

K. P.U. 15.**AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976.**
[Akta 172]**KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI KEDAH 2015**

PADA menjalankan kuasa yang diberi oleh seksyen 35 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Pihak Berkuasa Negeri Kedah membuat kaedah-kaedah seperti berikut:

Nama, pemakaian dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Kaedah-Kaedah ini bolehlah dinamakan **Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Kedah 2015**.

(2) Kaedah-Kaedah ini hendaklah terpakai di semua kawasan pihak berkuasa perancang tempatan dalam Negeri Kedah.

(3) Kaedah-Kaedah ini mula berkuat kuasa pada 1 Jun 2015.

Tafsiran

2. Dalam Kaedah-Kaedah ini, melainkan jika konteksnya menghendaki maksud yang lain—

“Akta” ertinya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172];

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

“ketumpatan” ertinya kepadatan atau densiti pembangunan seperti mana yang ditetapkan oleh rancangan tempatan;

“luas lantai” ertinya jumlah luas ruang lantai dalam suatu bangunan, sebagaimana yang diukur dari sebelah luar dinding atau, dalam hal dinding kongsi, diukur dari tengah-tengah dinding itu; dan

“nisbah plot” ertinya nisbah antara jumlah luas lantai suatu bangunan dengan luas plot bangunan sebagaimana yang diukur antara garisan sempadan ukur atau, jika tidak ada garisan sempadan ukur, antara garisan sempadan sementara.

Caj pemajuan

3. (1) Tertakluk kepada subseksyen 32(1) Akta, pihak berkuasa perancang tempatan boleh mengenakan caj pemajuan ke atas mana-mana permohonan pemajuan.

(2) Bagi pelaksanaan subkaedah (1), pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah memastikan suatu rancangan tempatan bagi kawasannya telah diwartakan dan mengandungi maklumat cadangan penggunaan tanah, ketumpatan dan nisbah plot.

Penentuan caj pemajuan

4. (1) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah menentukan amaun caj pemajuan yang hendak dibayar dengan menurut kadar yang ditetapkan di dalam Jadual Pertama.

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

Pengecualian caj pemajuan

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

Pemberian kebenaran merancang

6. Menurut perenggan 22(4)(b) Akta, pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran jika pemohon untuk kebenaran merancang itu belum membayar caj pemajuan yang kena dibayar berkenaan dengan pemajuan itu atau belum mendapat kebenaran pihak berkuasa perancang tempatan untuk membayar caj pemajuan secara ansuran.

Pembayaran caj pemajuan

7. (1) Caj Pemajuan hendaklah dibayar secara sekali gus oleh pemohon bagi caj pemajuan yang tidak melebihi Ringgit Satu Ratus Ribu (RM100,000.00) sahaja.

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

(3) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah mengeluarkan suatu notis kebenaran membayar caj pemajuan secara ansuran berserta kadar 8% setahun seperti yang diperuntukkan di bawah subseksyen 34(1) Akta dengan menggunakan Borang C Jadual Kedua, atau menolak permohonan membayar caj pemajuan secara ansuran dengan menggunakan Borang D Jadual Kedua.

(4) Pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah menyampaikan kepada pemohon suatu notis pemakluman keingkaran pembayaran secara ansuran dengan menggunakan Borang E Jadual Kedua sekiranya tidak menerima bayaran dalam tempoh yang ditetapkan.

JADUAL PERTAMA

[Subkaedah 4(1)]

KADAR CAJ PEMAJUAN

1. Perubahan penggunaan tanah

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

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

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan penggunaan tanah dengan adanya rancangan tempatan.

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(a) Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam hakmilik		RM w	
(b) Nilai tanah berdasarkan cadangan pemajuan di dalam rancangan tempatan		RM x	
(c) Kenaikan nilai tanah		RM $x - RM w = RM y$	
(d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar	20% x RM y = RM z	20% x RM y = RM z	20% x RM y = RM z
(i) Secara sekaligus	RM z	RM z	RM z
(ii) Secara ansuran	RM $z +$ keuntungan*	RM $z +$ keuntungan*	RM $z +$ keuntungan*

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

2. Perubahan ketumpatan

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

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

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan ketumpatan dengan adanya pengubahan rancangan tempatan.

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(a) Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu		RM w	
(b) Nilai tanah berdasarkan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan baru		RM x	
(c) Kenaikan nilai tanah		RM $x - RM w = RM y$	
(d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar	20% x RM y = RM z	20% x RM y = RM z	20% x RM y = RM z
(i) Secara sekaligus	RM z	RM z	RM z
(ii) Secara ansuran	RM $z +$ kadar keuntungan*	RM $z +$ kadar keuntungan*	RM $z +$ kadar keuntungan*

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

3. Perubahan luas lantai

(a) Kadarnya adalah seperti berikut:

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

(b) Contoh pengiraan:

Perubahan luas lantai dengan adanya pengubahan rancangan tempatan.

