



جباتن قرنيچن بندر دان ديسا قيراق دارالرضوان
**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
PERAK DARUL RIDZUAN**
Tingkat 3 & 7, Bangunan Seri Perak,
Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab,
30646 Ipoh,
Perak Darul Ridzuan.
MALAYSIA

PLANMalaysia
@ Perak
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

Tel	:	Pengarah	-	05-209 5700
		Khidmat Pengurusan	-	05-209 5752
		Perancangan Korporat	-	05-209 5730
		Kawalan Perancangan	-	05-209 5755
		Rancangan Pembangunan	-	05-209 5711
Faks	:			05-255 3022
Laman Web	:			planmalaysia.perak.gov.my
E-mel	:			townplan@perak.gov.my

Ruj. Kami : JPBD. Pk.8/AKTA/1008 Jld.4 (8)
Tarikh : 5 September 2024
1 Rabiulawal 1446H

SEPERTI SENARAI EDARAN

YBhg. Dato/Tuan/Puan,

EDARAN PEKELILING SETIAUSAHA JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI PERAK BILANGAN 1 TAHUN 2024

Dengan segala hormatnya, saya merujuk perkara di atas.

- ... 2. Adalah dimaklumkan, bersama-sama ini disertakan **Pekeliling Setiausaha Jawatankuasa Perancang Negeri Perak Bilangan 1 Tahun 2024** mengenai **Kaedah-kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2024 dan Pemantapan Pelaksanaan** yang telah diwartakan pada **15 Ogos 2024** melalui Warta Kerajaan Negeri Perak Jil.77, No.33, TAMBAHAN No. 12 PERUNDANGAN untuk perhatian dan tindakan pihak YBhg. Dato/Tuan/Puan selanjutnya.

Sekian, terima kasih.

"MALAYSIA MADANI"

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjalankan amanah,

(~~TP~~ **Gs. MOHAMED ZAMRI BIN MOHD ZAIN**)

Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Perak Darul Ridzuan
(PLANMalaysia Perak)

"PERAK SEJAHTERA 2030"
"PROMISING PERAK" TMP2024



QS 02121999 CB 01

SENARAI EDARAN

1. Pejabat Y.B. Setiausaha Kerajaan Negeri Perak
Aras 1, Bangunan Perak Darul Ridzuan
Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab
30000 Ipoh
2. Pengarah
Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Perak
Bangunan Seri Perak,
Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab,
30000 Ipoh
3. Datuk Bandar
Majlis Bandaraya Ipoh
Tingkat 6, Jabatan Perancang Bandar
Jalan Sultan Abdul Jalil, Greentown
30450 IPOH
u.p. :Tn. Haji Mohd. Zainal bin Abdul Hamid
Pengarah Perancangan Bandar
: Pn. Norida binti Abdullah
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)
4. Yang Dipertua
Majlis Perbandaran Manjung
Jabatan Perancang Bandar
Jalan Pinang Raja
32040 SERI MANJUNG
u.p. : En. Muhamad Helmy bin Abdul Hadi
Pegawai Perancang Bandar
: En. Abdul Rahim Syah bin Khalib
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)
5. Yang Dipertua
Majlis Perbandaran Teluk Intan
Jabatan Perancang Bandar & Landskap
Jalan Speedy
36000 TELUK INTAN
u.p. : En. Noor Azrin bin Mohamed Ismail
Pegawai Perancang Bandar
: Pn. Mazwin binti Mohamed Noor
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

6. Yang Dipertua
Majlis Perbandaran Kuala Kangsar
Jabatan Perancang Bandar & Landskap
Jalan Raja Chulan
33000 KUALA KANGSAR
u.p. : **En. Mohd. Norulamin bin Ahmad**
Pegawai Perancang Bandar
: **Pn. Haslizawati binti Ngah**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

7. Yang Dipertua
Majlis Perbandaran Taiping
Jabatan Perancangan & Pembangunan Bandar
Jalan Taming Sari
34000 TAIPING
u.p. : **En. Syahrulnizam bin Baharom**
Pengarah Perancangan dan Pembangunan Bandar
: **Pn. Irma Salina binti Mohd. Salleh**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

8. Yang Dipertua
Majlis Daerah Kerian
Jabatan Perancangan Bandar & Landskap
No. 1, Wisma MD.K, Jalan Padang
34200 PARIT BUNTAR
u.p. : **Tn. Haji Anas bin Dolah**
Pegawai Perancang Bandar
: **En. Muhammad Reduan bin Jaafar**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

