

PANDUAN PENGENAAN CAJ PEMAJUAN MAJLIS BANDARAYA ISKANDAR PUTERI

1.0 APA ITU CAJ PEMAJUAN?

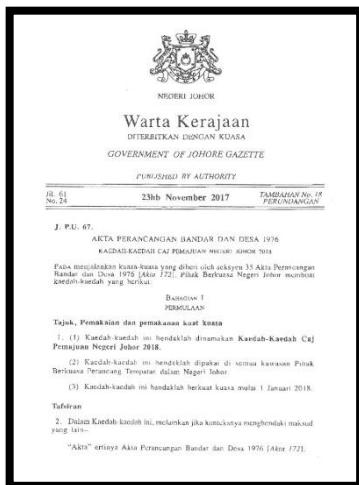
Menurut peruntukan di bawah Subseksyen 32(1), Akta 172:-

*"Jika sesuatu 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 merupakan satu bentuk **kutipan wang yang dilevikan ke atas** pemohon yang memajukan tanahnya
- Ia dilevikan apabila tanah yang diliputi oleh suatu **rancangan tempatan (RT)** atau **pengubahan RT**, dan terdapat **kenaikan nilai tanah** akibat daripada peracangan dalam RT tersebut.
- Perancangan dalam RT adalah merujuk **kepada cadangan guna tanah masa hadapan (zoning)** yang memberi kesan kepada prospek kegunaan tanah dan memberi **kesan kepada nilai tanah**

2.0 KEDUDUKAN KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI JOHOR 2018

- Kaedah-kaedah ini telahpun diwartakan pada 23 November 2017 dengan Nombor Warta J.P.U. 67.



- Ia hendaklah dipakai di semua PBPT dalam Negeri Johor kuat kuasa mulai **1 Januari 2018**.
- Pemakluman penguatkuasaan Kaedah telah dimaklumkan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan dan Perkara Am Bil. 1/2018 pada 15 Januari 2018.

3.0 KAITAN CAJ PEMAJUAN DENGAN RANCANGAN TEMPATAN (RT)

- Caj pemajuan adalah berkait rapat dengan cadangan jenis guna tanah masa hadapan (zoning), kelas kegunaannya dan densiti/plot ratio yang dibenarkan sepetimana yang diperuntukkan dalam Peta Cadangan Dan Kelas Penggunaan Tanah bagi suatu RT.
- Semasa panduan ini dikeluarkan RT baharu kepada kawasan MBIP dikenali sebagai RT Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian).

- Ia berkuatkuasa pada 18 Januari 2018 melalui Nombor Warta J.P.U 4 Jil.62 No.2.
- RT terdahulu adalah RTD JB, 2020 (Pengubahan) bertarikh 16.8.2012 dengan No. Warta Jil. 56 No. 17 J.P.I 46.



RT Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) merupakan RT terbaharu berkuatkuasa bagi seluruh kawasan pentadbiran MBIP.



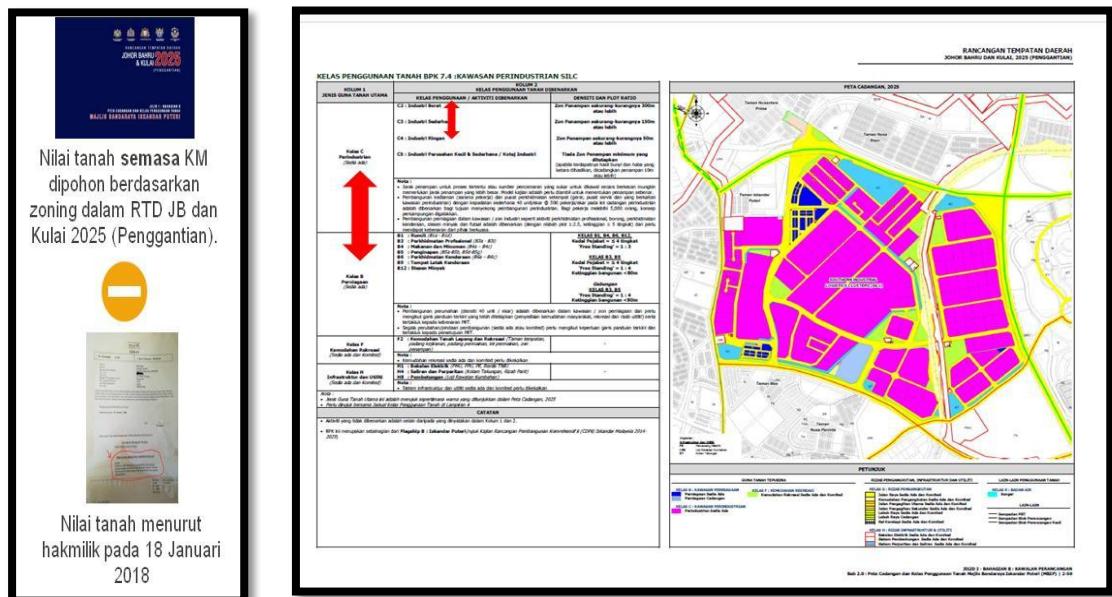
RT Daerah Johor Bahru, 2020 (Pengubahan) merupakan RT terdahulu bagi kawasan pentadbiran MBIP.

