

GARIS PANDUAN
PERMOHONAN PELEPASAN KUOTA BUMIPUTERA PEMAJUAN
PERUMAHAN DAN KOMERSIL DI NEGERI PULAU PINANG

Objektif penetapan kuota 30% unit kediaman atau komersil untuk pembeli Bumiputera adalah untuk memastikan pemilikan hartanah yang seimbang di antara kaum Bumiputera dengan bukan Bumiputera di Pulau Pinang. Namun begitu, Kerajaan Negeri tetap menyediakan ruang alternatif untuk membantu pemaju sekiranya terdapat unit-unit kediaman dan komersil yang diperuntukkan di bawah kuota ini tidak dapat dijual.

Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Pulau Pinang pada 9 April 2008 telah bersetuju supaya satu mekanisma diwujudkan bagi digunakan dalam menentukan proses dan prosedur pelepasan kuota Bumiputera. Bagi tujuan ini, Jawatankuasa Pelepasan Kuota Bumiputera (JPKB) telah ditubuhkan secara khusus untuk mempertimbang dan membuat keputusan ke atas permohonan-permohonan pelepasan kuota Bumiputera yang dikemukakan kepada Kerajaan Negeri. Penentuan dan pelantikan JPKB sepertimana diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bil. 17/2018 melalui kertas Bil.477/2018 bertarikh 30 Mei 2018.

KEANGGOTAAN TETAP JPKB TERDIRI DARIPADA:-

- i) YB Pengerusi Jawatankuasa MMK Perumahan **- Pengerusi**
- ii) YB Pengerusi Jawatankuasa MMK Perdagangan Antarabangsa dan Dalam Negeri, Hal Ehwal Pengguna dan Pembangunan Keusahawanan
- iii) YB Pengerusi Jawatankuasa Kebajikan, Masyarakat Penyayang dan Alam Sekitar.

JEMPUTAN JABATAN PULA ADALAH SEPERTI BERIKUT:-

- i) Pegawai Kewangan Negeri atau wakil;
- ii) Pengarah Tanah dan Galian atau wakil;
- iii) Pengarah PlanMalaysia@Pulau Pinang atau wakil;
- iv) Pegawai Undang-Undang Negeri (jemputan mengikut keperluan);
- v) Pengarah Bahagian Penyertaan Bumiputera Pulau Pinang atau wakil (jemputan mengikut keperluan);
- vi) Pengarah Perancang Pembangunan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) atau wakil;
- vii) Pengarah Kawalan Bangunan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) atau wakil;
- viii) Pengarah Perancang Bandar Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) atau wakil;
- ix) Pegawai Daerah (jemputan mengikut keperluan); dan
- x) Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha - **Urus Setia**
Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Kuorum mesyuarat adalah minima 2 ahli iaitu Pengerusi dan 1 ahli Jawatankuasa. Keputusan perlu ditandatangani oleh YB Pengerusi dan ahli di Kertas Perakuan seperti contoh di **Lampiran A**.

Selaras dengan keputusan MMK ini juga, garis panduan ini disediakan untuk dijadikan rujukan oleh JPKB, syarikat dan persatuan pemaju, firma pengurusan projek, firma guaman serta pihak-pihak lain yang terlibat dalam proses permohonan pelepasan kuota Bumiputera.

1. SYARAT PERMOHONAN

- 1.1. Permohonan pelepasan kuota Bumiputera dibuka kepada pemaju yang membangunkan projek perumahan atau komersil melebihi 4 unit selain daripada Rumah Mampu Milik A, B, C1, C2 dan C3 serta Unit Kawalan Harga yang berharga melebihi RM300,000.00. Manakala bagi Rumah Mampu Milik A, B, C1, C2 dan C3 serta Unit Kawalan Harga yang berharga dibawah RM300,000.00 adalah tertakluk kepada para 1.4
- 1.2. Prestasi fizikal projek perlu mencapai tahap sekurang-kurangnya 80% dengan disahkan oleh arkitek yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia. Dalam keadaan di mana unit-unit bukan Bumiputera telah habis dijual atau kawasan pemajuan dikenalpasti bukan tumpuan pembeli Bumiputera, Jawatankuasa boleh mempertimbangkan permohonan semasa prestasi fizikal projek mencapai 60%. Namun begitu, pelepasan dihadkan kepada 15% unit Kuota Bumiputera. Manakala baki 15% pula hanya akan dipertimbangkan selepas prestasi fizikal projek mencapai 80%.
- 1.3. Penjualan unit kediaman dan komersil perlu menjalani proses pengiklanan seperti berikut:-
 - a) Diiklankan sekurang-kurangnya sebanyak tiga (3) kali iaitu dua (2) kali di dalam akhbar harian berbahasa Melayu yang **berlainan** dan sekurang-kurangnya satu (1) kali dalam akhbar berbahasa Inggeris;
 - b) Iklan di dalam media elektronik dan media baru seperti portal hartanah, media sosial seperti Facebook, *banner* dan laman sesawang pemaju boleh diambil kira sebagai *alternative*

penggantian iklan didalam akhbar dengan membuktikan tempoh 1 bulan pengiklanan.

