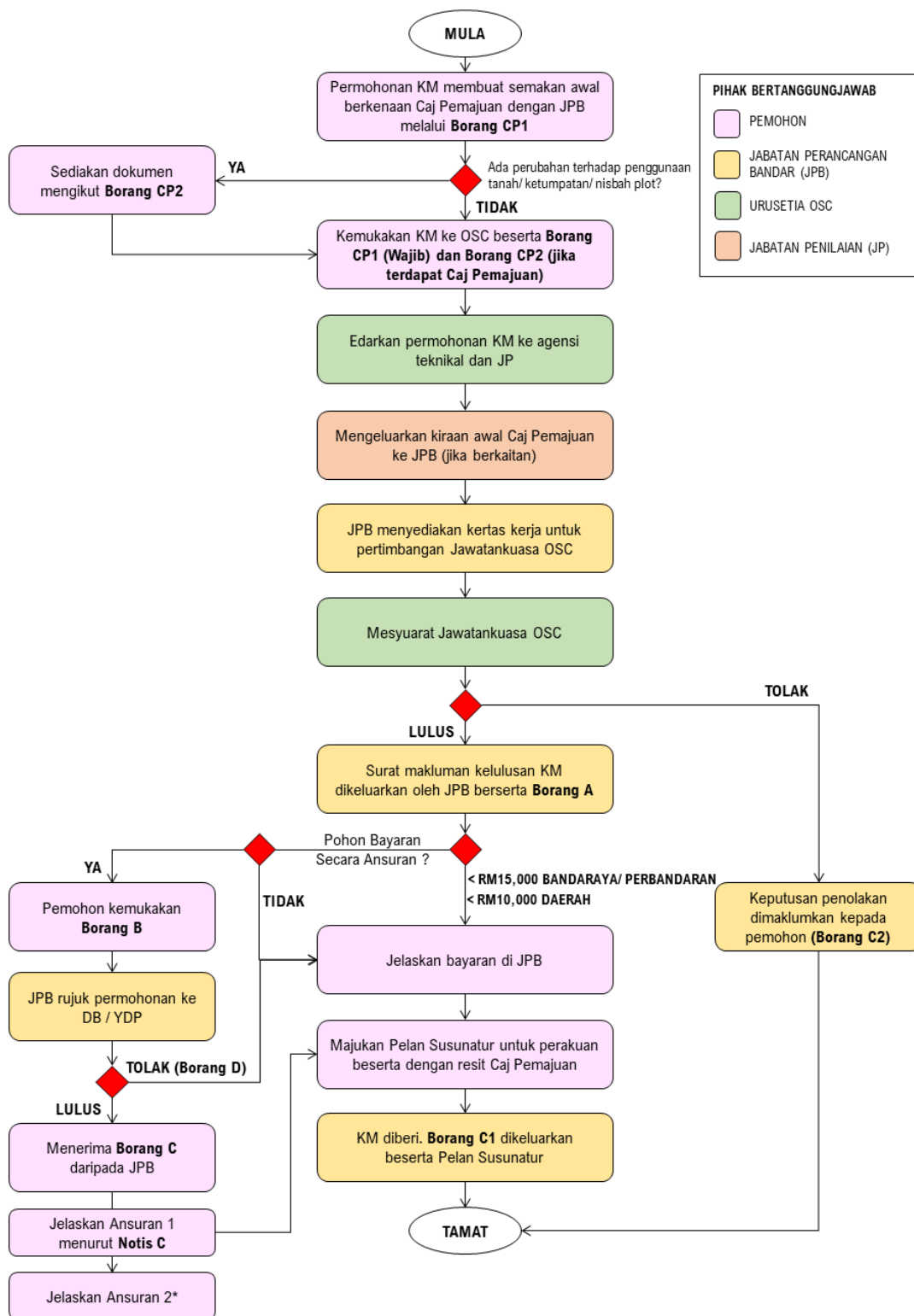
- 3.1 Pemohon KM bagi pemajuan hendaklah **membuat semakan awal** berkenaan caj pemajuan dengan Jabatan Perancangan Bandar PBT melalui pengisian Borang CP1 yang akan disahkan oleh Jabatan Perancangan Bandar PBT. Tujuan semakan adalah untuk mendapatkan pengesahan awal sama ada berlakunya perubahan kenaikan nilai tanah yang boleh dikenakan caj pemajuan menurut pelan permohonan KM yang dikemukakan.
- 3.2 Permohonan yang dikenakan Caj Pemajuan hendaklah menyediakan dokumen lengkap mengikut Borang CP2 yang akan disahkan oleh Jabatan Penilaian PBT. Sekiranya permohonan tidak melibatkan Caj Pemajuan maka pemprosesan permohonan KM adalah sebagaimana sedia ada dengan melampirkan bersama Borang CP1;
- 3.3 Permohonan yang dikenakan Caj Pemajuan perlu mengemukakan permohonan KM ke Unit OSC PBT berserta dengan Borang CP1 (Wajib) dan Borang CP2 serta dokumen berkaitan (jika terdapat caj pemajuan);
- 3.4 Permohonan KM berkaitan akan dipanjangkan kepada semua agensi teknikal dan Jabatan Penilaian PBT untuk semakan lanjut;
- 3.5 Jabatan Penilaian PBT akan mengeluarkan jumlah nilai Caj pemajuan yang akan dikenakan bagi permohonan KM berkaitan kepada Jabatan Perancangan Bandar PBT sebagai salah satu syarat kepada permohonan tersebut;
- 3.6 Jabatan Perancangan Bandar PBT akan menyediakan kertas kerja yang akan memperincikan syarat-syarat ke atas permohonan KM berkaitan termasuk caj pemajuan untuk pertimbangan Jawatankuasa OSC PBT yang bersidang dalam membuat keputusan;

