

GARIS PANDUAN UNTUK PENGUTIPAN BAYARAN CARUMAN BAGI PELAKSANAAN PROJEK-PROJEK PEMBINAAN SERTA MENAIKTARAF JALAN DAN PERSIMPANGAN

1.0 Peruntukan Undang-undang

- 1.1. Kuasa kepada pihak berkuasa tempatan untuk mengutip bayaran caruman pembinaan dan menambahbaik jalan adalah diperuntukan di Seksyen 8, Akta Jalan, Saliran dan Bangunan 1974 (Akta 133). Manakala peruntukan untuk pengutipan caruman saliran/peparitan adalah selaras dengan Seksyen 51, Akta Jalan, Saliran dan Bangunan 1974 (Akta 133).
- 1.2. Majlis Bandaraya Pulau Pinang dipertanggungjawabkan untuk memungut Caruman Pembinaan serta Menaiktaraf Jalan dan Persimpangan berdasarkan Seksyen 8, Akta Jalan, Saliran dan Bangunan 1974 (Akta 133).

2.0 Kadar Bayaran Caruman

- 2.1. Bagi pemaju tempatan bayaran caruman yang ditetapkan adalah RM 5.00 sekaki persegi.
- 2.2. Bagi pemaju luar Pulau Pinang bayaran caruman yang ditetapkan adalah RM 15.00 sekaki persegi.
- 2.3. Bagi pemaju luar yang telah menjalankan pembangunan melebihi 20 tahun di Pulau Pinang pengurangan akan dipertimbangkan mengikut kes.
- 2.4. Bagi pemaju luar Pulau Pinang yang membina Rumah Mampu Milik (RMM) bayaran caruman ditetapkan pada kadar RM 5.00 sekaki persegi.

3.0 Lokasi Pemajuan yang Disyaratkan bayaran caruman serta pengurangan dan pengecualian diberikan untuk lokasi-lokasi berikut:-

- 3.1. Semua lokasi di Daerah Timur Laut dikenakan caruman.
- 3.2. Untuk kawasan Daerah Barat Daya, pemajuan di kawasan di antara Empangan Teluk Bahang dan Jalan Pantai Acheh dikecualikan daripada bayaran caruman.

- 3.3. Di kawasan Daerah Barat Daya, di antara Jalan Pantai Acheh dan Jalan Gertak Sangggul, pengurangan sebanyak 50% diberikan untuk caruman ini iaitu kadar yang ditetapkan adalah RM2.50 sekaki persegi bagi pemaju tempatan dan RM7.50 sekaki persegi bagi pemaju luar Pulau Pinang.

Pengecualian diberikan untuk caruman ini bagi pemajuan yang melibatkan komponen seperti di para (4.0)

4.0 Pengecualian Bayaran Caruman Diberikan Untuk Pemajuan-Pemajuan Dalam Keadaan-keadaan berikut:-

- 4.1. Rumah kediaman yang tidak melebihi 4 unit.
- 4.2. Semua sekolah, badan-badan agama dan projek-projek kerajaan (tetapi tidak termasuk agensi-agensi yang diswastakan atau projek-projek yang dikendalikan bagi pihak individu/ syarikat/ kumpulan swasta).
- 4.3. Semua projek pembangunan kos rendah dan sederhana rendah di bahagian pulau, Pulau Pinang.
- 4.4. Bagi pemaju tempatan yang membina Rumah Mampu Milik (RMM) bayaran caruman dikecualikan.
- 4.5. Semua pemajuan di kawasan 'Bayan Lepas Industrial Park' yang merangkumi pemajuan tapak baru serta pemajuan yang melibatkan pindaan dan tambahan kepada kilang sedia ada dalam tapak yang sama perlu mendapat pengesahan daripada pihak INVEST PENANG bagi industri yang dibenarkan.
- 4.6. Pemajuan tukarguna bangunan bagi Tadika, Taska, Pusat Jagaan Kanak-kanak, Pusat Jagaan Ibu Bersalin dan Anak serta Pusat Jagaan Orang Tua di kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang.
- 4.7. Pemajuan bersifat sementara. Bangunan sementara yang dicadangkan hendaklah memenuhi penetapan MBPP.
- 4.8. Pemajuan yang dibangunkan oleh badan-badan amal dan tidak berlandaskan keuntungan.
- 4.9. Dikecualikan bagi pemajuan loji konkrit secara sementara selama 3 tahun pertama. Permohonan perlanjutan selepas 3 tahun akan dikenakan bayaran caruman mengikut 'footprint' kawasan yang terlibat. Manakala baki keluasan akan dikenakan kepada tuan tanah apabila dimajukan nanti.

5.0 Jawatankuasa Teknikal Perancang Negeri Pulau Pinang dipertanggungjawabkan untuk mempertimbangkan semua rayuan untuk pengurangan atau pengecualian bayaran caruman bagi pelaksanaan projek-projek pembinaan dan menaiktaraf persimpangan. Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang bertanggungjawab ke atas hal-hal kerja raya akan dijemput untuk menghadiri Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Perancang Negeri Pulau Pinang apabila rayuan-rayuan dipertimbangkan.

6.0 Tolakselesai kos kerja yang disyaratkan.

6.1. Satu tolak selesai (offset) sejumlah yang bersamaan dengan kos membina serta menaiktaraf jalan dan persimpangan yang disyaratkan boleh dibenarkan daripada bayaran caruman yang kena dibayar. Ketetapan ini akan diputuskan Jawatankuasa Teknikal Perancang Negeri Pulau Pinang. Jawatankuasa ini akan mempertimbangkan semua rayuan untuk pengurangan atau pengecualian bayaran caruman.

