



**GARIS PANDUAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR DI
KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (2025)**

Tarikh Kuatkuasa :

08 Disember 2025

Diluluskan Oleh :

**Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 10/2025
pada 8 Disember 2025 dan disahkan pada 8 Disember 2025**

Disediakan Oleh :

**Jabatan Perancang Bandar
Majlis Bandaraya Seberang Perai**

GARIS PANDUAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (2025)

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan bagi membantu MBSP di dalam merancang, mencorak dan mengawal pembangunan di kawasan Seberang Perai. Garis panduan ini juga sebagai alat kawalan penting dalam mempengaruhi nilai tanah di samping untuk memajukan pembangunan bandar dan kerja penyenggaraan kemudahan awam.

Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (2025) ini telah diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 10 pada 8 Disember 2025 dan disahkan pada 8 Disember 2025. Garis panduan ini berkuat kuasa pada tarikh ianya diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri dan terpakai bagi Permohonan Kebenaran Merancang dan pelan pindaan yang diterima pada dan selepas tarikh kuat kuasa.

2.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI PENINGKATAN NISBAH PLOT (PERNIAGAAN DAN PERINDUSTRIAN)

2.1 Pembangunan Perniagaan di Zon Perniagaan

- a) Nisbah plot yang melebihi 1:2 akan dikenakan caj peningkatan infrastruktur.
- b) Kadar bayaran caj peningkatan infrastruktur di kawasan perniagaan adalah RM 8.00 / kaki persegi.

2.2 Pembangunan Perindustrian di Zon Industri

- a) Nisbah plot yang melebihi 1:1 akan dikenakan caj peningkatan infrastruktur.
- b) Kadar bayaran caj peningkatan infrastruktur di kawasan industri adalah RM 10.00 / kaki persegi.

2.3 Penentuan Keluasan Tapak bagi Pengiraan Nisbah Plot dan Ruang Lantai

- a) Nisbah plot di Seberang Perai tertakluk kepada Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030 (DRTSP2030) yang diluluskan Majlis Penuh ke-552 (6/2020) pada 25 Jun 2020 dan diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil. 3/2021 pada 16 Mac 2021 dan disahkan pada 25 Mac 2021 atau sebarang pindaan selepas itu.
- b) Keluasan tapak yang termasuk dalam pengiraan nisbah plot adalah keluasan tapak (kasar) plot tanah termasuk bahagian yang terlibat dengan serahan tanah (pembesaran jalan dan jalan susur). Ianya juga termasuk kawasan tapak Tanah Kerajaan yang akan dipohon untuk tujuan dicantum dengan tanah

pemaju sebagai sebahagian pembangunan.

- c) Keluasan tapak yang tidak termasuk dalam pengiraan nisbah plot adalah tapak yang terlibat dengan pengambilan balik tanah (tidak termasuk ke dalam pengiraan).
- d) Ruang lantai yang tidak termasuk di dalam pengiraan nisbah plot adalah :
- i. Ruang lantai bagi cadangan tempat letak kereta.
 - ii. Ruang terbuka atau berbumbung tanpa dinding seperti bumbung podium, 'breezeway column', beranda, 'cantilever' atau ruang rekreasi.

2.4 Contoh Pengiraan Peningkatan Infrastruktur Bagi Peningkatan Nisbah Plot

Perkara		Contoh Pengiraan
a	Piawaian	<ul style="list-style-type: none"> • Nisbah plot perniagaan melebihi 1:2 dikenakan caj peningkatan infrastruktur • Kadar perniagaan – RM 8.00 / kaki persegi
b	Maksima Nisbah Plot Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 2
c	Maksima Nisbah Plot Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 4
d	Contoh Cadangan Pemaju	Kompleks Perniagaan 5 Tingkat
e	Keluasan Tapak / Lot	43,560 kaki persegi (1 ekar)
f	Nisbah Plot Yang Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 2 (43,560 kaki persegi x 2) = 87,120 kaki persegi
g	Nisbah Plot Dibenarkan Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 4 (174,240 kaki persegi)
h	Cadangan Nisbah Plot	1 : 4 (174,240 kaki persegi)
i	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (h) – (f)	174,240 – 87,120 = 87,120 kaki persegi
j	Jumlah Bayaran (i) x RM 8.00	87,120 x RM 8.00 = RM 696,960.00

3.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI PENINGKATAN DENSITI (PERUMAHAN)

3.1 Pembangunan Perumahan di Zon Perumahan

- a) Densiti terkini di Seberang Perai adalah mengikut Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030 (DRTSP2030)

Densiti	Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	Maksima Dengan Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur
Rendah	6	7 – 10
Sederhana	11	12 – 30
Tinggi	31	32 – 60

Nota : DRTSP2030 diluluskan Majlis Penuh ke-552 (6/2020) pada 25.06.2020 dan diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil. 3/2021 pada 16.03.2021 dan disahkan pada 25.03.2021 atau sebarang pindaan selepas itu.