- 3.7 Mesyuarat Jawatankuasa OSC PBT yang bersidang akan menetapkan keputusan berkenaan jumlah caj pemajuan yang dikenakan berdasarkan kertas kerja yang telah disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar PBT;
- 3.8 Jika LULUS, maka surat makluman kelulusan KM akan dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar PBT berserta Notis A kepada pemohon untuk tindakan selanjutnya.

Jika TOLAK, maka pihak Jabatan Perancangan Bandar PBT akan memaklumkan keputusan penolakan permohonan dengan Borang C2.

Sekiranya caj pemajuan yang dikenakan berjumlah kurang daripada RM10,000.00, maka pemohon hendaklah membuat pembayaran sekaligus kepada Jabatan Perancangan Bandar PBT. Walau bagaimanapun, bagi jumlah caj pemajuan yang melebihi **RM10,000.00** di peringkat **Majlis Daerah**, maka pihak pemohon diberi pilihan untuk membuat permohonan pembayaran secara ansuran ataupun sekaligus. Manakala, bagi jumlah caj pemajuan di peringkat **Majlis Bandaraya** dan **Majlis Perbandaran** yang melebihi **RM15,000.00** pihak pemohon akan diberikan pilihan untuk membuat permohonan pembayaran secara ansuran ataupun sekaligus. Sekiranya pemohon memilih untuk membuat bayaran ansuran maka pemohon hendaklah mengemukakan Notis B beserta dengan cadangan jadual pembayaran kepada Jabatan Perancangan Bandar PBT untuk pertimbangan.

- 3.9 Jabatan Perancangan Bandar PBT akan mengemukakan permohonan bayaran ansuran bersama Notis B kepada Datuk Bandar / Yang Dipertua PBT untuk mendapatkan pertimbangan sama ada permohonan bayaran ansuran tersebut diluluskan ataupun tidak;



Rajah 1 : Carta alir pemrosesan caj pemajuan

4.0 ASAS PENENTUAN CAJ PEMAJUAN

| Bil. | Pekara | Ketetapan |
|------|-----------------------------|---|
| 1. | Nilai Tanah Semasa | <p>i. Nilai tanah sebelum kenaikan (semasa) adalah berpandukan status tanah semasa pada geran hak milik;</p> <p>ii. Bagi tanah bangunan/ industri, nilai adalah merujuk kepada syarat asal tanah selepas Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan dikuatkuasakan pada 1 Jun 2021. <i>(Hanya melibatkan permohonan tukar syarat yang dihantar selepas daripada tarikh kuatkuasa Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan)</i></p> |
| 2. | Nilai Tanah Cadangan | Jumlah kenaikan nilai tanah dikira berasaskan cadangan pembangunan yang diluluskan |
| 3. | Penentuan Caj Pemajuan | <p>i. Adalah berpandukan jadual nilai setara (rujuk Para 5) atau kaedah-kaedah caj pemajuan yang mana lebih rendah;</p> <p>ii. Jadual nilai setara ini tertakluk kepada semakan semula setiap 2 tahun;</p> <p>iii. Pemohon diberi pilihan untuk mengemukakan cadangan nilai Caj Pemajuan berasingan yang diperakukan oleh agensi bertauliah untuk pertimbangan.</p> |
| 4. | Tuntutan Balik Caj Pemajuan | <p>i. Caj pemajuan boleh dituntut semula sekiranya permohonan ditolak oleh Pihak Berkuasa Negeri;</p> <p>ii. Sekiranya pemohon menarik balik permohonan KM, hanya 2/3 daripada jumlah caj pemajuan yang telah dibayar sahaja layak untuk dituntut semula tertakluk pada syarat-syarat berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permohonan penarikan balik dibuat dalam tempoh 2 tahun dari kelulusan Kebenaran Merancang. • Cadangan pemajuan belum dimulakan di atas tapak. |
| 5. | Konsep Nilai Setara | <p>i. Kiraan luas adalah berpandukan kepada nilai yang telah ditetapkan (rujuk para 5) dan luas kawasan yang terlibat dengan perubahan penggunaan tanah, perubahan ketumpatan dan perubahan ruang lantai.</p> |