9. Yang Dipertua
Majlis Daerah Gerik
Jabatan Perancangan Pembangunan
Jalan Haji Meor Yahaya
33300 GERIK
u.p. : **Pn. Eizawati binti Berhan Nordin**
Penolong Pegawai Perancang Bandar
: **En. Mohd Saiful Azzam bin Rosli**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

10. Yang Dipertua

Majlis Daerah Pengkalan Hulu
Jabatan Perancangan Bandar & Landskap
Jalan Sri Adika Raja

33100 PENGKALAN HULU

u. p. : Pn. Azuriani binti A. Aziz

Penolong Pegawai Perancang Bandar

: En. Mohamad Azwan bin Mohamad

Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

11. Yang Dipertua

Majlis Daerah Batu Gajah
Jabatan Perancang Bandar & Landskap
Jalan Haji Abdul Wahab

31000 BATU GAJAH

u.p. : En. Mohd Yasser bin Termizi

Pegawai Perancang Bandar

: En. Nahirul Nazeli bin Ismail

Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

12. Yang Dipertua,

Majlis Daerah Kampar
Jabatan Perancangan & Pembangunan
Jalan Iskandar
31900 Kampar

u. p. : En. Muhammad Hisham bin Hashim

Pegawai Perancang Bandar

: Pn. Norazila binti Ahmad Hamdi

Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

13. Yang Dipertua

Majlis Daerah Lenggong
Jabatan Perancang Bandar & Desa
Jalan Alang Iskandar

33400 LENGGONG

u. p. : En. Mohamad Razmi bin Jasmi

Penolong Pegawai Perancang Bandar

: En. Muhammad Khalid bin Jamaluddin

Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

14. Yang Dipertua
Majlis Daerah Perak Tengah
Jabatan Perancang Bandar & Pembangunan
Aras Bawah, Kompleks Pentadbiran Daerah Perak Tengah
Seri Iskandar
32610 BANDAR BARU SERI ISKANDAR
u. p. : **En. Mohammad Kamarul Izham bin Samsudin**
Pegawai Perancang Bandar
: **En. Muhaimi bin Mohamed**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)
15. Yang Dipertua
Majlis Daerah Selama
Jabatan Perancang Bandar
34100 SELAMA
u. p. : **Cik Siti Nurbaya binti Abu Bakar**
Penolong Pegawai Perancang Bandar
: **En. Mohd. Yusri bin Mohd. Yunus**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)
16. Yang Dipertua
Majlis Daerah Tapah
Jabatan Perancangan Pembangunan & Landskap
35000 TAPAH
u.p. : **Pn. Zahawiah binti Abdul Kadir**
Pegawai Perancang Bandar
: **Pn. Fauzatul Aswar binti Mohd. Basri**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)
17. Yang Dipertua
Majlis Daerah Tanjong Malim
Jabatan Perancangan Pembangunan
Peti Surat 59
35900 TANJONG MALIM
u. p. : **En. Saiful Nizam bin Yamegun**
Penolong Pegawai Perancang Bandar
: **Pn. Norshahila binti Mohyidin**
Ketua Unit Pusat Setempat (OSC)

**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA PERAK DARUL RIDZUAN
(PLANMalaysia Perak)**
TINGKAT 3 DAN 7, BANGUNAN SERI PERAK,
JALAN PANGLIMA BUKIT GANTANG WAHAB,
30646 IPOH

Ruj. Tuan :

Ruj. Kami : JPBD Pk. 8/AKTA/1008/Jld4 (8)

Tarikh : 5 September 2024
1 Rabiulawal 1446H

***PEKELILING SETIAUSAHA
JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI PERAK
BILANGAN 1 TAHUN 2024***

**KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI PERAK (PINDAAN) 2024 DAN
PEMANTAPAN ARAHAN PELAKSANAAN**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan memberi penjelasan dan panduan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengenai penambahbaikan terhadap Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2024 yang diwartakan pada 15 Ogos 2024.

LATAR BELAKANG

2. Caj pemajuan merupakan kutipan wang berkaitan pemajuan yang diperuntukkan di bawah Seksyen 32, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]. Menurut Subseksyen 32(1), Akta 172, "Jika suatu 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”.

Caj pemajuan yang diterima hendaklah dimasukkan ke dalam kumpulan wang pihak berkuasa tempatan seperti yang diperuntukkan di bawah Subseksyen 34(4), Akta 172.

