



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

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini adalah sebagai rujukan pemaju bagi kediaman atau komersial selain daripada Rumah Mampu Milik dan Unit Kawalan Hartanah untuk membuat permohonan pelepasan kuota Bumiputera sekiranya terdapat unit-unit yang diperuntukkan di bawah kuota ini tidak dapat dijual apabila pemajuan telah siap sekurang-kurangnya 80%.
- 1.2 Kerajaan Negeri telah menetapkan pemberian diskaun 5% kepada pembeli Bumiputera untuk memiliki unit kediaman atau komersial. Pemberian diskaun tersebut adalah untuk memastikan pemilikan hartanah yang seimbang di antara kaum Bumiputera dengan bukan Bumiputera di Pulau Pinang. Namun begitu, Kerajaan Negeri turut menyediakan ruang alternatif untuk membantu pemaju sekiranya terdapat unit-unit kediaman atau komersial yang diperuntukkan di bawah kuota ini tidak dapat dijual dengan membayar sumbangan penuh tanpa diskaun 30% daripada jumlah keseluruhan sumbangan pelepasan kuota Bumiputera kepada Kerajaan Negeri.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Pulau Pinang pada 9 April 2008 telah bersetuju supaya satu mekanisma diwujudkan bagi digunapakai dalam menentukan proses dan prosedur pelepasan kuota Bumiputera. Bagi tujuan ini, Jawatankuasa Pelepasan Kuota Bumiputera (JPKB) telah ditubuhkan secara sepertimana diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bil. 17/2018 melalui kertas Bil.477/2018 pada 30 Mei 2018. Seterusnya, pada tahun 2023, Jawatankuasa Pelepasan Kuota Bumiputera (JPKB) ditambahbaik kepada Jawatankuasa Kawalan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang (JKHB) sepertimana diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bil. 28/2023 melalui kertas Bil.633/2023 pada 19 Oktober 2023 bagi menjalankan fungsi sedia ada untuk mempertimbang dan membuat keputusan ke atas permohonan pelepasan kuota Bumiputera yang dikemukakan oleh pemaju kepada Kerajaan Negeri.



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

3.0 SYARAT ASAS PERMOHONAN

- 3.1 Permohonan pelepasan kuota Bumiputera dibuka kepada pemaju yang membangunkan projek perumahan atau komersial melebihi 4 unit selain daripada Rumah Mampu Milik A, B1, B2, C1, C2 dan C3 serta Unit Kawalan Harga yang berharga melebihi RM300,000.00. Manakala bagi Rumah Mampu Milik A, B1, B2, C1, C2 dan C3 serta Unit Kawalan Harga yang berharga di bawah RM300,000.00 adalah tertakluk kepada para 3.4.
- 3.2 Prestasi kemajuan fizikal telah siap sekurang-kurangnya 80% dan disahkan oleh arkitek berdaftar. 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%.
- 3.3 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 dalam sesawang pemaju boleh diambil kira sebagai alternatif penggantian iklan di dalam akhbar dengan membuktikan tempoh satu (1) bulan pengiklanan;
 - c. diiklankan di dalam Buletin Mutiara sebagai iklan terakhir sebelum permohonan dihantar kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP);
 - 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 26 cm; dan



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

- e. diskaun 5% peratus harga jualan bagi unit kediaman dan komersial yang diperuntukkan kepada Bumiputera perlu dinyatakan dengan jelas dalam iklan.

3.4 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 Kawalan Hartanah Bumiputera dengan mengemukakan bukti usaha jualan kepada bumiputera di dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh kelulusan Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan (*Advertising Permit and Developer's License-APDL*). Selain daripada itu, pemaju juga disyaratkan menjalani proses pengiklanan seperti di para 3.3.

4.0 KAEDAH PERMOHONAN

4.1 Pihak pemaju boleh mengemukakan surat permohonan kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang dengan menyertakan dokumen seperti berikut:-

- a. Borang Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Bagi Projek Perumahan dan Komersial;
- b. Salinan lesen pemaju dan permit iklan;
- c. Keratan asal iklan;
- d. Salinan surat kelulusan Kebenaran Merancang daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- e. Salinan surat kelulusan Pelan Bangunan daripada PBT;
- f. Borang Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Bagi Projek Perumahan dan Komersil;
- g. Salinan lesen pemaju dan permit iklan;
- h. Salinan surat kelulusan Kebenaran Merancang daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- i. Salinan surat kelulusan Pelan Bangunan daripada PBT;
- j. Salinan Pelan Pecah Sempadan dan Jadual Petak (selepas kelulusan APDL) yang ditandakan bagi menunjukkan representasi bilangan unit 30% kuota Bumiputera. Memandangkan unit 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



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

dalam keadaan di mana unit dibeli oleh pembeli Bumiputera lebih rendah nilainya kaedah berikut akan digunakan :-

N1 = 5% harga rumah (unit Bumiputera asal)

N2 = 5% harga rumah (unit dibeli)

N1-N2 = Jumlah bayaran sumbangan beza

- k. Senarai maklumat lengkap unit pemajuan;
- l. Senarai keseluruhan unit bagi bumiputera dan bukan bumiputera;
- m. Salinan Perjanjian Jual Beli bagi unit-unit yang telah dijual kepada pembeli Bumiputera sahaja (urusetia juga berhak meminta dokumen tambahan seperti kelulusan pembiayaan bagi mengesahkan perkara ini); dan
- n. Laporan Kemajuan Projek.