5.0 PENGIRAAN CAJ PEMAJUAN BERPANDUKAN NILAI SETARA

5.1 Kadar kiraan nilai Setara perubahan penggunaan tanah

| (1) Bil | (2) Pemajuan Perubahan Penggunaan Tanah | | (3) Majlis Bandaraya/ Majlis Perbandaran | (4) Majlis Daerah |
|------------|---|--|---|-------------------------|
| | Dari | Kepada | | |
| 1 | Pertanian | Perumahan | RM3.00 / 1m ² | RM2.00/ 1m ² |
| | | Perniagaan/ Perkedaian/ Industri Kecil | RM6.00 / 1m ² | RM4.00/ 1m ² |
| | | Perniagaan Khas/ Industri Berat | RM12.00/ 1m ² | RM8.00/ 1m ² |
| 2 | Perumahan | Perniagaan/ Perkedaian/ Industri Kecil | RM3.00/ 1m ² | RM2.00/ 1m ² |
| | | Perniagaan Khas/ Industri Berat | RM9.00/ 1m ² | RM6.00/ 1m ² |
| 3 | Perniagaan/ Perkedaian/ Industri Kecil | Perniagaan Khas/Industri Berat | RM6.00/ 1m ² | RM4.00/ 1m ² |

Pemohonan Kebenaran Merancang **Tukar Syarat Dan Pecah Sempadan Serentak** Tanah Bagi 26 Unit Rumah Berkeluasan 5.0 Ekar Di Atas Lot 2566, Mukim Jabi, Daerah Besut.

| Bil | Perkara | Luas Lantai Bersih / Jumlah |
|-----|--|---|
| 1 | Guna tanah asal dalam Hakmilik Tanah adalah pertanian | Pertanian |
| 2 | Guna tanah dalam RT | Perumahan |
| 3 | Pembangunan 26 unit rumah berkembar (60' x 85') Luas Lantai = 12,318 mp | 12,318 mp x RM 2 = RM 24,636@ RM 948/Lot |
| 4 | Jumlah caj pemajuan yang dikenakan | RM 24,636 |

5.2 Pengiraan caj pemajuan berdasarkan perubahan ketumpatan dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

Bagi pengiraan Caj Pemajuan yang melibatkan perubahan ketumpatan atau perubahan luas ruang lantai, PBPT hendaklah mempunyai RT (Pengubahan) yang telah dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri sebelum sesuatu caj pemajuan dapat dikenakan. Berikut adalah senarai RT yang telah diwartakan dan berkuatkuasa di Negeri Terengganu.

| Rancangan Tempatan | | |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Bil. | Laporan | Tarikh Warta |
| 1. | RT Daerah Setiu 2015 | 1 Februari 2007 (Jilid 60 No.3) |
| 2. | RT Daerah Marang 2020 | 31 Disember 2009 (Jilid. 62 No.27) |
| 3. | RT Daerah Besut 2020 | 31 Disember 2009 (Jilid. 62 No.27) |
| 4. | RT Daerah Hulu Terengganu 2020 | 31 Mac 2011 (Jilid 64 No 7) |
| 5. | RT Daerah Dungun 2035 | 4 Julai 2019 (Jilid 72. No 831) |
| 6. | RT Daerah Kuala Terengganu 2035 | 19 Disember 2019 (Jilid 72. No 26) |
| 7. | RT Daerah Kuala Nerus 2035 | 19 Disember 2019 (Jilid 72. No 26) |
| 8. | RT Daerah Kemaman 2035 | 18 Februari 2021 (Jilid 74 No. 4) |

| Rancangan Tempatan (Pengubahan) | | |
|--|---|------------------------------------|
| Bil. | Laporan | Tarikh Warta |
| 1. | RT Daerah Setiu 2015 (Pengubahan) | 20 Disember 2012 (Jilid. 65 No.26) |
| 2. | RT Daerah Hulu Terengganu 2020 (Pengubahan) | 12 Mei 2016 (Jilid 69 No.10) |
| 3. | RT Daerah Hulu Terengganu 2020 (Pengubahan 2) | 13 Mei 2021 (Jilid 74. No 10) |
| 4. | RT Daerah Marang 2030 (Pengubahan) | 19 Disember 2019 (Jilid 72. No 26) |

- a) Kadar yang dikenakan bagi penambahan ketumpatan adalah seperti berikut :

| Bil | Pihak Berkuasa Tempatan | Cara Pengiraan |
|-----|-------------------------|----------------------------|
| 1 | Majlis Bandaraya | 15% x kenaikan nilai tanah |
| 2 | Majlis Perbandaran | 15% x kenaikan nilai tanah |
| 3 | Majlis Daerah | 10% x kenaikan nilai tanah |

b) Contoh pengiraan:

Perubahan ketumpatan (kepadatan) dengan adanya pengubahan rancangan tempatan

Kawasan yang terlibat berada di dalam Rancangan Tempatan Daerah Marang di dalam BPK 1.4, Lot 2674 berkeluasan 3 ekar ini melibatkan perubahan daripada kepadatan sederhana **40 unit/ekar** kepada kepadatan tinggi **80 unit/ekar**.