4.0 JENIS PERUBAHAN YANG BOLEH DILEVIKAN CAJ PEMAJUAN

- Semua permohonan kebenaran merancang (KM) dan pindaannya yang melibatkan ketiga-tiga jenis perubahan akan dilevikan caj pemajuan.
 - i. **Perubahan penggunaan tanah;**
 - ii. **Perubahan ketumpatan (densiti);**
 - iii. **Perubahan luas lantai**
- Caj pemajuan hendaklah dijelaskan sebelum Borang C1 dikeluarkan, iaitu kelulusan akhir permohonan KM dikeluarkan.
- Nilai tanah semasa RT diwartakan akan menjadi nilai tanah asas dalam menetapkan kenaikan nilai semasa bagi permohonan KM yang melibatkan perubahan penggunaan tanah.***

4.1 Perubahan penggunaan tanah

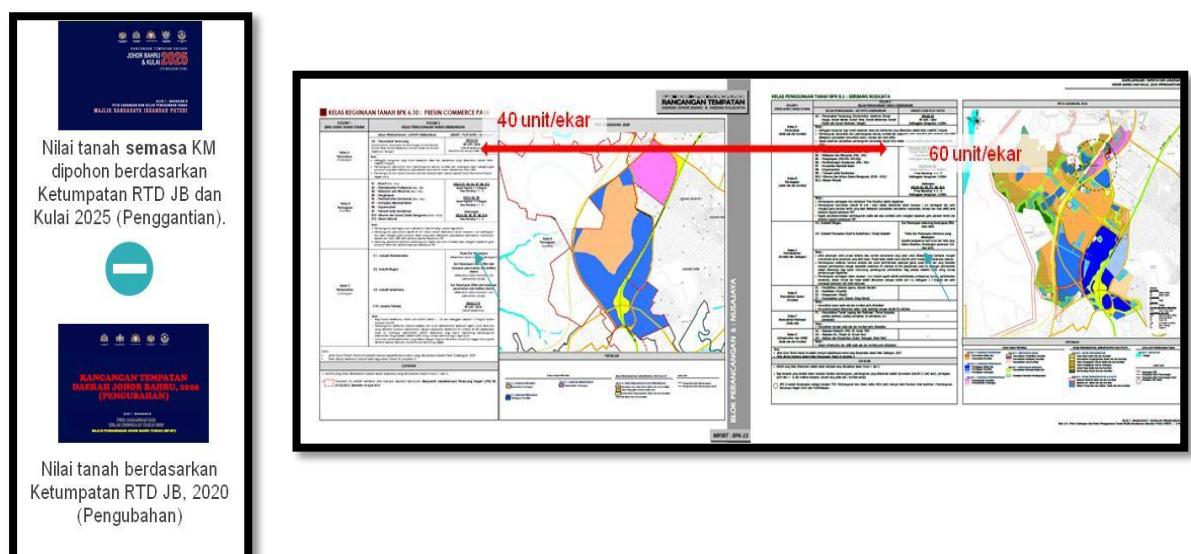
Perubahan penggunaan tanah dapat dikesan apabila pemohon mengemukakan KM dan pindaannya menurut cadangan guna tanah utama dan kelas penggunaan yang ditetapkan dalam RT, dan terdapat perbezaan antara kategori penggunaan tanah dan syarat nyata tanah yang dalam hakmilik yang sah pada 18/1/2018 dengan ketetapan RT.



