

KAEDAH-KAEDAH PENILAIAN

Kaedah-kaedah penilaian yang biasa digunakan bagi maksud Caj Pemajuan ialah :

1. KAEDAH PERBANDINGAN TERUS

Perbandingan terus digunakan untuk menentukan nilai tanah di mana asasnya adalah untuk mencari persamaan atau sebaliknya melalui analisis urusniaga hartanah serupa/ sebanding.

2. KAEDAH NILAI BAKI

NPK (Nilai Pembangunan Kasar)
- KPK (Kos Pembangunan Kasar)
= NILAI TANAH

Contoh :

Pengiraan Nilai Perubahan Penggunaan Tanah

Lot : 123
Luas Tanah : 1 ekar (43,560kp)
Perubahan Penggunaan Tanah : Pertanian
kepada Kediaman (Pelan cadangan
Pembangunan dikemukakan untuk kelulusan
Majlis)

Contoh Pengiraan :

Nilai Tanah Semasa (Pertanian): RM 15 skp
Nilai Tanah Akan Datang (Kediaman): RM20skp

Kenaikan Nilai Tanah : RM5 sekaki persegi

Kenaikan Nilai :
RM5skp x luas tanah (43,560kp) = RM217,800.00

Caj Pemajuan :
30% daripada kenaikan nilai : RM65,340
Katakan : RM65,000.00

AMAUN CAJ PEMAJUAN : RM65,000.00

Penentuan Amaun Caj Pemajuan adalah **MUKTAMAD** dan **tidak boleh** tertakluk kepada **rayuan atau kajian semula** dalam mana-mana mahkamah menurut seksyen 33(2) Akta 172.

CARA BAYARAN

1. Caj Pemajuan **tidak melebihi** RM100,000 -
Dibayar sekaligus
2. Caj Pemajuan **melebihi** RM100,000 -
Boleh dibayar secara ansuran menggunakan Borang B.

Borang A – Notis Caj Pemajuan
Borang B – Permohonan Pembayaran Caj Pemajuan Secara Ansuran
Borang C – Kebenaran Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran
Borang D – Penolakan Membayar Caj Pemajuan Secara Ansuran
Borang E – Notis Keingkararan Pembayaran Ansuran Caj Pemajuan

PENGECUALIAN CAJ PEMAJUAN

Menurut Jadual Ketiga, Kaedah 5, pembangunan yang dikecualikan daripada Caj pemajuan adalah seperti berikut :-

1. Pembangunan yang dijalankan untuk badan-badan kebajikan oleh agensi kerajaan atau badan bukan kerajaan (NGO) yang berdaftar.
2. Badan kebajikan dan lain-lain pertubuhan yang diiktiraf oleh kerajaan.
3. Bangunan kerajaan.
4. Bangunan gerai dan warung makan awam.
5. Projek keagamaan awam; dan
6. Lain-lain yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri

MAKLUMAT LANJUT HUBUNGI :

JABATAN PENILAIAN & PENGURUSAN HARTA,
TINGKAT 1, BANGUNAN SULTAN ALAM SHAH,
JALAN PERBANDARAN,
41675 KLANG,
SELANGOR DARUL EHSAN
TEL : 03-3371 6044
FAX: 03-3371 9418
www.mpklang.gov.my



PENILAIAN CAJ PEMAJUAN



DEFINISI CAJ PEMAJUAN

Secara umumnya, Caj Pemajuan adalah satu jumlah bayaran yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan melalui Seksyen 32, Akta Perancangan Bandar & Desa 1976 (Akta 172) kepada pemilik tanah kerana kelulusan perancangan yang menaikkan nilai tanahnya berbanding nilai tanah sebelum kelulusan Kebenaran Merancang.

JENIS PERUBAHAN YANG BOLEH DIKENAKAN CAJ PEMAJUAN.

3 Jenis perubahan yang boleh dikenakan Caj Pemajuan iaitu :

1. Perubahan Penggunaan Tanah
2. Perubahan Ketumpatan (Kepadatan)
3. Perubahan Luas Lantai

PERUNTUKKAN UNDANG-UNDANG

1. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

- Bahagian V Caj Pemajuan
- Seksyen 32 (1) – (3)
- Seksyen 34 (1)

Tatacara pelaksanaan Caj Pemajuan diperjelaskan dalam Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan 2010 dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor pada 25hb November 2010

MPK TELAH MELAKSANAKAN CAJ PEMAJUAN MULAI 1/4/2011

Semua pemajuan yang dikemukakan untuk memperolehi kelulusan Kebenaran Merancang (KM) mulai daripada 1/4/2011 adalah dikenakan Caj Pemajuan sekiranya terdapat kenaikan nilai tanah disebabkan perubahan penggunaan tanah.

PENENTUAN KADAR CAJ PEMAJUAN

Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah menentukan amaun Caj Pemajuan yang hendak di bayar dengan menurut kadar yang ditetapkan di dalam Jadual Pertama seperti berikut :-

1. Perubahan Penggunaan Tanah

Perkara	Majlis Perbandaran
a. Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam hak milik	RM w
b. Nilai tanah berdasarkan cadangan pemajuan dalam RT	RM x
c. Kenaikan nilai tanah	$RMx - RMw = RM y$
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar - Secara sekaligus - Secara ansuran	$30\% \times RM y = RM z$ $RM z + bunga^*$

2. Perubahan Ketumpatan

Perkara	Majlis Perbandaran
a. Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT terdahulu	RM w
b. Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT baru	RM x
c. Kenaikan nilai tanah	$RM x - RM w = RM y$
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar - Secara sekaligus - Secara ansuran	$30\% \times RM y = RM z$ $RM z + bunga^*$

3. Perubahan Luas Lantai

Perkara	Majlis Perbandaran
a. Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT terdahulu	RM w
b. Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam RT baru	RM x
c. Kenaikan nilai tanah	$RM x - RM w = RM y$
d. Amaun caj pemajuan yang perlu dibayar - Secara sekaligus - Secara ansuran	$30\% \times RM y = RM z$ $RM z + bunga^*$

* secara ansuran – bunga (8% setahun)

Nota :

Walaupun bagaimanapun, sehingga kini penentuan Caj Pemajuan adalah berdasarkan Pelan Rancangan Tempatan Klang 2002-2015 yang telah diwartakan pada 5/6/2008 iaitu kenaikan nilai tanah akibat perubahan gunatanah sahaja. Bagi perubahan disebabkan ketumpatan dan luas lantai masih belum dilaksanakan oleh pihak Majlis.