| | |
|--|--|
| a) Nilai tanah berdasarkan ketumpatan (40 unit/ekar) di dalam cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam Rancangan Tempatan terdahulu (RT Daerah Marang 2020) | RM 800,000 .00 |
| b) Nilai tanah berdasarkan ketumpatan (80 unit/ekar) di dalam cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam Rancangan Tempatan baru (RT Daerah Marang 2030 (Pengubahan) | RM 2,500,000.00 |
| c) Kenaikan nilai tanah (RM b - RM a) x 10% | RM 1,700,000.00 x 10% |
| d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar i. Secara sekaligus ii. Secara ansuran | RM 170,000.00 RM z RM z + bunga* |

Nota : kiraan yang ditunjukkan hanyalah sebagai rujukan sahaja dan tidak melibatkan lot tanah yang sebenar.

* Kadar bunga bagi Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Terengganu adalah 0%

5.3 Kadar kiraan nilai setara perubahan luas lantai dengan adanya pengubahan Rancangan Tempatan

| (1) Bil | (2) Pemajuan | (3) Majlis Bandaraya/ Majlis Perbandaran | (4) Majlis Daerah |
|------------|--|--|-----------------------------|
| 1 | Perumahan | RM45.00/ 1m ² | RM30.00/ 1m ² |
| 2 | Perniagaan/ Perkedaiian/ Industri Kecil | RM90.00/ 1m ² | RM60.00/ 1m ² |
| 3 | Perniagaan Khas/ Industri Berat | RM100.00/ 1m ² | RM75.00/ 1m ² |

Perubahan luas lantai adalah disebabkan perubahan plot ratio pada RT (pengubahan) berbanding RT lama.

Contoh Pengiraan:

Projek 1: Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Sebanyak 990 Unit Kediaman Di Atas Lot 89399, Bandar Kuala Terengganu, Daerah Kuala Terengganu, Terengganu Darul Iman.

Luas tanah : 23,468.00 mp (5.79 ekar)
Kegunaan (hakmilik) : Bangunan perniagaan
Nisbah plot asal : 1 : 4
 Luas Lantai Bersih : 98,000 m²
Nisbah plot baru : 1 : 5
 Luas Lantai Bersih: 117,340.00 m²
Jumlah pertambahan luas lantai : **19,340.00 m²**

| Bil | Perkara | Luas Lantai Bersih / Jumlah |
|-----|--|---|
| 1 | Jumlah pertambahan luas lantai | 19,340.00 m ² |
| 2 | Luas lantai x nilai setara caj pemajuan bagi perumahan | 19,340.00 m ² x RM 90 = RM 1,740,600.00 |
| 3 | Jumlah caj pemajuan yang dikenakan | RM 1,740,600.00 |

6.0 PENGIRAAN BERPANDUKAN KADAR CAJ PEMAJUAN

Dalam menentukan kadar caj pemajuan yang dikenakan, KKCP telah menetapkan penentuan nilai kadar adalah berdasarkan **nilai setara yang telah ditetapkan**. Walau bagaimanapun, **pemunya tanah boleh membuat penilaian sendiri melalui penilai berdaftar** untuk membuktikan sehingga memuaskan hati PBPT bahawa caj yang perlu dibayar adalah **lebih rendah daripada kadar yang dikenakan berdasarkan nilai setara tersebut**.

a) Contoh pengiraan:

Permohonan Kebenaran Merancang Tukar Syarat Dan Pecah Sempadan Serentak Tanah Bagi 26 Unit Rumah Berkeluasan 5.0 Ekar (217,800.00 kp) Di Atas Lot 2566, Mukim Jabi, Daerah Besut. (contoh projek yang sama seperti di para 5.1.)

| Bil | Perkara | GUNA TANAH / JUMLAH |
|------------|---|----------------------------|
| 1 | Guna tanah asal dalam Hakmilik Tanah adalah pertanian | Pertanian |
| 2 | Guna tanah dalm Rancangan Tempatan | Perumahan |
| 3 | Nilai tanah semasa (pertanian) @ RM 4.00 kp | RM 871,200.00 |
| 4 | Nilai tanah cadangan (kediaman) @ RM 8.00 kp | RM 1,742,400.00 |
| 5 | Perbezaan nilai | RM 871,200.00 |
| 6 | Jumlah caj pemajuan (10%) | RM 87,120.00 |

6.1 Permohonan Yang Dikenakan caj Pemajuan

KKCP yang diwartakan telah menetapkan bahawa hanya permohonan jenis projek sahaja yang dikenakan Caj Pemajuan. Jenis projek yang dimaksudkan adalah;

- i. Pemajuan Perumahan melebihi 1 hektar atau 15 unit/plot ke atas;**
- ii. Semua jenis pemajuan komersial; dan**
- iii. Semua jenis pemajuan industri**