Perubahan penggunaan tanah berlaku apabila terdapat perbezaan antara kategori penggunaan tanah dan syarat nyata tanah dengan ketetapan RT.

4.2 Perubahan ketumpatan (densiti)

Perubahan ketumpatan (densiti) dapat dikesan apabila pemohon mengemukakan KM dan pindaannya menurut cadangan guna tanah utama, kelas penggunaan dan densiti baharu menurut RT terbaru. Terdapat perbezaan antara densiti baharu dengan densiti lama.



Perubahan ketumpatan (densiti) berlaku apabila terdapat perbezaan antara densiti baharu dan densiti lama.

4.3 Perubahan luas lantai

Perubahan luas lantai dapat dikesan apabila pemohon mengemukakan KM dan pindaannya menurut cadangan guna tanah utama, kelas penggunaan dan plot ratio baharu menurut RTD terbaharu. Terdapat perbezaan antara plot ratio baharu dengan plot ratio lama.



5.0 KADAR MBIP DAN PENGIRAANNYA

- MBIP melevikan 25% daripada kenaikan nilai tanah untuk ketiga-tiga jenis perubahan untuk seluruh kawasan pentadbiran selain daripada tanah yang terletak dalam zon antarabangsa.
- Bagi tanah dalam zon antarabangsa, kadar 30% akan dilevikan ke atas pemohon.
- Kadar bagi zon antarabangsa akan dikuatkuasa apabila zon antarabangsa telah diwartakan.

5.1 Pengiraan untuk Perubahan Penggunaan Tanah

Perkara	MBIP
a. Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam bentuk hakmilik pada masa RT diwartakan	RM_w
b. Nilai tanah semasa 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 :	$25 \% \times RM_y = RM_z$
i. Sekali gus	RM_z
ii. Ansuran	$RM = RM_z + 8\% \text{ faedah setahun}$

5.2 Pengiraan untuk perubahan ketumpatan (densiti)

Perkara	MBIP
a. Nilai tanah berdasarkan ketumpatan cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu	RM_w
b. Nilai tanah semasa berdasarkan ketumpatan 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 :	$25\% \times RM_y = RM_z$
i. Sekali gus	RM_z
ii. Ansuran	$RM = RM_z + 8\% \text{ faedah setahun}$

5.3 Pengiraan untuk perubahan luas lantai

Perkara	MBIP
a. Nilai tanah berdasarkan luas lantai cadangan pemajuan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan terdahulu	RM_w
b. Nilai tanah semasa 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 :	$25\% \times RM_y = RM_z$
i. Sekali gus	RM_z
ii. Ansuran	$RM = RM_z + 8\% \text{ faedah setahun}$

5.4 Pengiraan faedah

- Caj pemajuan yang dibiayai secara ansuran akan dikira sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Jumlah faedah} &= 8\% \times \frac{\text{Jumlah tempoh ansuran (bulan)}}{12} \times \text{RM}_z \\ &= \text{RM}_A\end{aligned}$$

	RM 30,001 – RM 60,000	≥RM 60,000
Amaun caj pemajuan	RM _z	RM _z
Jumlah Faedah	8% × $\frac{\text{Jumlah tempoh ansuran (bulan)}}{12} \times \text{RM}_z = \text{RM}_A$	
Amaun caj pemajuan beserta faedah	RM _z + RM _A = RM _B	
Ansuran 1	RM 30,000	RM _B × 50%
Ansuran 2	(RM _B – RM30,000) × 50%	RM _B × 25%
Ansuran 3	(RM _B – RM30,000) × 50%	RM _B × 25%

6.0 JENIS PEMAJUAN YANG DIKECUALIKAN DARIPADA CAJ PEMAJUAN MENURUT KAEDEAH

Jadual Ketiga, Kaedah 5, Kaedah-kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor 2018 turut menyenaraikan pemajuan yang dikecualikan daripada dikenakan caj pemajuan iaitu:

- i. Pengecualian caj pemajuan untuk pembangunan yang dibuat oleh badan kebajikan agensi kerajaan / NGO yang berdaftar
- ii. Badan kebajikan dan lain-lain pertubuhan diiktiraf kerajaan
- iii. Bangunan kerajaan
- iv. Bangunan gerai dan warung makan awam
- v. Projek keagamaan awam; dan
- vi. Lain-lain yang dipersetujui oleh PBN.

