



BORANG SENARAI SEMAK CAJ PEMAJUAN

TAJUK PERMOHONAN : _____

PEMOHON/PEMAJU/
 PERUNDING : _____

A : MAKLUMAT HAKMILIK TANAH	
Perkara	Maklumat (diisi oleh pemohon)
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="text"/> Kadar (10% kenaikan nilai tanah) <input type="text"/>
4. Kriteria Pengenaan Caj : * tandakan <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Perubahan penggunaan tanah <input type="checkbox"/> Perubahan ketumpatan (densiti) <input type="checkbox"/> Perubahan luas lantai (nisbah plot)

BIL	BUTIRAN DOKUMEN	SEMAKAN OLEH URUSETIA
1.	Borang semakan Caj Permajuan CP 01/MDP/OSC yang lengkap.	
2.	1 set Pelan Kebenaran Merancang	
3.	1 set LCP lengkap dengan pelan zon dan gambar tapak	
4.	2 salinan hakmilik yang terkini	
5.	2 salinan cukai tanah terkini	
6.	1 salinan cukai taksiran (jika ada)	
7.	1 salinan Laporan penilaian yang disediakan oleh penilai yang berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentafsir dan Ejen Hartanah Malaysia (LPPLH) – jika ada	

Nota :

- Bermula 1 Januari 2018, Caj Pemasukan 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).
- Dokumen ini hendaklah diserahkan kepada **Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta MDP** untuk semakan dan pengesahaan kiraan Caj Pemasukan yang dikenakan.
- Pemohon digalakkan membuat rujukan dan rundingan sebelum mengemukakan permohonan di Kaunter OSC

KEGUNAAN PEJABAT

Permohonan ini adalah :

Lengkap
 Tidak lengkap (Nyatakan : _____)

Disemak oleh :

Tarikh : _____

CAJ PEMAJUAN MAJLIS DAERAH PONTIAN

APA ITU CAJ PEMAJUAN ?

Tafsiran Caj Pemasukan adalah caj yang dilevi terhadap mana-mana permohonan pemaian sekiranya 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)

PENGEUALIAN 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 2018, 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; dan
- vi. Lain-lain yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

PERLAKSANAAN CAJ PEMAJUAN

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

Caj Pemasukan yang dikenakan tidak melebihi RM30,000.00 perlu dibayar sekaligus sebelum mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (C1).

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

Bayaran secara ansuran hanya boleh dipohon bagi Caj Pemasukan melebihi RM30,000.00 dan pembayaran ansuran perlu dilaksanakan sebelum tempoh luput yang ditetapkan. (Borang B);

Sekiranya pemohon menarik balik permohonannya, PBPT atas budi bicara 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

Terdapat 2 cara pembayaran caj pemaian iaitu:

- i) Pembayaran secara sekaligus
 - Amaun yang tidak melebihi RM 30,000*(*tertakluk pada PBN)
 - Hendaklah dijelaskan secara sekaligus sebelum KM diberi.
- ii) Pembayaran secara ansuran (dimohon melalui Borang B Jadual Kedua)
 - Amaun yang melebihi RM 30,000*
 - 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 (Borang C)

Ansuran	Caj Pemasukan < RM60,000.00	Caj Pemasukan >RM60,000.00	Tarikh / Tempoh Bayaran
Ansuran pertama (sebelum kelulusan Kebenaran Merancang dikeluarkan)	RM30,000.00	50% daripada amaun caj pemaian = RM ...	borang A
Ansuran Kedua (selepas tiga (3) bulan daripada ansuran Pertama)	50% daripada baki amaun caj pemaian = RM	25% daripada amaun caj pemaian = RM ...	borang A
Ansuran Ketiga (selepas 3 bulan ansuran kedua)	50% daripada baki amaun caj pemaian = RM	25% daripada amaun caj pemaian = RM ...	borang A

Nota : Kaedah-kaedah caj pemaian Negeri Johor 2018, Jadual Kedua, [Subkaedah 7(3)] Akta 172)

KADAR CAJ PEMAJUAN

Majlis Daerah Pontian 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 Plai dan sekitar kawasan tambahan perairan).
- ii) 10% daripada perbandingan kenaikan nilai tanah bagi pemaian di dalam kawasan pentadbiran dan kawasan kawalan perancangan Majlis Daerah Pontian.

PROSES PENGENAAN CAJ PEMAJUAN

- Permohonan Kebenaran Merancang yang diterima daripada OSC disemak sama ada perlu dikenakan caj pemaian atau tidak (gunakan **borang CP 01/MDP/OSC** sebagai semakan awal);
- Pemberitahuan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MDP untuk menilai kadar caj pemaian dan jumlah caj yang dikenakan (**edaran borang CP 01/MDP/OSC**);
- Sekiranya permohonan **tidak dikenakan** Caj Pemasukan, pemohon boleh mengemukakan permohonan KM seperti biasa melalui Unit OSC;
- Cadangan Kebenaran Merancang (KM) dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa OSC untuk kelulusan majlis;
- Penyediaan **Notis Caj Pemasukan** oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Landskap MDP melalui Borang A setelah menerima laporan dari Jabatan Penilaian berkaitan dengan caj pemaian;
- Penyerahan Notis Caj Pemasukan kepada Pemohon semasa pengeluaran tunai syarat Kebenaran Merancang;
- Pemohon boleh mendapatkan **bayaran ansuran** melalui Borang B di Jabatan Perancangan Bandar Dan Landskap MDP sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Kaedah-kaedah Caj Pemasukan Negeri Johor 2018, 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 MDP;
- Kebenaran Merancang akan diperakukan setelah bayaran dijelaskan;
- **Notis Keingkar**an 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 Keingkar Membayar Ansuran Caj Pemasukan