4.2 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;
- e. surat pengesahan daripada Mahkamah Anak Negeri Wilayah Persekutuan Labuan; atau
- 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.

4.3 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)).

5.0 KAEDAH PENGIRAAN SUMBANGAN

5.1 Setelah permohonan beserta dokumen lampiran diterima, urusetia akan membuat pengiraan jumlah bayaran yang perlu dijelaskan oleh



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

pemaju sebagai sumbangan gantian kepada penyediaan unit kediaman / komersial 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 RM500,000.00 dan lima (5) unit kediaman berharga RM600,000.00 yang diperuntukkan kepada pembeli Bumiputera tidak dapat dijual.

$$N1 = \text{RM}25,000.00$$

$$N2 = \text{RM}30,000.00$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Bayaran Sumbangan} &= (N1 \times 8) + (N2 \times 5) \\ &= \text{RM}200,000.00 + \text{RM}150,000.00 \\ &= \mathbf{\text{RM}350,000.00} \end{aligned}$$

- 5.2 Harga unit perlulah berdasarkan harga semasa atau harga unit yang dibeli oleh pembeli bukan Bumiputera.
- 5.3 Bagi pemajuan yang dilaksanakan secara bina dan jual (*build and sell*) atau bina dan sewa (*build and lease*) yang tiada harga jualan rasmi yang disahkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), kadar sumbangan akan menggunakan kaedah penilaian hartanah semasa oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Hartanah (JPPH), Kementerian Kewangan Malaysia.
- 5.4 Pengiraan dan kadar bayaran yang diperolehi ini selanjutnya akan disemak dan disahkan oleh Jabatan Kewangan Negeri sebelum dibentangkan kepada JKHB.

6.0 KADAR SUMBANGAN

- 6.1 Pemohon diberi tempoh **tiga (3) bulan** untuk menjelaskan bayaran sumbangan yang dikenakan berdasarkan keputusan JKHB.



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

- 6.2 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.
- 6.3 Pemohon yang tidak dapat menyelesaikan bayaran sumbangan dalam tempoh tiga (3) bulan akan dimuktamadkan melalui perjanjian yang akan dikemukakan oleh Bahagian Undang-Undang LPNPP untuk tujuan memuktamadkan terma-terma dan jumlah bayaran sumbangan yang sepatutnya dijelaskan. Sekiranya bayaran masih tidak dapat diselesaikan, denda lewat pada kadar lapan peratus (8%) setahun ke atas jumlah bayaran tertunggak akan dikenakan.
- 6.4 Setelah bukti bayaran diterima, urusetia akan mengeluarkan resit bayaran dan surat sokongan Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan kepada pemohon. Salinan surat sokongan ini akan dipanjangkan kepada PBT untuk tujuan pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).

7.0 TARIKH KUATKUASA

- 7.1 Pelaksanaan tarikh kuatkuasa garis panduan baharu ini adalah pada **01 Januari 2024**.
- 7.2 Dengan kuatkuasanya garis panduan ini, maka garis panduan pelepasan kuota Bumiputera yang diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bil. 17/2018 adalah terbatal.

Disediakan oleh:

Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

Tarikh Kemaskini: 31 Disember 2023



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

RINGKASAN PROSES KERJA 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.	Kemukakan permohonan kepada Urusetia	Pemaju	Prestasi projek 80%
3.	Pengiraan sumbangan	Urusetia (LPNPP)	5 hari bekerja
4.	Semakan dan pengesahan kadar sumbangan	JKN	5 hari bekerja
5.	Pembentangan kepada Mesyuarat JKHB	Urusetia (LPNPP)	2 bulan sekali
6.	Keputusan	JKHB	1 hari bekerja
7.	Surat makluman keputusan	Urusetia (LPNPP)	3 hari bekerja dari tarikh mesyuarat
8.	Pembayaran sumbangan	Pemaju	3 bulan dari tarikh surat makluman
9.	Perjanjian Bayaran Sumbangan Pelepasan Kuota Bumiputera	BUU/ Urusetia	3 bulan dari tarikh akhir tempoh bayaran tidak diterima
10.	Pengeluaran resit bayaran	Urusetia (BKT dan JKN)	7 hari bekerja dari tarikh bayaran diterima
11.	Pengeluaran surat sokongan	Urusetia (LPNPP)	1 hari dari tarikh resit dikeluarkan