- c) diiklankan di dalam Buletin Mutiara sebagai iklan terakhir sebelum permohonan dihantar kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang;
- d) tempoh pengiklanan bagi keseluruhan empat (4) iklan tersebut adalah sekurang-kurangnya selama enam (6) bulan dari tarikh iklan pertama dengan ukuran sekurang-kurangnya 15cm x 26cm; dan
- e) diskaun harga jualan 5% bagi unit kediaman dan komersil yang diperuntukkan kepada Bumiputera dinyatakan dengan jelas di dalam iklan.

1.4 Bagi pemajuan Rumah Mampu Milik dan Unit Kawalan Harga yang dibina di bawah Garis Panduan Kerajaan Negeri yang tidak dapat ditawarkan kepada kuota Bumiputera yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri, permohonan perlulah dikemukakan kepada Jawatankuasa Pelepasan Kuota Bumiputera dengan mengemukakan bukti usaha jualan kepada bumiputera di dalam tempoh 6 bulan dari tarikh kelulusan Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan (APDL). Selain itu, pemaju juga disyaratkan menjalani proses pengiklanan seperti di para 1.3.

2. KAEDAH PERMOHONAN

2.2 Setelah syarat-syarat seperti di Para 1 dipatuhi, pihak pemaju boleh mengemukakan surat permohonan kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang dengan menyertakan dokumen seperti berikut:-

- a) Borang Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Bagi Projek Perumahan dan Komersil; **(LAMPIRAN B)**
- b) Salinan lesen pemaju dan permit iklan;
- c) Keratan asal iklan (rujuk Para 1c (i) (ii) dan (iii));
- d) Salinan surat kelulusan Kebenaran Merancang daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- e) Salinan surat kelulusan Pelan Bangunan daripada PBT;
- f) Salinan Pelan Pecah Sempadan dan Jadual Petak (selepas kelulusan APDL) yang ditandakan bagi menunjukkan representasi bilangan unit 30% kuota Bumiputera. Memandangkan unit di dalam pemajuan berstrata tidak disyaratkan untuk ditanda, pembeli Bumiputera boleh memilih unit lain yang setara, lebih tinggi atau lebih rendah harganya di dalam pemajuan tersebut. Bagi tujuan pengiraan sumbangan dalam keadaan di mana unit dibeli oleh pembeli Bumiputera lebih rendah nilainya kaedah berikut akan digunakan :-

$$N1 = 5\% \text{ harga rumah (unit Bumiputera asal)}$$

$$N2 = 5\% \text{ harga rumah (unit dibeli)}$$

$$N1 - N2 = \text{Jumlah bayaran sumbangan beza}$$

- g) Senarai maklumat lengkap unit pemajuan **(LAMPIRAN C)**
- h) Senarai keseluruhan unit bagi bumiputera dan bukan bumiputera **(LAMPIRAN D)**; dan

- i) Salinan Perjanjian Jual Beli bagi unit-unit yang telah dijual kepada pembeli Bumiputera sahaja (Urus Setia juga berhak meminta dokumen tambahan seperti kelulusan pembiayaan bagi mengesahkan perkara ini).
- j) Laporan Kemajuan Projek (**LAMPIRAN E**)

2.2 Bagi tujuan pengesahan status Bumiputera, perlu disertakan dokumen sokongan seperti berikut:-

- a) salinan kad pengenalan;
- b) salinan sijil kelahiran;
- c) surat pengesahan daripada Pejabat Hal Ehwal Anak Negeri Sabah (PHEANS);
- d) Sijil Anak Negeri dari Mahkamah Bumiputera Sarawak; atau
- e) surat pengesahan daripada Mahkamah Anak Negeri Wilayah Persekutuan Labuan.
- f) Pemberian diskaun Bumiputera oleh pemaju kepada pembeli yang tidak disahkan sebagai Bumiputera tidak akan diberi pengecualian secara automatik dan tidak boleh dituntut dari Kerajaan Negeri.