Perkara	Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah
(a) Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu		RM w	
(b) Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan baru		RM x	
(c) Kenaikan nilai tanah		RM $x - RM w = RM y$	
(d) Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar	20% x RM y = RM z	20% x RM y = RM z	20% x RM y = RM z
(i) Secara sekaligus	RM z	RM z	RM z
(ii) Secara ansuran	RM $z +$ kadar keuntungan*	RM $z +$ kadar keuntungan*	RM $z +$ kadar keuntungan*

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

JADUAL KEDUA

BORANG A

[Subkaedah 4(2)]

NOTIS CAJ PEMAJUAN

No. Rujukan.....

Kepada

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

(Pemohon kebenaran merancang)

AMBIL PERHATIAN bahawa
(pihak berkuasa perancang tempatan)

telah menimbangkan permohonan kebenaran merancang tuan, bernombor rujukan
..... bagi pemajuan

di atas lot *Mukim/
Bandar Daerah hendaklah

dibayar caj pemajuan selaras dengan peruntukan seksyen 32 dan 34 Akta
Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].

Caj pemajuan dilevi atas kenaikan nilai tanah disebabkan perubahan *penggunaan
tanah/ketumpatan/luas lantai dalam rancangan tempatan
..... pihak berkuasa perancang tempatan dengan ini,
menetapkan amaun caj pemajuan yang hendaklah dibayar berkenaan pemajuan
ini adalah RM.....

Tuan dengan ini dikehendaki membayar caj pemajuan yang telah ditetapkan
kepada dalam tempoh 1 bulan dari
(pihak berkuasa perancang tempatan)

tarikh notis ini disampaikan.

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

Tarikh:.....

METERAI :

*Nama dan tandatangan
pegawai berkuasa*

* potong mana yang tidak berkenaan

Nota :

1. Di bawah subsekyen 34(1) Akta 172, tuan boleh mengemukakan permohonan pembayaran secara ansuran kepada pihak berkuasa perancang tempatan.
2. Permohonan pembayaran secara ansuran hanya dibenarkan bagi caj pemaajuan melebihi Ringgit Satu Ratus Ribu (RM100,000.00) dan permohonan ini boleh dibuat melalui Borang B Jadual Kedua.
3. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput.

BORANG B

[Subkaedah 7(2)]

PERMOHONAN PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan

Kepada

.....

(Pihak berkuasa perancang tempatan)

*Saya/Kami beralamat
 (pemohon kebenaran merancang)

*No. KP/No. Pendaftaran Syarikat dengan
 ini memohon untuk membayar caj pemaajuan secara ansuran bagi permohonan
 kebenaran merancang bernombor rujukan *Mukim/
 Bandar, Daerah

*Saya/Kami membuat permohonan ini atas sebab-sebab

Tarikh:

.....
 Tandatangan pemohon

* Potong mana yang tidak berkenaan

Nota:

1. Permohonan pembayaran secara ansuran hanya dibenarkan bagi caj pemajuan melebihi Ringgit Satu Ratus Ribu (RM100,000.00).
2. Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran yang ditetapkan luput seperti yang dinyatakan dalam Borang A Jadual Kedua.

BORANG C

[Subkaedah 7(3)]

KEBENARAN MEMBAYAR CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan.....

Kepada

.....

 (Pemohon kebenaran merancang)

.....setelah menimbang permohonan
 (Pihak berkuasa perancang tempatan)

Tuan, dengan ini memberi kebenaran untuk pembayaran caj pemajuan secara ansuran berserta kadar 8 % setahun kepada
 (pemohon)

bagi maksud pemajuan.....

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

Ansuran	Caj Pemajuan ≤ RM200,000	Caj Pemajuan > RM200,000	Tarikh/ Tempoh Pembayaran
Ansuran pertama (sebelum borang kebenaran merancang dikeluarkan)	RM 100,000	50% daripada amaun caj pemajuan = RM
Ansuran kedua (selepas 3 bulan daripada ansuran pertama)	50% daripada baki amaun caj pemajuan =RM	25% daripada amaun caj pemajuan = RM

Ansuran	Caj Pemajuan ≤ RM200,000	Caj Pemajuan > RM200,000	Tarikh/ Tempoh Pembayaran
Ansuran ketiga (selepas 3 bulan ansuran kedua)	50% daripada baki amaun caj pemajuan = RM	25% daripada amaun caj pemajuan = RM

Bayaran caj pemajuan secara ansuran hendaklah
dibayar..... dalam tempoh yang ditetapkan.
(Pihak berkuasa perancang tempatan)

Tarikh:.....
.....
*Nama dan tandatangan
pegawai berkuasa*

BORANG D

[Subkaedah 7(3)]

PENOLAKAN MEMBAYAR CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN

No. Rujukan.....