6.2. Tiada tolakselesai akan diberikan untuk pembinaan dan menaiktaraf jalan dan persimpangan di sekeliling dan dalam kawasan tapak pembangunan.

6.3. Keputusan tolakselesai akan dipertimbangkan dengan cara berikut:-

- i. Pembinaan serta menaiktaraf jalan dan persimpangan telah dikenalpasti dan disyaratkan dalam Pelan Kebenaran Merancang.
- ii. Pengurangan atau pengecualian kepada bayaran caruman akan diberikan berasaskan anggaran kos pembinaan atau menaiktaraf jalan oleh jurukur bahan bertauliah sebelum kerja dimulakan.
- iii. Setelah kerja-kerja disiapkan, pihak pemohon hendaklah mengemukakan kos sebenar kerja-kerja pembinaan atau menaiktaraf jalan yang telah disahkan oleh juruukur bahan bertauliah dan diaudit. Kos kerja sebenar ini hendaklah dikemukakan sekurang-kurangnya 2 bulan sebelum Sijil CCC (Certificate of Completion and Compliance) dikeluarkan.
- iv. Sekiranya kos pembinaan dan menaiktaraf jalan dan persimpangan yang terlibat adalah lebih tinggi daripada jumlah caruman, maka tiada bayaran tambahan akan diberikan kepada pemaju.

- v. Sekiranya kos pembinaan dan menaiktaraf jalan dan persimpangan adalah lebih rendah daripada bayaran caruman, maka pemaju adalah dikehendaki membayar bakinya sebelum Sijil CCC (Certificate of Completion and Compliance) di keluarkan.

6.4. Tempoh untuk tolakselesai hanya akan dipertimbangkan dalam satu (1) tahun setelah pemaju mendapat sijil penghunian; atau satu (1) tahun setelah tempoh penyiapan pembinaan serta menaiktaraf jalan dan persimpangan bagi pemajuan yang mempunyai banyak fasa.

7.0 Jawatankuasa Teknikal Perancang Negeri Pulau Pinang boleh mengarahkan Majlis Bandaraya Pulau Pinang atau Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang atau mana-mana pihak untuk menjalankan kajian dan melaksanakan projek-projek Pembinaan serta Menaiktaraf Jalan dan Persimpangan yang berkaitan dengan satu atau lebih tapak pemajuan dengan menggunakan bayaran caruman yang telah dikutip.

8.0 Kaedah bayaran caruman membina serta menaiktaraf jalan dan persimpangan yang disyaratkan ke atas sesuatu pemajuan hendaklah mematuhi ketetapan berikut:-

- 8.1. 10% bayaran tunai sebelum Kebenaran Merancang (Borang C1) dikeluarkan.
- 8.2. 10% bayaran tunai sebelum pelan bangunan dilepaskan.
- 8.3. 20% bayaran tunai sebelum C.O.W diberikan (mengikut fasa sekiranya pembangunan berfasa).
- 8.4. 60% Jaminan Bank (Bank Guarantee) atau jaminan Korporat (Corporate Guarantee) hendaklah dikemukakan sebelum C.O.W. atau APDL dikeluarkan dan ditunaikan secara automatik oleh MBPP sebelum CCC (mengikut fasa sekiranya pembangunan berfasa) dikeluarkan. Tiada sebarang faedah dikenakan.

Pemaju yang mengemukakan Jaminan Korporat (Corporate Guarantee) hendaklah disertakan dokumen sokongan seperti berikut:

- i. Bagi pemaju yang disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur (BSKL) hanya perlu mengemukakan Jaminan Korporat (Corporate Guarantee) daripada setiap Lembaga Pengarah.
- ii. Bagi pemaju yang tidak disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur (BSKL) hendaklah mengemukakan Jaminan Korporat (Corporate Guarantee) beserta dengan Jaminan Bersama dan

Berasingan (Joint And Several Guarantee) daripada setiap Pemegang Saham dan Pengarah Syarikat. Permohonan ini tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa Perancang Negeri.

- iii. Pihak pemaju hendaklah mengemukakan Net Tangible Asset (NTA) sekurang-kurangnya sama dengan jumlah 60% bayaran yang dikenakan dan disahkan oleh Akauntan Bertauliah.
- iv. Pemaju juga adalah dikehendaki memasukkan dan mendaftar Borang 34 di bawah Akta Syarikat, 1965 kepada Suruhanjaya Syarikat Malaysia. Borang ini menurut Seksyen Akta Syarikat, 1965, adalah untuk memberikan notis kepada orang ramai bahawa Jaminan Korporat yang memihak kepada Kerajaan Negeri telah diberikan oleh penjamin korporat.
- v. Bagi pemaju yang membayar melalui Jaminan Korporat, Kerajaan Negeri/Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) juga hendaklah memasukkan Kaveat Pendaftar di atas tanah yang dimajukan dan Kaveat tersebut boleh ditakbalik oleh Kerajaan Negeri/Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) apabila pembayaran baki 60% dibuat sebelum pengeluaran CCC tersebut.

8.5. Sebarang kos berkaitan dengan proses perkara di atas hendaklah ditanggung oleh pihak pemaju.

9.0 Dalam keadaan di mana projek pembinaan serta menaiktaraf jalan dan persimpangan perlu dilaksanakan dengan secepat mungkin dan kos projek adalah lebih tinggi daripada bayaran caruman yang ditetapkan, pemaju boleh memohon untuk menggunakan bayaran pemajuan sebagai ganti. Permohonan sedemikian akan dikemukakan untuk pertimbangan Jawatankuasa Perancang Negeri

10.0 Segala keputusan Jawatankuasa Teknikal Perancang Negeri Pulau Pinang mengenai bayaran caruman akan diangkat untuk makluman Jawatankuasa Perancang Negeri.