6.2 Pengecualian Caj Pemajuan

Berdasarkan subseksyen 57(1), Akta 172 telah menetapkan bahawa PBN boleh mengecualikan bayaran caj pemajuan bagi pemajuan yang

tidak bermotifkan keuntungan. Pengecualian ini boleh diberikan kepada pemajuan seperti berikut;

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

7.0 CARA PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN

- i. Pemohon hendaklah membayar caj pemajuan secara **sekali gus** atau memohon kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk pembayaran secara **ansuran** melalui **Borang B Jadual Kedua**.
- ii. Suatu permohonan untuk membayar caj pemajuan secara ansuran hendaklah dikemukakan kepada pihak berkuasa perancang tempatan sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan dalam notis caj pemajuan luput.
- iii. Sekiranya caj pemajuan yang dikenakan berjumlah kurang daripada RM10,000.00, maka pemohon hendaklah membuat pembayaran sekaligus kepada Jabatan Perancangan Bandar PBT. Walau bagaimanapun, bagi jumlah caj pemajuan yang melebihi **RM10,000.00** di peringkat **Majlis Daerah**, maka pihak pemohon diberi pilihan untuk membuat permohonan pembayaran secara ansuran ataupun sekaligus. Manakala, bagi jumlah caj pemajuan di peringkat **Majlis Bandaraya** dan **Majlis Perbandaran** yang melebihi **RM15,000.00** pihak pemohon akan diberikan pilihan untuk membuat permohonan pembayaran secara ansuran ataupun sekaligus. Sekiranya pemohon memilih untuk membuat bayaran ansuran maka pemohon hendaklah mengemukakan Notis B beserta dengan cadangan jadual pembayaran kepada Jabatan Perancangan Bandar PBT untuk pertimbangan.
- iv. Jabatan Perancangan Bandar PBT akan mengemukakan permohonan bayaran ansuran bersama Notis B kepada Datuk Bandar / Yang Dipertua PBT untuk mendapatkan keputusan sama ada permohonan bayaran secara ansuran diluluskan ataupun tidak.

- v. Caj pemajuan yang dibenar untuk dibayar secara ansuran adalah tertakluk kepada jadual dan tempoh masa yang ditetapkan oleh Datuk Bandar / Yang Dipertua PBT.
- vi. Pihak Berkuasa Negeri telah menetapkan 0% sebagai kadar bunga bagi pembayaran secara ansuran.
- vii. Caj pemajuan yang telah dibayar perlu dikembalikan kepada pemohon sekiranya permohonan KM dibatalkan atas persetujuan JPN di bawah subseksyen 25(1) Akta 172. Pemulangan bayaran caj pemajuan kepada pemohon dibuat berasaskan *upon request* daripada pemohon sendiri. Manakala sekiranya pemohon menarik balik permohonan KM, pemohon boleh menuntut semula 2/3 daripada jumlah caj pemajuan yang telah dibayar dalam tempoh 2 tahun daripada kelulusan KM dikeluarkan selaian pemajuan belum dimulakan di atas tapak.
- viii. Caj pemajuan yang dipungut akan dimasukkan ke dalam **Kumpulan Wang Pihak Berkuasa Tempatan di bawah subseksyen 34(4)**

8.0 KUMPULAN WANG PIHAK BERKUASA TEMPATAN

8.1 Penubuhan Akaun Amanah Kumpulan Wang Caj Pemajuan

- i. Suatu akaun amanah adalah ditubuhkan dalam Akaun Amanah Disatukan di bawah subseksyen 9 (1) Akta Tatacara Kewangan 1957 bagi Akaun Amanah Kumpulan Wang Caj Pemajuan, kemudian daripada ini disebut 'Akaun'.
- ii. Akaun ini ditubuhkan dengan tujuan untuk mengakaun terimaan di bawah Subseksyen 32(1), Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) dan perbelanjaan yang dibenarkan.

8.2 Penggunaan Wang Kutipan Caj Pemajuan

- i. Menjalankan projek pembangunan ruang awam dan pembangunan semula bandar untuk menambahbaik kualiti hidup dan meningkatkan kesejahteraan bandar dalam kawasan pentadbiran.

- ii. Menjalankan program dan kajian selain daripada rancangan pemajuan bagi menggalakkan & menambahbaik aspek perancangan bandar dan desa dalam kawasan pentadbiran.
- iii. Menawarkan geran penyelidikan kepada penyelidikan yang menyumbang ke arah kemajuan, kesejahteraan, pemeliharaan kualiti bandar dan desa dalam kawasan pentadbiran.
- iv. Membiayai kos notis pembelian dan pengambilan tanah di bawah Akta 172 dan Akta Pengambilan Tanah 1960 bagi menjalankan projek pembangunan strategik dalam kawasan pentadbiran.

