

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 3/2007**

=====

**PENETAPAN KUOTA BUMIPUTERA DALAM PERLAKSANAAN
PEMBANGUNAN TANAH DAN LAIN-LAIN PERKARA YANG
BERKAITAN DENGAN KUOTA BUMIPUTERA**

1. TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan memaklumkan bahawa terdapat keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) mengenai **penetapan kuota Bumiputera** dalam pelaksanaan pembangunan tanah dan **lain-lain perkara yang berkaitan dengan kuota Bumiputera**.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Kerajaan Negeri telah membuat penetapan kuota jualan (minima) Bumiputera dan digunapakai bagi permohonan tukar syarat kegunaan dan pemberimilikan tanah berdasarkan pengenaan berikut:-

2.1.1 Bangunan kediaman kurang 10 ekar

- a. Pembinaan bangunan tertakluk kepada piawaian Pihak Berkuasa Perancang dan harga bebas.
- b. Dikenakan kuota jualan Bumiputera (minimum) 50% kepada Bumiputera dengan potongan harga 7%.

2.1.2 Bangunan kediaman melebihi 10 ekar (dalam kawasan Majlis Perbandaran)

Jenis Bangunan	Kuota
i) 20% rumah kos rendah	70%
ii) 20% rumah kos sederhana rendah	60%
iii) 10% rumah kos sederhana	50%
iv) Lain-lain jenis bangunan kediaman	50%

2.1.3 Bangunan kediaman melebihi 10 ekar (dalam kawasan Majlis Daerah)

Jenis Bangunan	Kuota
i) 20% rumah kos rendah	70%
ii) 10% rumah kos sederhana rendah	60%
iii) 10% rumah kos sederhana	50%
iv) Lain-lain jenis bangunan kediaman	50%

2.1.4 Bangunan kediaman melebihi 10 ekar (luar kawasan Majlis Perbandaran/ Daerah)

Jenis Bangunan	Kuota
i) 20% rumah kos rendah	70%
ii) 10% rumah kos sederhana rendah	60%
iii) 10% rumah kos sederhana	50%
iv) Lain-lain jenis bangunan kediaman	50%

2.2 Dasar ini telah dilaksanakan ke atas semua permohonan yang melibatkan pembangunan hartanah. Oleh kerana terdapat beberapa permasalahan yang timbul seperti berlakunya ketidakseimbangan kapasiti kaum di sesebuah kawasan yang hanya didominasi oleh kaum-kaum tertentu, Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah mewujudkan satu pelan tindakan "*Blue Print*" untuk mengkaji isu-isu yang berkaitan dengan perumahan serta merangka strategi khusus yang lebih komprehensif selaras dengan matlamat '**Selangor Negeri Maju 2005**'.

2.3 "*Blue Print*" ini diwujudkan untuk memfokuskan corak perumahan mengikut pecahan kawasan ADUN di semua daerah di dalam Negeri Selangor. Dengan wujudnya "*Blue Print*" ini semua permohonan yang melibatkan pembangunan hartanah hendaklah mengikut kadar penetapan kuota Bumiputera mengikut pecahan kawasan Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN).

2.4 Walaupun penetapan kuota Bumiputera telah disyaratkan dalam semua permohonan tukar syarat kegunaan dan pemberimilikan tanah, masih terdapat pemaju yang ingkar dan tidak mematuhi pengenaan yang telah ditetapkan. Kerajaan Negeri telah bersetuju mengenakan tindakan-tindakan berikut bagi mengatasi masalah tersebut:-

- i. Mengenakan penalti atau denda bagi setiap unit yang telah dijual sebelum kelulusan diberikan; dan
- ii. Pemulangan potongan harga Bumiputera bagi setiap unit yang diberi pengurangan atau pelepasan.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

3.1 Pengenaan Kuota Bumiputera.

3.1.1 Pengenaan kuota jualan (minima) Bumiputera bagi semua permohonan tukar syarat kegunaan dan pemberimilikan tanah hendaklah berdasarkan “*Blue Print*” yang telah disediakan oleh LPHS mengikut pecahan kawasan ADUN seperti di Lampiran A.