7.0 TATACARA MEMPROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG & PENGENAAN CAJ PEMAJUAN DI MAJLIS BANDARAYA ISKANDAR PUTERI BERMULA 1 MEI 2018

Urusan memproses caj pemajuan, ia melibatkan 2 jabatan utama, iaitu Jabatan Penilaian & Pengurusan Harta (JPPH) dan Jabatan Perancangan Pembangunan (JPP). Semua pemohon Kebenaran Merancang (KM) wajib membuat semakan awalan pengenaan Caj Pemajuan di JPP sebelum mengemukakan permohonan KM kepada OSC melalui **Borang Semakan Awal Pengenaan Caj Pemajuan (Borang CP1)**. Tujuan semakan ini adalah untuk mendapatkan pengesahan samada berlakunya jenis perubahan yang boleh dikenakan caj pemajuan menurut pelan susunatur dan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) yang dimajukan. Proses pengesahan di JPP ini akan selesai dalam tempoh 1 hari.

Sekiranya terdapat perubahan yang boleh dilevikan caj, JPP akan memaklumkan keperluan dokumen yang perlu dikemukakan kepada JPPH melalui **Borang Senarai Semak Penilaian Bagi Tujuan Caj Pemajuan (Borang CP2)** yang wajib dikemukakan semasa permohonan KM kepada pihak OSC. Semua pemohon juga digalakkan membuat semakan dan pengesahan awal kelengkapan dokumen dengan pihak JPPH terlebih dahulu sebelum mengemukakan