9.0 RUMUSAN

Tindakan lanjut oleh pihak PBT bagi pelaksanaan caj pemajuan ini adalah;

- i. Membentangkan Kaedah-kaedah Caj Pemajuan (Terengganu) 2020 dan Tatacara Pengenaan Caj Pemajuan di dalam mesyuarat berkaitan di peringkat PBT bagi mendapatkan persetujuan untuk menerimapakai kaedah dan tatacara tersebut dan mewujudkan tabung khas bagi kutipan hasil Caj Pemajuan.
- ii. Menyelaraskan skop kerja dan peranan Jabatan Perancangan PBT dan Jabatan Penilaian PBT dalam melaksanakan KKCP termasuk meminda proses kerja atau SOP jabatan masing-masing.
- iii. Jabatan Perancangan PBT hendaklah meminda senarai semak permohonan KM di Unit OSC PBT masing-masing dengan memasukkan keperluan Borang CP1 dan Borang CP2.
- iv. Menubuhkan Jawatankuasa Teknikal Caj Pemajuan di PBT (diurusetikan oleh Jabatan Perancangan Bandar) bertujuan memantau status bayaran Caj Pemajuan serta apa-apa perkara berbangkit berkaitan Caj Pemajuan. Senarai keanggotaan dan kemudahan pengurusan jawatankuasa adalah tertakluk pada budibicara PBT masing-masing.
- v. PBT digalakkan untuk mengadakan hebahan berkaitan pemakaian kaedah dan tatacara ini melalui media massa masing-masing. PBPT turut digalakkan supaya melaksanakan *pre-consultation* dengan pemaju / perunding bagi mengenalpasti permohonan KM yang tertakluk kepada Caj Pemajuan.



Borang CPI - 01/2021

BORANG PENGESAHAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

Tajuk Permohonan : Permohonan Kebenaran Merancang Tukar Syarat Dan Pecah
Pecah Sempadan Serentak Di Atas Tanah Lot 2566, Mukim
Jabi, Daerah Besut, Terengganu Darul Iman.

Kawasan Berhampiran : Pertanian

*Kategori Penggunaan : Pertanian / ~~Bangunan~~ / ~~Perusahaan~~

Tanah

(Setelah KKCP Dikuatkuasakan
Pada 1 Jun 2021)

Syarat Nyata : Dusun Buah-Buahan

*Zoning Tanah dalam Rancangan Tempatan Besut 2008 -2020 : Pertanian / Kediaman / ~~Perniagaan~~ / ~~Perusahaan~~ / ~~Institusi~~

Pengenaan Caj Pemajuan : Ya Tidak

Sila lampiran 1 saliran pelan susunatur dan 1 salinan hakmilik tanah bagi tujuan semakan caj pemajuan.

** Penentuan akhir Caj Pemajuan adalah tertakluk kepada Jawatankuasa OSC PBT.*

Sebab Pengenaan Caj Pemajuan : Perubahan Kegunaan Tanah
 Perubahan Ketumpatan
 Perubahan Luas Lantai

Disahkan oleh

.....
Nama :

Jawatan :

Tarikh :

Nota :

Subsksyen 57(1), Akta 172 telah menetapkan bahawa PBN boleh mengecualikan bayaran caj pemajuan yang tidak bermotifkan keuntungan. Pengecualian ini boleh diberikan kepada pemajuan seperti berikut;

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

* Tidak perlu mendapatkan pengesahan dan mengemukakan Borang bagi perkara berikut



**BORANG SENARAI SEMAK PENILAIAN BAGI
TUJUAN CAJ PEMAJUAN
MAJLIS DAERAH BESUT**

Borang CP2 - 01/2021

NO. RUJ. FAIL : MDB/ _____

TAJUK PERMOHONAN : Pelan Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Cadangan Tukar Syarat Dan
(*sepertimana tajuk projek*) Pecah Sempadan Serentak Tanah Di Atas Lot 2566 (GM 8458), Mukim Jabi,
Daerah Besut, Terengganu Darul Iman.

NAMA PEMOHON/PEMAJU : _____

| BIL | PERKARA | TANDAKAN (√) |
|-----|--|-----------------|
| 1 | 1 salinan Borang Pengesahan Caj Pemajuan yang telah disahkan oleh Jab. Perancangan Pembangunan (Borang CP1) | |
| 2 | 2 salinan Surat Hakmilik yang sah | |
| 3 | 1 salinan Laporan Cadangan Pemajuan sepertimana tajuk permohonan | |
| 4 | 2 salinan Pelan Susunatur sepertimana tajuk permohonan | |
| 5 | 2 salinan ringkasan Laporan Kajian Kemungkinan Projek <ul style="list-style-type: none">Maklumat terperinci mengandungi Nilai Pembangunan Kasar (GDV) & Kos Pembangunan Kasar (GDC) yang disahkan oleh pemaju dan konsultanPerincian fasa pembangunan dan lain-lain berkaitan. | |
| 6 | 1 salinan Resit Cukai Harta Terkini / Surat pengesahan cukai JPPH (<i>Tiada Tunggakan</i>) | |
| 7 | **PILIHAN** 1 salinan Laporan Penilaian yang Disediakan oleh Penilai yang Berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Hartanah & Pengurus Harta Malaysia <ul style="list-style-type: none">Format Laporan Penilaian sebagaimana dalam "Malaysian Valuation Standard"Tempoh laporan tidak melebihi 6 bulan dari tarikh Permohonan Kebenaran Merancang. <small>** Laporan penilaian yang dikemukakan hanya digunakan sebagai rujukan sahaja dan pihak Jab. Penilaian MDB berhak tidak menerimakan nilai yang dikemukakan.</small> | |

