



BORANG SEMAK AWAL CAJ PEMAJUAN

TAJUK PERMOHONAN : _____

PEMOHON/PEMAJU/
PERUNDING : _____

A : MAKLUMAT HAKMILIK TANAH	
Perkara	Maklumat (diisi oleh pemohon dan sediakan lampiran jika perlu)
1. No. Lot & No. Hakmilik :	
2. Syarat Nyata Tanah :	
3. Sekatan Kepentingan :	
4. Nama Pemilik Tanah :	
5. Nilai Tanah Semasa (Pertanian) :	
B : MAKLUMAT RANCANGAN TEMPATAN DAERAH PONTIAN	
1. Zon Gunatanah RTD :	
2. Blok Perancangan Kecil :	
3. Kadar Yang Dikenakan : tandakan <input checked="" type="checkbox"/>	Kadar (30% [Zon Antarabangsa] kenaikan nilai tanah) <input type="checkbox"/> Kadar (15% kenaikan nilai tanah) <input type="checkbox"/> Kadar (15% [Zon Antarabangsa] kenaikan nilai bagi tanah Rezab Melayu). <input type="checkbox"/> Kadar (7.5% kenaikan nilai bagi tanah Rezab Melayu). <input type="checkbox"/>
4. Kriteria Pengenaan Caj : * <i>perlu disahkan oleh Pegawai Perancang Bandar Dan Desa MPPn.</i>	<input type="checkbox"/> Perubahan penggunaan tanah <input type="checkbox"/> Perubahan ketumpatan (densiti) <input type="checkbox"/> Perubahan luas lantai (nisbah plot)
5. Pengenaan Caj Pemasukan	<input type="checkbox"/> Ya dikenakan caj pemaian <input type="checkbox"/> Tidak dikenakan caj pemaian

BIL	BUTIRAN DOKUMEN	Tandakan <input checked="" type="checkbox"/>
1.	1 salinan Permohonan Pelan Kebenaran Merancang (susunatur).	
2.	1 salinan Laporan Cadangan Pemasukan lengkap.	
3.	1 salinan hakmilik yang terkini.	
4.	1 salinan cukai tanah terkini.	
5.	1 salinan cukai taksiran terkini.	
6.	1 salinan Laporan penilaian yang disediakan oleh penilai yang berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentafsir dan Ejen Hartanah Malaysia (LPPLH) bagi pembangunan yang berskala besar dan melibatkan pelaburan yang tinggi.	
7.	1 salinan ringkasan Laporan Kajian Kemungkinan Projek yang mengandungi maklumat terperinci berkaitan Nilai Pembangunan Kasar (GDV) & Kos Pembangunan Kasar (GDC) yang disahkan oleh pemaian dan perunding berkaitan.	

Disediakan oleh :

Disahkan oleh :

*(pemohon/pemaian)

*(Pegawai Perancang Bandar dan Desa MPPN)

KEGUNAAN PEJABAT (semakan dokumen lengkap hendaklah disahkan oleh Pegawai Perancang Bandar dan Desa JPBL, MPPN.

Permohonan ini adalah :

Lengkap
 Tidak lengkap (Nyatakan : _____)

Nota :
<ul style="list-style-type: none"> Bermula 1 Januari 2018, Caj Pemajuan dikenakan sekiranya terdapat Rancangan Tempatan (RT) atau perubahan kepada Rancangan Tempatan (RT) yang menyebabkan kenaikan nilai tanah dan perlu dibayar sebelum kebenaran merancang diberikan. (Seksyen 32, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976).
<ul style="list-style-type: none"> Kadar Baru telah dikenakan bagi permohonan yang didaftarkan selepas 1 Ogos 2021 (sempena penarafan Majlis Perbandaran Pontian) dan menerimapakai Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor (Pindaan 2021) warta J.P.U 22 Jil.65 No. 10 pada 13 Mei 2021.
<ul style="list-style-type: none"> Borang semakan CP 01-pind.01/MPPn/OSC hendaklah mendapatkan pengesahan dari Pegawai Perancang Bandar Dan Desa MPPn dan diserahkan semula kepada Unit Pusat Setempat (OSC) secara muatnaik ke dalam pendaftaran OSC Online.
<ul style="list-style-type: none"> Dokumen yang telah disahkan akan disemak oleh Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta MPPn untuk pengesahan kiraan Caj Pemajuan yang dikenakan. Caj Pemajuan yang muktamad akan diberi melalui JADUAL KEDUA BORANG A [Subkaedah 4(2)] -NOTIS CAJ PEMAJUAN.
<ul style="list-style-type: none"> Pemohon digalakkan membuat rujukan cadangan Zoning RTD Pontian (Penggantian) 2030 di Jabatan Perancangan Bandar Dan Landskap MPPn sebelum mengemukakan permohonan di Kaunter OSC/portal OSC online.