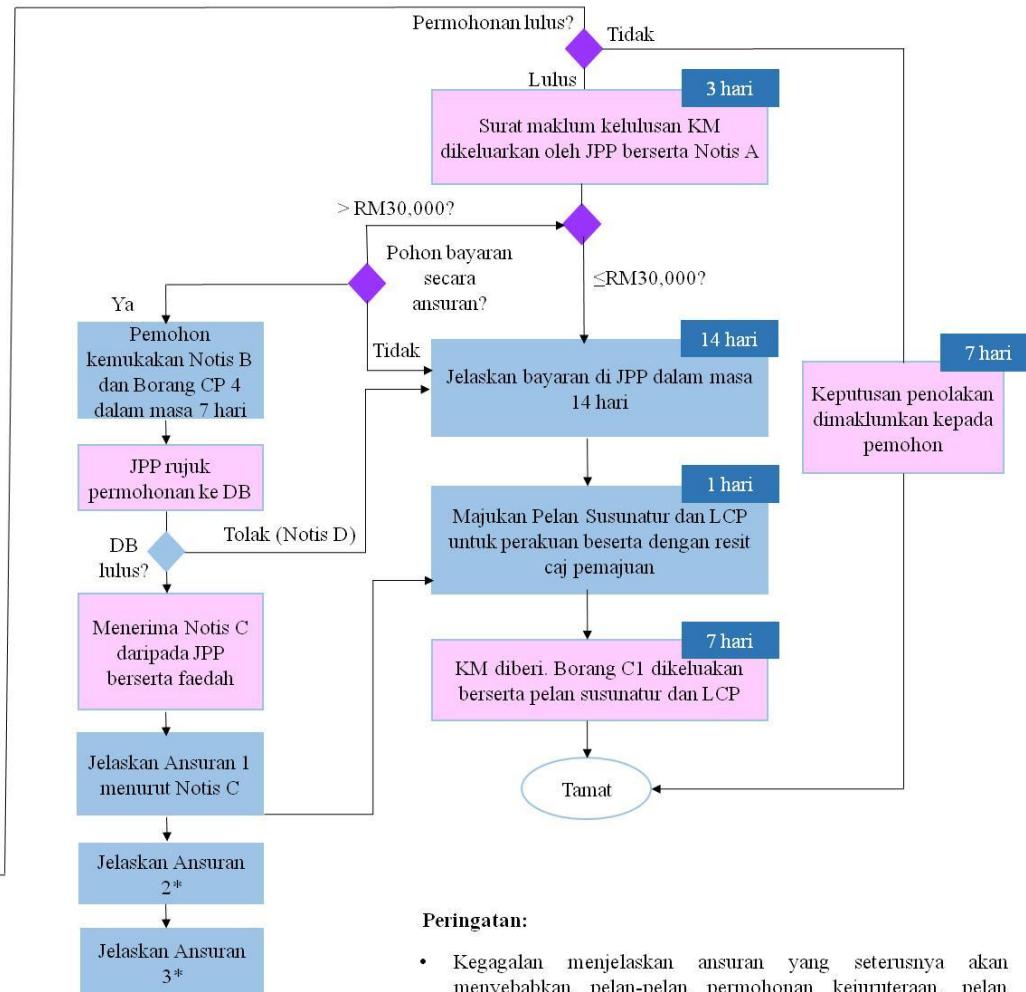
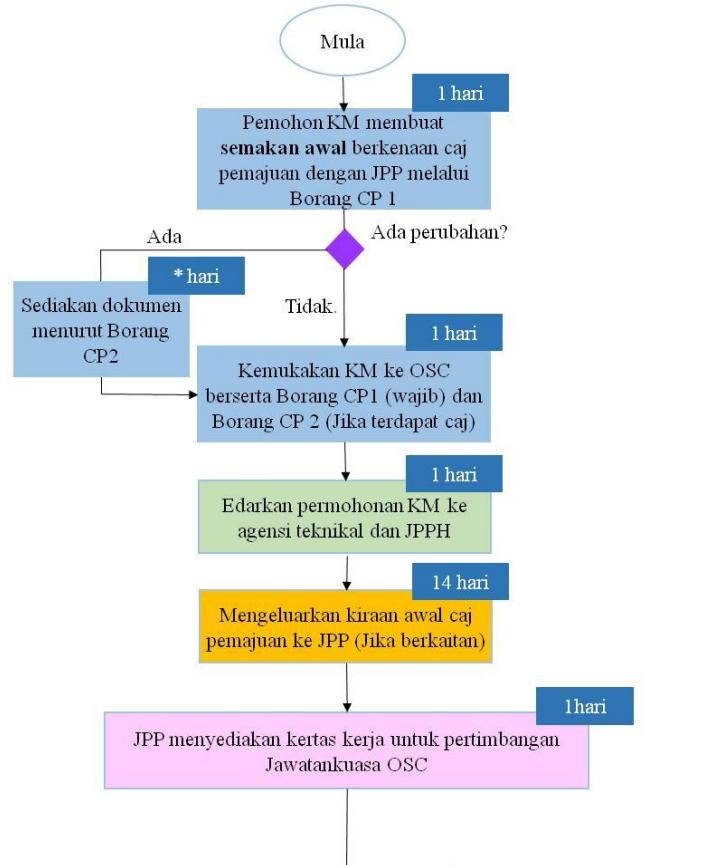
permohonan KM kepada pihak OSC. ***Ringkasan Laporan Kajian Kemungkinan Projek (Borang CP3)*** WAJIB disediakan oleh pemohon.

Penilaian bagi tujuan pengenaan Caj Pemajuan akan dilaksanakan setelah maklumat berserta dokumen lengkap diterima oleh JPPH melalui OSC. Selepas 14 hari, nilai akan dikemukakan kepada JPP untuk dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat. Jumlah pengenaan caj adalah muktamad selepas diluluskan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat dan tidak tertakluk kepada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah sebagaimana ketetapan Subseksyen 33(2), Akta 172.

Borang A menurut Jadual Kedua, Subkaerah 4(2) akan dikeluarkan oleh JPP untuk pemohon menjelaskan bayaran dalam masa 14 hari serentak dengan surat maklum kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat. Resit bayaran mesti dikemukakan serentak dengan pelan susunatur dan LCP untuk tujuan perakuan dan pengeluaran Borang C1, Pemberian Kebenaran Merancang.