KEGUNAAN PEJABAT

Disokong kerana dokumen (sepertimana di atas) telah **DITERIMA** dengan lengkap

Tidak disokong kerana dokumen tidak lengkap:

| | | |
|--|--|---|
| Cop pemohon/pemaju Pegawai untuk dihubungi: Nama : No. HP: | Cop terima & tarikh (KEGUNAAN PEJABAT) | Disahkan oleh: (KEGUNAAN PEJABAT) ----- () |
|--|--|---|



RINGKASAN LAPORAN KAJIAN KEMUNGKINAN PROJEK

TAJUK PERMOHONAN : _____
(sepertimana tajuk projek) _____

NAMA PEMOHON/PEMAJU: _____

A. MAKLUMAT ASAS TANAH :

KELUASAN KASAR : Ekar
KELUASAN KASAR : Kaki²
KELUASAN BERSIH: Ekar
KELUASAN BERSIH: Kaki²

B. KOMPONEN PEMBANGUNAN SERTA NILAI PEMBANGUNAN KASAR MENGIKUT FASA

**sila guna lampiran tambahan jika ruang tidak mencukupi*

| BIL | FASA 1 TAHUN 2021 HINGGA _____ | LUAS LANTAI KASAR (KP) | UNIT | HARGA JUALAN SKP | HARGA JUALAN SEUNIT | JUMLAH HARGA JUALAN (RM) [UNIT X HARGA JUALAN SEUNIT] |
|-----|---------------------------------------|---------------------------|------|---------------------|---------------------------|--|
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| 3. | | | | | | |
| BIL | FASA 2 TAHUN _____ HINGGA _____ | LUAS LANTAI KASAR (KP) | UNIT | HARGA JUALAN SKP | HARGA JUALAN SEUNIT | JUMLAH HARGA JUALAN (RM) [UNIT X HARGA JUALAN SEUNIT] |
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| BIL | FASA 3 TAHUN _____ HINGGA _____ | LUAS LANTAI KASAR (KP) | UNIT | HARGA JUALAN SKP | HARGA JUALAN SEUNIT | JUMLAH HARGA JUALAN (RM) [UNIT X HARGA JUALAN SEUNIT] |
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |



| | |
|---------------------------------------|----------|
| JUMLAH NILAI PEMBANGUNAN KASAR | RM _____ |
|---------------------------------------|----------|

C. KOS PEMBANGUNAN KASAR

| | RM |
|--|----|
| 1. Kos Tanah – Kerja Tanah Awalan | |
| 2. Kos Infrastruktur | |
| 3. Kos Ukur | |
| 4. Fi Sumbangan Pelbagai Agensi | |
| 5. Kos pendaftaran hakmilik (jika berkaitan) | |
| 6. Kos bangunan sepertimana berikut: <i>*sila guna lampiran tambahan jika ruang tidak mencukupi</i> | |

| BIL | FASA 1 TAHUN 2021 HINGGA _____ | LUAS LANTAI KASAR (KP) | UNIT | KOS BANGUNAN SKP | KOS BANGUNAN SEUNIT | JUMLAH KOS BANGUNAN (RM) [UNIT X KOS BANGUNAN SEUNIT] |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------|------------------------|---------------------------|--|
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| BIL | FASA 2 TAHUN _____ HINGGA _____ | LUAS LANTAI KASAR (KP) | UNIT | KOS BANGUNAN SKP | KOS BANGUNAN SEUNIT | JUMLAH KOS BANGUNAN (RM) [UNIT X KOS BANGUNAN SEUNIT] |
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| BIL | FASA 3 TAHUN _____ HINGGA _____ | LUAS LANTAI KASAR (KP) | UNIT | KOS BANGUNAN SKP | KOS BANGUNAN SEUNIT | JUMLAH KOS BANGUNAN (RM) [UNIT X KOS BANGUNAN SEUNIT] |
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| JUMLAH KOS BANGUNAN | | | | | | RM _____ |



JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA,
MAJLIS DAERAH BESUT, 22200 BESUT, TERENGGANU
☎ 09-6956 199 📠 09-6956 199
Email: mdb@terengganu.gov.my

BORANG CP3

Versi 01/2021

C. KOS PEMBANGUNAN KASAR (SAMB.)

7. Kos Profesional
8. Kos Pembiayaan (Pinjaman)
9. Kos Pengurusan/Pemasaran
10. Kos Kontigensi

| |
|--|
| |
| |
| |
| |

| | |
|-------------------------------------|----------|
| JUMLAH KOS PEMBANGUNAN KASAR | RM _____ |
|-------------------------------------|----------|

PENGAKUAN

Saya/Kami **MENGAJU** bahawa keterangan-keterangan yang diberi di atas semuanya adalah BENAR.