Kepada
.....
.....
.....
(Pemohon kebenaran merancang)
..... setelah menimbang permohonan
(Pihak berkuasa perancang tempatan)

tuan, dengan ini menolak permohonan untuk pembayaran caj pemajuan secara
ansuran bagi maksud pemajuan

Dengan ini, tuan dikehendaki membayar secara sekali gus caj pemajuan
berjumlah RM..... kepada.....
(pihak berkuasa perancang tempatan)

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

AMBIL PERHATIAN, jika caj pemajuan gagal dibayar dalam tempoh yang
ditetapkan, pihak berkuasa perancang tempatan tidak akan memberi kebenaran
merancang mengikut perenggan 22(4)(b) Akta Perancangan Bandar dan Desa
1976 [Akta 172].

Tarikh:.....
.....
*Nama dan tandatangan
pegawai berkuasa*

BORANG E

{Subkaedah 7(4)}

NOTIS KEINGKARAN PEMBAYARAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN

No. Rujukan.....

Kepada

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

BAHAWASANYA melalui notis bernombor rujukan
(pihak berkuasa perancang tempatan) menghendaki tuan membayar ansuran

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

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

Ansuran	Jumlah Bayaran (RM)	Tarikh/Tempoh Bayaran
Ansuran.....
Ansuran.....

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

AMBIL PERHATIAN, menurut subseksyen 34(3) Akta Perancangan Bandar
dan Desa 1976 [Akta 172], kegagalan tuan menjelaskan bayaran ansuran tersebut
mengikut tempoh yang ditetapkan dalam notis ini akan menyebabkan kesemua
baki caj pemajuan menjadi genap masa dan kena dibayar sebelum
tarikh..... dan boleh dituntut dengan cara seperti mana kadar
yang dituntut di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubung dengan
kerajaan tempatan.

Tarikh:.....

.....
Nama dan tandatangan
pegawai berkuasa

* Potong mana yang tidak berkenaan

JADUAL KETIGA

[Kaedah 5]

PENGECCUALIAN CAJ PEMAJUAN

Pembangunan yang dikecualikan daripada caj pemajuan adalah seperti berikut:

1. pembangunan yang dilaksanakan untuk badan-badan kebajikan oleh agensi Kerajaan atau badan bukan Kerajaan yang berdaftar;
2. pembangunan dilaksanakan untuk manfaat orang awam oleh badan kebajikan dan lain-lain pertubuhan kebajikan yang diiktiraf oleh Kerajaan;
3. bangunan Kerajaan;
4. bangunan gerai dan warung makan awam yang dilaksanakan oleh pihak berkuasa tempatan;
5. projek keagamaan awam yang bukan bertujuan komersil; dan
6. lain-lain pembangunan yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Dibuat 28 Mei 2015

[JPBD/KA/800/33; PUN(K) 100-1/1/2-4]

HAJI IQBAL BIN AHMAD
Setiausaha
Majlis Mesyuarat Kerajaan
Kedah Darul Aman

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1976

[Act 172]

KEDAH STATE DEVELOPMENT CHARGE RULES 2015

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

Citation, adoption and commencement

1. (1) These Rules may be cited as the **Kedah State Development Charge Rules 2015**.

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

(3) These Rules shall come into force on 1 Jun 2015.

Interpretation

2. In these Rules, unless the context otherwise requires—

“Act” means the Town and Country Planning Act [Act 172];

“development charge” means the charges levied as provided under section 32 of the Act;

“density” means intensity or density of the development as set out in the local plan;

“floor area” means the total area of floor space within a building, as measured between the external sides of walls or, in the case of party walls, between the centres of such walls;

“plot ratio” means the ratio of the total floor area of a building to the area of the building plot as measured between the survey boundary lines or, if there are no survey boundary lines, between the provisional boundary lines;

Development charge

3. (1) Subject to subsection 32(1) of the Act, the local planning authority may levy a development charge on any application for development.

(2) For implementation of subrule (1), the local planning authority shall ensure that a local plan for its area has been gazetted and contains information on plans for the use of land, density or plot ratio.

Determination of development charge

4. (1) The local planning authority shall determine the amount of development charge payable in accordance to the rates as specified in the First Schedule.

(2) The amount of development charge under subrule (1) shall be informed to the applicant by way of a notice of development charge as prescribed in Form A of the Second Schedule.

Exemption from development charge

5. (1) Pursuant to subsection 32(3) of the Act, the State Authority may exempt development charge for any development purposes as specified in the Third Schedule.

Granting of planning permission

6. Pursuant to paragraph 22(4)(b) of the Act, the local planning authority shall not grant permission if the applicant for planning permission has neither paid the development charge payable in respect of the development nor obtained the permission of the local planning authority to pay the development charge by instalments.