Untuk permohonan ansuran, pemohon dikehendaki mengemukakan dalam 7 hari selepas menerima Borang A. Pemohon dikehendaki mengemukakan Borang B, Subkaerah 7(2) berserta dengan cadangan jadual pembayaran (**Borang CP4**) kepada JPP. Keputusan akan disampaikan kepada pemohon melalui Borang C, Subkaerah 7(3) dan Borang D, Subkaerah 7(3).

8.0 CARTA ALIR PROSES PENGENAAN CAJ PEMAJUAN DI MAJLIS BANDARAYA ISKANDAR PUTERI



9.0 JAWAPAN KEPADA SOALAN LAZIM DITANYA OLEH PEMOHON

Soalan 1	:	Adakah JPPH MBIP akan menggunakan nilaiān dalam Laporan Penilaian yang dikemukakan?
		Laporan penilaian yang dikemukakan hanya digunakan sebagai rujukan sahaja dan pihak MBIP berhak tidak menerima pakai nilaiān yang dikemukakan.
Soalan 2	:	Saya tidak setuju dengan amaun caj yang dikenakan dalam Borang. Bolehkah saya merayu ke atas amaun caj pemajuan tersebut?
Jawapan	:	<p>Jumlah caj yang dikeluarkan oleh MBIP adalah muktamad dan tidak tertakluk kepada rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah sebagaimana ketetapan Subseksyen 33(2), Akta 172.</p> <p>Adalah digalakkan untuk setiap pemohon mengadakan perbincangan awalan dengan pihak JPPH untuk mengetahui anggaran kasar nilaiān bagi Caj Pemajuan yang akan dikenakan.</p>
Soalan 3	:	Saya hendak membatalkan KM Pendirian Bangunan yang belum luput. Bolehkah saya menuntut balik caj pemajuan yang telah dijelaskan oleh saya?
Jawapan	:	Sekiranya KM Pendirian Bangunan tersebut belum luput, pemohon hendaklah mengemukakan surat beserta resit bayaran untuk menuntut semula kesemua caj yang telah dijelaskan.
Soalan 4	:	Saya telah memperolehi KM bagi tujuan pembangunan tanah. Saya ingin membatalkan kelulusan tersebut dan mengemukakan permohonan KM baru. Apa yang akan berlaku ke atas caj pemajuan yang telah dijelaskan berdasarkan KM lama?
Jawapan	:	<p>Bagi KM yang tidak melibatkan kerja bangunan, ianya tidak ada tarikh luput sebagaimana ketetapan Subseksyen 24(2), Akta 172.</p> <p>Pemohon hendaklah mengemukakan surat beserta resit bayaran untuk menuntut semula kesemua caj yang telah dijelaskan. Caj pemajuan akan dikenakan semula menurut permohonan KM baru.</p>
Soalan 5	:	Apa yang akan berlaku sekiranya ansuran tidak dijelaskan oleh saya?
Jawapan	:	JPP akan memantau pematuhan bayaran ansuran caj pemajuan. Sekiranya didapati ansuran bagi sesuatu projek tidak dijelaskan, MBIP akan menyekat ke atas semua permohonan dan kelulusan pelan-pelan pembangunan dan menahan projek untuk bermula kerja di tapak menurut Notis B, Akta 133. Kaveat persendirian akan dimasukkan ke atas hakmilik yang terlibat dalam permohonan KM.
Soalan 6	:	Saya adalah pemohon baru bagi tanah yang telah mendapat kebenaran merancang. Saya dapat terdapat ansuran yang belum lagi dijelaskan oleh pemohon terdahulu. Adakah saya perlu bertanggungjawab untuk menjelaskan caj?