2.2 Bagi tujuan pengesahan status syarikat Bumiputera, sila sertakan juga dokumen sokongan seperti berikut:-

- a) Borang 24 Akta Syarikat 1965 (Disahkan oleh Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM))

b) Borang 49 Akta Syarikat 1965 (Disahkan oleh Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM))

3. KAEDAH PENGIRAAN SUMBANGAN

3.1 Setelah permohonan beserta dokumen lampiran diterima, Urus Setia akan membuat pengiraan jumlah bayaran yang perlu dijelaskan oleh pemaju sebagai sumbangan gantian kepada penyediaan unit kediaman / komersil Bumiputera. Formula pengiraan jumlah bayaran sumbangan ini adalah seperti berikut:-

$$N = 5\% \times \text{harga rumah}$$
$$\text{Bayaran Sumbangan} = N \times \text{baki unit Bumiputera belum dijual}$$

Contoh Pengiraan :

Sejumlah lapan (8) unit kediaman berharga RM300,000.00 dan lima (5) unit kediaman berharga RM250,000.00 yang diperuntukkan kepada pembeli Bumiputera tidak dapat dijual.

$$N1 = \text{RM}15,000.00$$
$$N2 = \text{RM}12,500.00$$
$$\begin{aligned} \text{Jumlah Bayaran Sumbangan} &= (N1 \times 8) + (N2 \times 5) \\ &= \text{RM}120,000.00 + \text{RM}62,500.00 \\ &= \mathbf{\text{RM}182,500.00} \end{aligned}$$

3.2 Harga unit perlulah berdasarkan harga semasa atau harga unit yang dibeli oleh pembeli bukan Bumiputera.

3.3 Bagi pemajuan yang dilaksana secara bina dan jual (*build and sell*) atau bina dan sewa (*build and lease*) kadar sumbangan akan menggunakan kaedah penilaian hartanah semasa oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Hartanah (JPPH), Kementerian Kewangan Malaysia

- 3.4 Pengiraan dan kadar bayaran yang diperolehi ini selanjutnya akan disemak dan disahkan oleh Jabatan Kewangan Negeri sebelum dibentangkan kepada JPKB.

4. KEPUTUSAN PERMOHONAN

- 4.1 Urus Setia akan mengatur JPKB bagi membentangkan kertas - Kertas permohonan yang diterima, syor bayaran sumbangan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pelepasan kuota bumiputera. Kekkerapan JPKB bersidang bergantung kepada jumlah permohonan yang diterima dan tidak kurang daripada sekali bagi setiap dua (2) bulan.
- 4.2 Setelah permohonan selesai dipertimbangkan, Urus Setia akan memaklumkan keputusan JPKB kepada pemohon.

5 BAYARAN SUMBANGAN

- 5.1 Pemohon diberi tempoh tiga (3) bulan untuk menjelaskan bayaran sumbangan yang dikenakan berdasarkan keputusan JPKB.
- 5.2 Potongan 70% akan diberi kepada pemohon yang mematuhi syarat dan prosedur permohonan yang ditetapkan. Oleh yang demikian, jumlah sebenar yang perlu dijelaskan oleh pemaju hanyalah 30% daripada jumlah bayaran yang diperakukan oleh JPKB. Pemohon yang tidak mematuhi syarat dan prosedur permohonan tidak akan menerima manfaat ini dan perlu membayar sepenuhnya jumlah sumbangan yang dikenakan.

- 5.3 Bayaran sumbangan hendaklah dibuat menggunakan *Banker's Cheque* atas nama Bendahari Negeri Pulau Pinang. Terimaan ini akan didepositkan ke dalam Akaun Amanah Perumahan Bumiputera Pulau Pinang.
- 5.4 Setelah bukti bayaran diterima, Urus Setia akan mengeluarkan resit bayaran dan surat sokongan Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan kepada pemohon. Salinan surat sokongan ini akan dipanjangkan kepada PBT dan arkitek pemajuan untuk urusan pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).
-

6. RINGKASAN PROSES PERMOHONAN PELEPASAN KUOTA BUMIPUTERA

No.	Proses	Peranan	Tempoh
1.	Iklan Pertama	Pemaju	Sekurang-kurangnya 6 bulan
	Iklan Kedua		
	Iklan Ketiga		
	Iklan di Buletin Mutiara		
	Iklan Elektronik		
2.	Kemuka permohonan kepada Urus Setia	Pemaju	Prestasi projek 80%
3.	Pengiraan sumbangan	Urus Setia	5 hari bekerja
4.	Semakan dan pengesahan kadar sumbangan	JKN	5 hari bekerja
5.	Pembentangan kepada Mesyuarat JPKB	Urus Setia	2 bulan sekali
6.	Keputusan	JPKB	1 hari bekerja
7.	Surat makluman keputusan	Urus Setia	3 hari bekerja dari tarikh mesyuarat
8.	Pembayaran sumbangan	Pemaju	3 bulan dari tarikh surat makluman
9.	Pengeluaran resit bayaran dan surat sokongan	Urus Setia	7 hari bekerja dari tarikh bayaran diterima