Tarikh : _____

Tanda tangan : _____

Nama : _____

Jawatan : _____

Cop Syarikat : _____

JADUAL KEDUA
KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN
(TERENGGANU) 2020

BORANG A

NOTIS CAJ PEMAJUAN
[Subkaedah 4(2)]

Subseksyen 33(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

No. Rujukan

Kepada

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

AMBIL PERHATIAN bahawa
telah menentukan permohonan kebenaran merancang tuan, bernombor
rujukan bagi pemajuan
di atas lot, *Mukim/Bandar
Daerah hendaklah dibayar caj pemajuan selaras
dengan peruntukan seksyen 32 Akta 172.

Caj pemajuan dilevi atas kenaikan nilai tanah disebabkan
perubahan *penggunaan tanah / ketumpatan / luas lantai dalam Rancangan
Tempatan pihak berkuasa perancang tempatan
dengan ini, menetapkan
nama rancangan tempatan
amatun 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 disampaikan.
(pihak berkuasa perancang tempatan)

AMBIL PERHATIAN, sekiranya tuan gagal untuk membayar caj
pemajuan dalam tempoh yang ditetapkan, pihak berkuasa perancang tempatan
tidak boleh memberi kebenaran merancang mengikut peruntukan perenggan
22(4)(b) Akta 172.

Tarikh:.....

METERAI
Nama dan tandatangan
Pegawai Berkuasa

** Potong mana yang tidak berkenaan.*

Nota:

1. Di bawah peruntukan 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
(TERENGGANU) 2020

BORANG B

PERMOHONAN PEMBAYARAN
CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN
[Subkaedah 6(1)]

Subseksyen 34(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

No. Rujukan

Kepada

.....
.....
.....
(Pihak berkuasa perancang tempatan)

*Saya/Kami
(pemohon kebenaran merancang)
beralamat.....
*No. KP/No. Pendaftaran syarikat dengan ini memohon
untuk membayar caj pemajuan secara ansuran bagi permohonan kebenaran merancang
bernombor rujukan..... yang berkenaan dengan pemajuan yang
dicadangkan di atas lot....., *Mukim/Bandar
Daerah

*Saya/Kami mengemukakan permohonan ini atas sebab-
sebab

Tarikh:.....
Tandatangan Pemohon

** Potong mana yang tidak berkenaan.*

Nota:

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

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN
(TERENGGANU) 2020

BORANG C

KEBENARAN MEMBAYAR
CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN
[Subkaedah 6(3)]

Subseksyen 34(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

No. Rujukan

Kepada

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

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

Pembayaran secara ansuran berjumlah RM hendaklah dibuat
seperti berikut :

| Ansuran | Jumlah yang perlu dibayar (RM) | Tarikh/Tempoh |
|-----------------|--------------------------------|---------------|
| Ansuran pertama | | |
| Ansuran kedua | | |
| Ansuran | | |
| Ansuran | | |

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

Tarikh:.....

METERAI

Nama dan tandatangan
Pegawai Berkuasa

JADUAL KEDUA

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN
(TERENGGANU) 2020

BORANG D

PENOLAKAN MEMBAYAR
CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN
[Subkaedah 6(3)]

Subseksyen 34(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

No. Rujukan

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

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

.....

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

AMBIL PERHATIAN, sekiranya tuan gagal untuk membayar caj
pema-juan dalam tempoh yang ditetapkan, pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh
memberi kebenaran merancang mengikut peruntukan perenggan 22(4)(b) Akta 172.

Tarikh:.....

METERAI

*Nama dan tandatangan
Pegawai Berkuasa*

JADUAL KEDUA

**KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN
(TERENGGANU) 2020**

BORANG E

**NOTIS PEMAKLUMAN KEINGKARAN
PEMBAYARAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN
[Subkaedah 6(4)]**

Subseksyen 34(2) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

No. Rujukan

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

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

DAN BAHAWASANYA atas budi bicara, *(pihak berkuasa perancang tempatan)* tuan dibenarkan menjelaskan ansuran caj pemaajuan tersebut seperti berikut:

| Ansuran | Jumlah yang perlu dibayar (RM) | Tarikh/Tempoh |
|----------------|---------------------------------------|----------------------|
| Ansuran | | |
| Ansuran | | |

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

AMBIL PERHATIAN, menurut subseksyen 34(3) Akta 172, kegagalan tuan menjelaskan bayaran ansuran tersebut mengikut tempoh yang ditetapkan dalam pemakluman ini akan menyebabkan kesemua baki caj pemaajuan menjadi genap masa dan kena dibayar sebelum tarikh dan boleh dituntut dengan cara seperti mana kadar yang dituntut di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubung dengan kerajaan tempatan.

Tarikh:.....

METERAI
*Nama dan tandatangan
Pegawai Berkuasa*

* Potong mana yang tidak berkenaan.