- b) Kadar bayaran caj peningkatan infrastruktur di kawasan perumahan adalah RM 6.00 / kaki persegi.
- c) Majlis akan menggunakan ruang lantai setara sebagai saiz perumahan selesa atau EFA (Equivalent Floor Area).

3.2 Contoh Pengiraan Caj Peningkatan Infrastruktur Bagi Peningkatan Densiti

Contoh A :

Perkara		Contoh Pengiraan
a	Piawaian	<ul style="list-style-type: none"> Densiti Sederhana : 11-30 unit / ekar Densiti 12-30 unit per ekar dikenakan caj peningkatan infrastruktur Kadar Kediaman – RM 6.00 / kaki persegi
b	Maksima Densiti Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	11 unit / ekar
c	Maksima Densiti Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	30 unit / ekar
d	Cadangan Pemaju	100 unit teres berkeluasan 2,520 kaki persegi seunit

e	Keluasan Tapak / Lot	8 ekar
f	Maksima Bilangan Unit Yang Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	11 unit x 8 ekar = 88 unit
g	Maksima Bilangan Unit Dibenarkan Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	30 unit x 8 ekar = 240 unit
h	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (d) – (f)	100 unit – 88 unit = 12 unit
i	Jumlah Bayaran (h) x (d) x RM 6.00	12 unit x 2,520 kaki persegi x RM 6.00 = RM 181,440.00

Contoh B :

Perkara		Contoh Pengiraan
a	Piawaian	<ul style="list-style-type: none"> Densiti Tinggi : 31-60 unit / ekar Densiti 32-60 unit per ekar dikenakan caj peningkatan infrastruktur Kadar Kediaman – RM 6.00 / kaki persegi
b	Maksima Densiti Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	31 unit / ekar
c	Maksima Densiti Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	60 unit / ekar
d	Equivalent Floor Area (EFA)	1,400 kaki persegi
e	Cadangan Pemaju	100 unit apartment berkeluasan 1,100 kaki persegi seunit Jumlah ruang lantai = 110,000 kaki persegi
f	Keluasan Tapak / Lot	2 ekar
g	Maksima Luas Lantai Yang Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur (b) x (d) x (f)	31 unit x 1,400 kaki persegi x 2 ekar = 86,800 kaki persegi

h	Maksima Luas Lantai Dibenarkan Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur (c) x (d) x (f)	60 unit x 1,400 kaki persegi x 2 ekar = 168,000 kaki persegi
i	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (e) – (g)	110,000 kaki persegi – 86,800 kaki persegi = 23,200 kaki persegi
j	Jumlah Bayaran (i) x RM 6.00	23,200 kaki persegi x RM 6.00 = RM 139,200.00

4.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI KELUASAN RUANG LANTAI KEDIAMAN MELEBIHI RUANG LANTAI SETARA

- a) Keluasan ruang lantai kediaman yang melebihi ruang lantai setara yang ditetapkan akan dikenakan caj peningkatan infrastruktur mengikut kadar kediaman iaitu RM 6.00 / kaki persegi.
- b) Keluasan ruang lantai setara mengikut jenis kediaman adalah seperti berikut :

Jenis Kediaman	Ruang Lantai Setara
Rumah Mampu Milik / RMKu	850 kaki persegi
Rumah Teres / Rumah Kluster / Rumah Bandar	1,400 kaki persegi
Pangsapuri / Kondominium	1,400 kaki persegi
Rumah Berkembar	1,800 kaki persegi
Rumah Sesebuah	1,800 kaki persegi

- c) Contoh pengiraan caj peningkatan infrastruktur bagi keluasan ruang lantai kediaman yang melebihi ruang lantai setara :

Perkara	Contoh Pengiraan
a	Ruang Lantai Setara (Rumah Teres) 1,400 kaki persegi
b	Cadangan Pemaju 100 unit teres berkeluasan 1,500 kaki persegi seunit
c	Maksima Ruang Lantai yang Dibenarkan Tanpa Peningkatan Infrastruktur 100 unit x 1,400 kaki persegi = 140,000 kaki persegi

d	Cadangan Ruang Lantai Kediaman oleh Pemaju	100 unit x 1,500 kaki persegi = 150,000 kaki persegi
e	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (d) – (c)	150,000 – 140,00 kaki = 10,000 kaki persegi
f	Jumlah Bayaran (e) x RM 6.00	10,000 kaki persegi x RM 6.00 = RM 60,000

5.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI CADANGAN AKTIVITI PERNIAGAAN DI ZON PERUMAHAN DAN ZON PERINDUSTRIAN

5.1 Caj Peningkatan Infrastruktur Bagi Cadangan Aktiviti Perniagaan Di Zon Perumahan

- a) Dibenarkan cadangan aktiviti perniagaan di zon perumahan dan setiap ruang lantai perniagaan dikenakan caj peningkatan infrastruktur mengikut kadar perniagaan iaitu RM 8.00 / kaki persegi berdasarkan syarat-syarat berikut :