CAJ PEMAJUAN MAJLIS PERBANDARAN PONTIAN (MPPn)

APA ITU CAJ PEMAJUAN ?

Tafsiran Caj Pemasukan adalah caj yang dilevi terhadap mana-mana permohonan pemajuannya terdapat Rancangan Tempatan (RT) atau perubahan kepada Rancangan Tempatan (RT) yang menyebabkan kenaikan nilai tanah seperti mana yang diperuntukan di bawah **Seksyen 32, Akta 172**.

PERUNTUKAN PERUNDANGAN

Peruntukan undang-undang dalam Akta 172 bagi Caj Pemasukan terkandung dalam Bahagian V Akta 172 yang mengandungi 4 seksyen iaitu :

- Seksyen 32 – Caj Pemasukan dan Tanggungan KEPADANYA (3 subseksyen)
- Seksyen 33 – Penentuan Caj Pemasukan (2 subseksyen)
- Seksyen 34 – Pembayaran Caj Pemasukan (4 subseksyen)
- Seksyen 35 – Kuasa untuk membuat kaedah.

Menurut subseksyen 33(2) Akta 172, amaun caj pemaian yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) adalah **muktamad** dan tidak boleh tertakluk kepada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah.

PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

Tiga jenis perubahan boleh dikenakan caj pemaian :

- i. Perubahan penggunaan tanah;
- ii. Perubahan ketumpatan (densiti); atau
- iii. Perubahan luas lantai. (nisbah plot)

PENGECCUALIAN CAJ PEMAJUAN

Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh mengecualikan bayaran caj pemaian bagi pemaian yang tidak bermotifkan keuntungan menurut Subseksyen 32(3) Akta 172.

Pembangunan yang dikecualikan daripada caj pemaian (Kaedah-kaedah Caj Pemasukan Negeri Johor (Pindaan) 2021, Jadual ketiga (kaedah 5) mengikut Akta 172) adalah :-

- 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;
- vi. Projek-projek penswastan untuk kepentingan awam;
- vii. Rumah Mampu Biaya atau Mampu Milik atau program perumahan rakyat atau lain-lain yang seumpama dengannya;
- viii. Pecah bahagi dan pecah sempadan bagi mendapatkan hakmilik individu bukan tujuan pembangunan atau pecah sempadan untuk ahli keluarga atau pembahagian harta pusaka;
- ix. Mana-mana orang atau mana-mana kelas, jenis atau kategori pemaian atau lain-lain dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri.

PERLAKSANAAN CAJ PEMAJUAN

Caj pemaian perlu dibayar sebelum PBPT memberi kebenaran merancang sebagaimana peruntukan Perenggan 22(4)(b) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.

Pemohon boleh memohon kepada PBPT untuk pembayaran secara ansuran tertakluk kepada atau ditentukan oleh PBPT masing-masing sebelum tempoh pembayaran ditetapkan dalam notis menggunakan Borang B Jadual Kedua [Subkaedah 7(3)] Akta 172).

PBPT akan mengeluarkan suatu notis kebenaran membayar caj pemaian secara ansuran berserta **faedah 8% setahun** seperti yang diperuntukan dibawah subseksyen 34(1) Akta 172 dengan menggunakan Borang C Jadual kedua [subkaedah 7(3)] mengikut Akta 172. Jadual penolakan membayar caj pemaian secara ansuran dengan menggunakan Borang D, Jadual Kedua, [subkaedah 7(3)] mengikut Akta 172.

Sekiranya baki caj pemaian tidak dibayar, PBPT boleh menuntut bayaran ansuran yang tidak dibayar mengikut subseksyen 34(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.

PBPT akan menyampaikan kepada pemohon suatu notis makluman keingkaran pembayaran secara ansuran dengan menggunakan Borang E, Jadual Kedua [subkaedah 7(4)] mengikut Akta 172 sekiranya tidak menerima bayaran dalam tempoh yang ditetapkan.

Sekiranya pemohon menarik balik permohonannya, PBPT atas budibicara boleh menimbang untuk mengembalikan caj pemaian.

Caj Pemasukan yang telah dibayar perlu dikembalikan kepada pemohon sekiranya Kebenaran Merancang **dibatalkan** atas **persetujuan Jawatankuasa Perancang Negeri**.