Berdasarkan Subseksyen 33(2), Akta 172, amaun caj pemajuan yang ditentukan oleh PBPT adalah muktamad dan tidak boleh tertakluk kepada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah.

Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2024 yang diwujudkan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) telah **diwartakan** pada **15 Ogos 2024** melalui Warta Kerajaan Negeri Perak Jil.77, No.33, TAMBAHAN No. 12 PERUNDANGAN yang mana berkuatkuasa mulai **15 Ogos 2024**.

Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2024 ini menjelaskan kepada perkara-perkara berikut:

- i. Kadar caj pemajuan yang dikenakan ke atas perubahan penggunaan tanah, perubahan ketumpatan dan perubahan luas lantai dipinda daripada 7% kepada 10%;
- ii. Pembayaran balik caj pemajuan; dan
- iii. Pengecualian tanggungan caj pemajuan.

PENAMBAHBAIKAN KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI PERAK (PINDAAN) 2024

3. Cadangan Pindaan Kadar Caj Pemajuan daripada 7 Peratus (7%) kepada Sepuluh Peratus (10%)

Kaedah-kaedah Caj Pemajuan telahpun diwartakan di sembilan (9) buah negeri dengan kadar caj pemajuan masing-masing dan Negeri Perak merupakan **negeri kedua terendah** mengenakan caj pada kadar 7%. Pengenaan caj pemajuan ke atas pemohon seperti mana diperuntukkan di bawah Seksyen 32 Akta 172 hanya tertakluk kepada tiga (3) situasi iaitu sekiranya rancangan tempatan atau sesuatu pengubahan rancangan tempatan mengakibatkan suatu perubahan penggunaan, ketumpatan

atau luas lantai. Kesan daripada penurunan kadar caj pemajuan daripada 10% kepada 7% pada tahun 2019, PBT di Negeri Perak telah kehilangan hasil kutipan sebanyak 3% iaitu bersamaan **RM4,970,414.87 pada tahun 2021** dan **RM5,501,910.66 pada tahun 2022**.

Cadangan menaikkan kadar caj pemajuan adalah untuk membantu PBT meningkatkan kecekapan perkhidmatan selari dengan pembangunan perbandaran kerana wang Akaun Amanah Caj Pemajuan boleh digunakan bagi tujuan berikut:

- i. Membiayai aktiviti pembangunan awam termasuk penyediaan dan penyelenggaraan kemudahan awam yang memberi faedah kepada masyarakat antaranya:
 - a) Membina serta memajukan pembangunan bandar dan kerja penyelenggaraan kemudahan awam seperti tanah lapang/ rekreasi, landskap, elemen-elemen bandar selamat dan sebagainya;
 - b) Menyediakan kemudahan tempat letak motosikal/ basikal;
 - c) Menyediakan laluan basikal sekitar taman menghubungkan dengan pusat kejiranan yang lain di sekelilingnya;
 - d) Menyelenggara laluan pejalan kaki yang rosak;
 - e) Membina dewan orang ramai; dan
 - f) Lain-lain kemudahan awam yang diperakukan oleh Jawatankuasa Akaun Amanah Caj Pemajuan.
- ii. Membiayai pelaksanaan kajian-kajian berkaitan perancangan pembangunan dan garis panduan;
- iii. Sebagai tabung persediaan untuk membiayai kos notis pembelian sebagaimana diperuntukkan mengikut Seksyen 37 Akta 172; dan
- iv. Lain-lain bentuk aktiviti pembangunan awam yang diperakui oleh Jawatankuasa Akaun Amanah Caj Pemajuan.

Pemohon yang dikenakan caj pemajuan telah diberikan kelonggaran untuk membayarnya secara ansuran sebanyak tiga (3) kali iaitu 50% di peringkat bayaran pertama jika amaun yang dikenakan RM50,000.00 atau yang mana lebih tinggi dan masing-masing 25% di peringkat bayaran kedua dan ketiga.

Pemohon juga telah diberikan insentif sebanyak 10% pengurangan bayaran jika pembayarannya dibuat secara sekaligus ke atas amaun caj pemajuan yang dikenakan.

Pembangunan rumah kos rendah (Rumah Perakku I) dan kos sederhana (Rumah Perakku II) yang dibangunkan oleh pemaju telah diberikan insentif caj pemajuan dengan kadar 5% selaras dengan keputusan MMK Bil.1977 bertarikh 4 Oktober 2019.