3.2 Pengenaan Bayaran Denda dan Penebusan Kuota Bumiputera Kepada Pemaju Di Negeri Selangor.

3.2.1 Pemaju yang telah melanggar syarat yang telah dikenakan oleh MMKN sebelum kelulusan akan dikenakan penalti seperti berikut:-

- i. **Bangunan Kediaman**
Penalti/ denda sebanyak 12% daripada harga jualan (7% potongan harga Bumiputera + 5% denda kerana melanggar syarat yang telah dikenakan oleh MMKN).

- ii. **Bangunan Kediaman (Rumah Kos Rendah)**
Penalti/ denda sebanyak 7% daripada harga jualan kerana Rumah Kos Rendah melibatkan kepentingan umum yang memberi kesan yang besar kepada imej kerajaan terhadap rakyat dan golongan yang berpendapatan rendah.

- iii. **Bangunan Perniagaan**
Penalti/ denda sebanyak 15% daripada harga jualan (10% potongan harga Bumiputera + 5% denda kerana melanggar syarat yang telah dikenakan oleh MMKN).

- iv. **Perusahaan/ Industri**
Penalti/ denda sebanyak 15% daripada harga jualan (10% potongan harga Bumiputera + 5% denda kerana melanggar syarat yang telah dikenakan oleh MMKN).
- v. Pemaju dikehendaki mendaftar dengan LPHS berhubung dengan penjualan Rumah Kos Rendah (RKR). Bagi pemaju yang enggan berbuat demikian akan dikenakan denda sebanyak RM500.00 bagi setiap nama.
- vi. Semua bayaran hendaklah dibuat di LPHS untuk dimasukkan ke dalam Tabung Wang Amanah Perumahan.

3.3 Pemulangan Potongan Harga Bumiputera kepada Kerajaan Negeri.

3.3.1 Sebelum mengemukakan permohonan pengurangan/ pelepasan kuota jualan Bumiputera, pemaju dikehendaki **mengiklankan hartanah mereka di LPHS selama tiga (3) bulan** dan sekiranya masih tidak mendapat sambutan daripada pembeli Bumiputera pengurangan/ pelepasan akan diberikan.

3.3.2 Pemaju yang diberikan pengurangan/ pelepasan kuota Bumiputera akan dikenakan syarat pemulangan potongan harga Bumiputera sebagai sumbangan kepada Kerajaan Negeri seperti berikut:-

- i. **Bangunan kediaman – 7% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang diberi pengurangan/ pelepasan.
- ii. **Bangunan perniagaan – 10% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang diberi pengurangan/ pelepasan.
- iii. **Perusahaan/ Industri – 10% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang diberi pengurangan/ pelepasan.

3.4 **Penjualan Kedai Kos Rendah.**

3.4.1 Pemilihan pembeli untuk Kedai Kos Rendah hendaklah dirujuk terlebih dahulu kepada Mesyuarat Jawatankuasa Tanah Daerah.

3.5 Pengecualian Penyediaan Rumah Kos Rendah.

3.5.1 Cadangan tapak pembangunan yang berkeluasan melebihi 10 ekar akan dikenakan syarat berikut:-

Dalam Kawasan Lembah Klang

20% rumah kos rendah (RKR)
20% rumah kos sederhana rendah (RKSR)
10% rumah kos sederhana (RKS)

Luar Kawasan Lembah Klang

20% rumah kos rendah (RKR)
10% rumah kos sederhana rendah (RKSR)
10% rumah kos sederhana (RKS)

3.5.2 Sekiranya didapati tapak cadangan tersebut tidak sesuai untuk projek pembangunan perumahan pangsa kos rendah atau rumah kos rendah, pemaju akan diberi pengecualian berdasarkan kepada ulasan teknikal berikut:-

- i. Jabatan Mineral dan Geosains (JMG); atau
- ii. Institut Kerja Raya Malaysia (IKRAM);
- iii. Pihak Berkuasa Tempatan; atau
- iv. Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD);
dan
- v. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).