CARA PEMBAYARAN CAJ PEMAJUAN

PBPT tidak boleh memberi kebenaran merancang jika Pemohon untuk kebenaran merancang itu belum membayar caj pemaian yang kena dibayar berkenaan dengan pemaian itu atau belum mendapat kebenaran PBPT di bawah subseksyen 34(1) untuk membayar caj pemaian secara ansuran.

Terdapat 2 cara pembayaran caj pemaian iaitu:

- i) Pembayaran secara sekaligus sebelum Kebenaran Merancang diberi; atau
- ii) Pembayaran secara ansuran (dimohon melalui Borang B Jadual Kedua [subkaedah 7(3)]).
 - Tertakluk kepada PBPT bagi amaun yang dibenarkan.
 - Permohonan pembayaran secara ansuran hendaklah dibuat sebelum tempoh pembayaran ditetapkan luput seperti yang dinyatakan dalam Borang A, Jadual Kedua Kaedah-kaedah Caj Pemasukan Negeri Johor.
 - Bayaran caj pemaian secara ansuran berserta faedah 8.0% setahun
 - Jadual pembayaran ansuran akan dinyatakan dalam Borang C Jadual Kedua [subkaedah 7(3)] mengikut Akta 172 sebagaimana kelulusan yang ditetapkan oleh Majlis Perbandaran Pontian.

KADAR CAJ PEMAJUAN

Majlis Perbandaran Pontian (MPPn) akan mengenakan kadar pada berikut :

- i) 30% daripada perbandingan kenaikan nilai tanah bagi pemaian di dalam kawasan Zon Antarabangsa (Kawasan Perindustrian Tanjung Bin, Kawasan Perindustrian Tanjung Piai serta persekitaran kawasan tambahan perairan dan Kawasan Pembangunan yang diluluskan oleh Kerajaan Negeri dalam penarafan Zon Antarabangsa); atau
- ii) 15% [Zon Antarabangsa] kenaikan nilai bagi tanah Rezab Melayu; atau
- iii) 15% daripada perbandingan kenaikan nilai tanah bagi pemaian di dalam kawasan pentadbiran dan kawasan kawalan perancangan MPPn; atau
- iv) Kadar (7.5% kenaikan nilai bagi tanah Rezab Melayu).

PROSES PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

- Permohonan Kebenaran Merancang yang diterima daripada OSC disemak sama ada perlu dikenakan caj pemaian atau tidak (gunakan **borang CP01-pind.01/MPPn/OSC** sebagai semakan awal);
- Pemberitahuan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MDP untuk menilai kadar caj pemaian dan jumlah caj yang dikenakan (**edaran borang CP01-pind.01/MPPn/OSC**). Penilaian Swasta perlu dikemukakan sebelum laporan JPPH MPPn dibentangkan untuk kelulusan;
- Sekiranya permohonan **tidak dikenakan** Caj Pemasukan, pemohon boleh mengemukakan permohonan KM seperti biasa melalui Unit OSC;
- Penyediaan **Notis Caj Pemasukan (Borang A)** oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Landskap MDP setelah menerima laporan dari Jabatan Penilaian berkaitan;
- Pemohon boleh mendapatkan Borang B bagi permohonan **bayaran ansuran** di laman sesawang Majlis Perbandaran Pontian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Caj Pemasukan Negeri Johor (Pindaan 2021), Jadual Kedua, [Subkaedah 7(3)] Akta 172);
- Pengeluaran Borang C (Kelulusan Bayaran Ansuran) atau Borang D (Penolakan Ansuran) akan diserahkan setelah mendapat pengesahan Yang Dipertua Majlis Perbandaran Pontian;
- Kebenaran Merancang akan diperakukan setelah bayaran dijelaskan;
- **Notis Keingkaran** bayaran Caj Pemasukan (Borang E) akan diserahkan kepada pemohon dan jika tidak ada maklumbalas berkaitan dengan bayaran tersebut, kelulusan Kebenaran Merancang (C1) tidak dikeluarkan atau permohonan tersebut akan dibatalkan.

BORANG CAJ PEMAJUAN

Borang A – Notis Caj Pemasukan

Borang B – Permohonan Caj Pemasukan Secara Ansuran (pemohon)

Borang C – Kebenaran Membayar Secara Ansuran

Borang D – Penolakan Membayar Secara Ansuran

Borang E – Notis Keingkaran Membayar Ansuran Caj Pemasukan