4. Pembayaran Balik Caj Pemajuan

Merujuk kepada Subseksyen 39(a), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), hasil PBT adalah terdiri daripada semua cukai, kadar, sewa, bayaran lesen, dius dan lain-lain wang atau caj yang kena dibayar kepada PBT itu menurut peruntukan Akta atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain. Justeru, terma 'caj' yang digunakan dalam peruntukan tersebut hendaklah juga meliputi caj pemajuan yang kena dibayar menurut Subseksyen 32(1), Akta 172.

Caj pemajuan yang diterima oleh PBPT di bawah Subseksyen 34(4) Akta 172 juga merupakan satu daripada hasil PBPT di bawah Subseksyen 39(a) Akta 171 dan ia tidak lagi menjadi harta si pembayar sebaliknya merupakan hasil PBPT yang sah.

Dalam keadaan PBPT membatalkan sesuatu kebenaran merancang (KM), Subseksyen 25(7), Akta 172 telah membenarkan orang yang diberi KM untuk menuntut pampasan terhadap PBPT di atas segala perbelanjaan dalam menjalankan pemajuan sebelum KM dibatalkan. PBPT hendaklah mendengar permohonan tuntutan tersebut dan seterusnya mempertimbangkan tawaran pampasan yang difikirkan munasabah. Dengan itu, PBPT boleh mengambilkira amaun caj pemajuan yang telah dibayar sebagai sebahagian daripada pampasan yang layak diterima oleh orang tersebut.

5. Pengecualian Tanggungan Caj Pemajuan

Subseksyen 32(3), Akta 172 memperuntukkan bahawa kuasa yang jelas kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengecualikan mana-mana orang, golongan orang, mana-mana pemajuan, kelas, jenis atau kategorinya daripada tanggungan caj pemajuan.

Kaedah 5, Kaedah ibu (Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak 2013) telah mengecualikan caj pemajuan ke atas beberapa kategori pemajuan seperti senarai di Jadual Ketiga. Dengan itu, dua (2) cadangan tambahan untuk pengecualian tanggungan caj pemajuan dapat diberikan kepada pemajuan jenis berikut:

- i. Pecah bahagi dan pecah sempadan bagi mendapatkan hakmilik individu bukan untuk tujuan pembangunan; dan
- ii. Pecah sempadan untuk ahli keluarga atau pembahagian harta pusaka.

Cadangan tambahan senarai pengecualian tanggungan caj pemajuan adalah untuk membolehkan pemajuan bukan untuk tujuan pembangunan yang tiada urusan jual beli tanah dikecualikan daripada dikenakan caj pemajuan.

PEMANTAPAN ARAHAN PELAKSANAAN

6. Pemantapan Arahan Pelaksanaan berdasarkan Keputusan MMK Bil.1970 Bertarikh 10 September 2014 iaitu Pekeliling Setiausaha Jawatankuasa Perancang Negeri Perak Bilangan 1 Tahun 2015 bertarikh 23 Januari 2015 mengenai Arahan Penyelarasan Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak 2013 diselaraskan semula khususnya mengenai:

- i. Komponen pemajuan perumahan selari dengan Penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Perak 2022 iaitu kategori rumah kos rendah berharga RM90,000.00 dan rumah kos sederhana berharga RM160,000.00; dan
- ii. Keputusan MMK Bil.1977 bertarikh 4 Oktober 2019 yang memberi insentif dengan mengenakan caj pemajuan 5% khusus untuk pembangunan rumah kos rendah (Rumah Perakku I) dan kos sederhana (Rumah Perakku II).

TARIKH KUATKUASA

7. Pekeliling ini berkuatkuasa mulai tarikh dikeluarkan.

PENUTUP

8. Pemakaian peruntukan pekeling ini dipanjangkan kepada semua PBT.

“ MALAYSIA MADANI”

“ BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah,



(PPr Gs. MOHAMED ZAMRI BIN MOHD ZAIN)

Setiausaha

Jawatankuasa Perancang Negeri Perak

Tarikh: 5 September 2024

s.k:

- Y.B. Setiausaha Kerajaan Negeri
- Pengarah Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak
- Datuk Bandar dan Semua Yang DiPertua
Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Perak
- Semua Ketua Unit Pusat Setempat (OSC) PBT Negeri Perak