Jawapan	:	<p>Sekiranya pemohon ingin meneruskan pemajuan menurut KM yang telah diberi, pemohon hendaklah bertanggungjawab menjelaskan baki caj pemajuan tersebut.</p> <p>Mana-mana pemohon yang terlibat dengan jualbeli tanah berserta dengan kelulusan KM harus menyemak status bayaran caj pemajuan terdahulu. Jika sekiranya terdapat baki yang masih belum dijelaskan, pemohon haruslah mendapatkan pemilik lama menjelaskan pembayaran baki caj pemajuan dan syarat-syarat jual beli ini perlu diambilkira di dalam perjanjian jual beli.</p>
Soalan 7	:	Tanah saya adalah hakmilik blok dan saya ingin mengemukakan pindaan ke atas KM pembangunan tanah. Adakah saya akan dikenakan caj pemajuan?
Jawapan	:	<p>Caj pemajuan akan dikenakan ke atas mana-mana permohonan KM pembangunan walaupun dalam bentuk hakmilik blok. Ini adalah kerana menurut Subseksyen 32(1), Akta 172 menjelaskan Caj Pemajuan boleh dikenakan ke atas mana-mana permohonan yang melibatkan perubahan penggunaan, ketumpatan, atau luas lantai berkenaan dengan mana-mana tanah sehingga menaikkan nilai tanah tersebut menurut Rancangan Tempatan.</p> <p>Nilaian bagi hakmilik blok pada hakikatnya mempunyai nilai yang lebih tinggi berbanding nilai hakmilik syarat pertanian kerana telah mengambilkira komponen pembangunan yang telah diluluskan dalam suatu KM. Jika terdapat perubahan ke atas komponen pembangunan yang telah diluluskan pada KM asal yang boleh meningkatkan nilai tanah, Caj Pemajuan boleh dikenakan.</p>
Soalan 8	:	Apakah keluasan yang diambilkira dalam melaksanakan penilaian bagi tujuan Caj Pemajuan?
Jawapan	:	Pengiraan nilai ini adalah mengambilkira luas tanah bersih (tidak termasuk tanah yang telah diserahkan)
Soalan 9	÷	Adakah perlu untuk pemohon menyediakan Laporan Kajian Kemungkinan “Feasibility Study” semasa mengemukakan permohonan?
Jawapan	:	<p>Penyediaan Laporan Kajian Kemungkinan “Feasibility Study” adalah TIDAK WAJIB semasa mengemukakan permohonan. Walau bagaimanapun, pemohon perlu mengemukakan Ringkasan Laporan Kajian Kemungkinan Projek yang mengandungi maklumat-maklumat berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maklumat terperinci mengandungi Nilai Pembangunan Kasar (GDV) & Kos Pembangunan Kasar (GDC) yang disahkan oleh pemaju/konsultan. • Perincian fasa Pembangunan dan lain-lain berkaitan (Rujuk Borang CP4)

10.0 PEGAWAI YANG BOLEH DIHUBUNGI BAGI JABATAN YANG TERLIBAT

**Jabatan Perancangan Pembangunan
Ruzanna Bt. Hj. Mohamed
Pegawai Perancang Bandar Dan DEsa
Tel (P) 05-5555137
Email: ruzanna@mbip.gov.my**

**Jabatan Penilaian & Pengurusan Harta
Sr Nawal Bt. Hj Mohd Khudzairi
Pegawai Penilaian V1059
Tel (P) 07-5555085
Email: nawal@mbip.gov.my**

11.0 LAMPIRAN (BORANG-BORANG BERKAITAN DENGAN CAJ PEMAJUAN DI MBIP)

LAMPIRAN	NAMA BORANG	JABATAN	BORANG
1	BORANG SEMAKAN AWAL PENGENAAN CAJ PEMAJUAN	JPP	CP1
2	BORANG SENARAI SEMAK PENILAIAN BAGI TUJUAN CAJ PEMAJUAN	JPPH	CP2
3	RINGKASAN LAPORAN KAJIAN KEMUNGKINAN PROJEK	JPP/JPPH	CP3
4	BORANG KIRAAN ANSURAN CAJ PEMAJUAN	JPP	CP4
5	NOTIS CAJ PEMAJUAN	JPP	A
6	PERMOHONAN CAJ PEMAJUAN SECARA ANSURAN	JPP	B
7	KEBENARAN MEMBAYAR SECARA ANSURAN	JPP	C
8	PENOLAKAN MEMBAYAR SECARA ANSURAN	JPP	D
9	NOTIS KEINGKARAN MEMBAYAR ANSURAN CAJ PEMAJUAN	JPP	E