Keluasan Maksima Ruang Lantai Perniagaan	Syarat-Syarat <i>(Nota : RSNPP2030 – Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030; DRTSP2030 – Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030)</i>
40% dari jumlah keluasan cadangan ruang lantai kediaman	i. RSNPP2030 – Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1); dan ii. DRTSP2030 – Kediaman (Perumahan Terancang)
30% dari jumlah keluasan cadangan ruang lantai kediaman	i. RSNPP2030 – Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2); dan ii. DRTSP2030 – Kediaman (Perumahan Terancang)
20% dari jumlah keluasan cadangan ruang lantai kediaman	i. RSNPP2030 – Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 / 2 (KKP1 / KKP2); dan ii. DRTSP2030 – Kampung Lot yang terlibat dengan kelulusan permohonan perlingkungan semula kepada zon kediaman
100% Perniagaan	Bagi lot / tapak cadangan dengan keluasan 0.5 ekar dan ke bawah atau keluasan yang hampir sama (tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa OSC) yang terletak berhadapan jalan utama (minimum jalan 50 kaki ke atas) dalam Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 dan 2 (KKP 1 / KKP 2)

- b) Jenis perniagaan yang dibenarkan adalah mengikut Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan (*Use Class Order*) di dalam DRTSP2030 (tertakluk kepada dasar atau garis panduan semasa yang digunapakai oleh Majlis).
- c) Perniagaan yang dibenarkan dalam zon kediaman ini boleh diambilkira sebagai zon penamparan dengan kawasan industri atau lain-lain pembangunan yang memerlukan penyediaan zon penamparan.

5.2 Caj Peningkatan Infrastruktur Bagi Cadangan Aktiviti Perniagaan Di Zon Industri

- a) Dibenarkan cadangan aktiviti perniagaan di zon perindustrian tertakluk kepada Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030 (DRTSP 2030) dan setiap ruang lantai perniagaan dikenakan caj peningkatan infrastruktur mengikut kadar perniagaan iaitu RM 8.00 / kaki persegi.
- b) Had maksima keluasan perniagaan yang dibenarkan di zon industri adalah 40% daripada keluasan tapak cadangan. Nisbah plot hendaklah tidak melebihi 1:2.
- c) Dibenarkan 100% cadangan aktiviti perniagaan bagi lot / tapak cadangan dengan keluasan 0.5 ekar dan ke bawah atau keluasan hampir sama (tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa OSC) yang terletak berhadapan jalan utama (minimum jalan 50 kaki ke atas) dalam Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 dan 2 (KKP 1 / KKP 2).
- d) Pejabat pengurusan atau ruang perniagaan dalam bangunan industri yang dicadangkan sebagai kemudahan sokongan kepada aktiviti industri tersebut tidak dikenakan caj peningkatan.
- e) Perniagaan yang dibenarkan dalam zon industri ini boleh diambilkira sebagai zon penamparan dengan kawasan perumahan atau lain-lain pembangunan yang memerlukan penyediaan zon penamparan.

6.0 PENGECUALIAN DARI BAYARAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR

- a) Pembangunan berikut dikecualikan daripada dikenakan bayaran caj peningkatan infrastruktur :
 - i. Pemajuan Rumah MutiaraKu (RMKu) Jenis A dan Rumah MutiaraKu (RMKu) Jenis B (tidak termasuk cadangan ruang perniagaan)
 - ii. Semua projek kerajaan / separa kerajaan
 - iii. Semua pemajuan institusi, tempat-tempat ibadat, sekolah-sekolah, hospital-hospital kecuali yang dikendalikan untuk tujuan keuntungan (swasta)

7.0 CARA BAYARAN

- a) Bayaran tunai 100% sebelum Kebenaran Merancang (Borang C1) dikeluarkan;
atau
- b) Bayaran boleh dijelaskan secara berperingkat :
 - i. 10% bayaran tunai sebelum Kebenaran Merancang (Borang C1) dikeluarkan.
 - ii. 10% bayaran tunai sebelum Pelan Bangunan dilepaskan.
 - iii. 20% bayaran tunai sebelum C.O.W diberikan.
 - iv. 60% Jaminan Bank (*Bank Guarantee* – BG) hendaklah dikemukakan sebelum C.O.W / APDL dikeluarkan dan ditunaikan secara automatik oleh Majlis sebelum CCC dikeluarkan.

Nota : Tertakluk kepada dasar atau keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri terkini yang berkuatkuasa

8.0 TARIKH KUATKUASA

- a) Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (2025) ini berkuat kuasa pada tarikh ianya diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.
- b) Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai ini akan terpakai bagi Permohonan Kebenaran Merancang dan pelan pindaan yang diterima pada dan selepas tarikh kuat kuasa.