3.5.3 Pemaju yang diberi pengecualian syarat penyediaan tersebut dikehendaki membayar sumbangan kepada Kerajaan Negeri berdasarkan pengiraan berikut:-

Pengiraan 1

(Kos binaan skp + kos tanah skp) x keluasan lantai RKR x bilangan unit RKR yang perlu dibina

ATAU

Pengiraan 2

Lembah Klang = RM42,000 x bilangan unit yang perlu dibina

Luar Lembah Klang = RM35,000 x bilangan unit yang perlu dibina

3.5.4 Pemaju juga dikehendaki **menukar pembinaan kepada 30% RKSR dan 20% RKS** dan keseluruhan **pembangunan** di kawasan tersebut mestilah **tidak melebihi 3 tingkat**.

4. **TARIKH KUAT KUASA DAN PEMAKAIAN**

4.1 Pekeliling ini terpakai bagi **semua permohonan tukar syarat kegunaan dan pemberimilikan tanah dan lain-lain perkara yang berkaitan dengan kuota jualan Bumiputera.**

4.2 Pelaksanaan arahan dalam pekeling ini **berkuat kuasa mulai 30 Mei 2007.**

TT

(ABD. NASIR BIN HASSAN)

Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Selangor Darul Ehsan.

Tarikh: 14 JUN 2007

1. Daerah Gombak

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Gombak Setia	40	40
2.	Batu Caves	50	30
3.	Taman Templer	50	40
4.	Rawang	80	60
5.	Kuang	60	40
6.	Hulu Kelang	40	40

2. Daerah Petaling

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Subang Jaya	70	40
2.	Seri Setia	50	40
3.	Taman Medan	60	40
4.	Bukit Gasing	80	40
5.	Kg. Tunku	80	40
6.	Damansara Utama	80	40
7.	Bukit Lanjan	70	40
8.	Paya Jaras	50	40
9.	Kota Damansara	50	30

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota	
		Rumah %	
10.	Kota Anggerik	50	40
11.	Batu Tiga	50	40
12.	Seri Serdang	60	40
13.	Kinrara	70	50
14.	Seri Kembangan	80	50

3. Daerah Hulu Langat

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota	
		Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Bukit Antarabangsa	50	40
2.	Lembah Jaya	50	35
3.	Chempaka	50	40
4.	Teratai	70	50
5.	Dusun Tua	50	40
6.	Semenyih	50	30
7.	Kajang	70	50
8.	Bangi	50	40
9.	Balakong	70	50

4. Daerah Klang

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Meru	60	40
2.	Sementa	70	50
3.	Sungai Pinang	80	50
4.	Selat Klang	50	40
5.	Pelabuhan Klang	70	50
6.	Pandamaran	80	50
7.	Kota Alam Shah	80	50
8.	Seri Andalas	60	30
9.	Sri Muda	50	40

5. Daerah Sepang

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Tanjung Sepat	60	30
2.	Dengkil	50	30
3.	Sungai Pelek	70	50

6. Daerah Kuala Langat

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Sijangkang	50	30
2.	Teluk Datuk	70	50
3.	Morib	60	40

7. Daerah Hulu Selangor

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Hulu Bernam	50	30
2.	Kuala Kubu Bharu	70	50
3.	Batang Kali	50	30

8. Daerah Kuala Selangor

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Sungai Burong	40	40
2.	Permatang	60	40
3.	Bukit Melawati	60	40
4.	Ijok	60	40
5.	Jeram	40	30

9. Daerah Sabak Bernam

Bil.	Kawasan DUN	Pecahan Penetapan Kuota Rumah %	
		Kos Rendah	Lain-lain kos
1.	Sungai Air Tawar	40	40
2.	Sabak	40	40
3.	Sungai Panjang	40	40
4.	Sekinchan	70	60