



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 1 TAHUN 2019**

=====

**MEKANISMA PENYELENGGARAAN KUOTA BUMIPUTERA NEGERI
SELANGOR 2.0**

.....

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan kepada semua agensi kerajaan dan swasta khususnya pemaju dalam memproses permohonan pelepasan unit-unit hartanah kuota Bumiputera sepertimana kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 27/2011 bertarikh 10 Ogos 2011 dan kelulusan Mesyuarat Lembaga Pengarah LPHS Bil.3/2016 bertarikh 22 Ogos 2016.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2011 (Mekanisma Penyelenggaraan Kuota Bumiputera Negeri Selangor) telah digunapakai sejak 7 September 2011 iaitu setelah hampir 8 tahun pelaksanaannya.

- 2.2 Bagi memastikan agar pekeliling ini lebih komprehensif, sistematik dan sesuai untuk diaplikasikan dengan keadaan semasa maka tiba masanya pekeliling ini dibuat pindaan / penambahbaikan selaras dengan Laporan Penemuan oleh Jabatan Audit Negara Negeri Selangor.
- 2.3 Mekanisma Pelepasan Kuota Bumiputera ini dinamakan sebagai Mekanisma Penyelenggaraan Kuota Bumiputera Negeri Selangor 2.0.

3.0 KAEDAH PELAKSANAAN MEKANISMA PENYELENGGARAAN KUOTA BUMIPUTERA NEGERI SELANGOR (PEMAJU)

3.1 Laporan Projek dan Status Jualan

3.1.1 Pemaju hendaklah mengemukakan Laporan Projek dan Status Jualan yang mengandungi maklumat projek, maklumat jualan serta dokumen sokongan setiap kali permohonan pelepasan dibuat kepada LPHS. Perincian kandungan maklumat di dalam laporan tersebut adalah seperti berikut :

- a) Maklumat Projek :-
- i. Jenis Pembangunan
 - ii. Jenis Projek
 - iii. Nama Projek
 - iv. Lokasi / Alamat Projek
 - v. Keluasan Pembangunan
 - vi. Tarikh Mula Pembinaan
 - vii. Tarikh Dijangka Siap
 - viii. Kemajuan Projek Terkini
 - ix. Salinan surat kelulusan MMKN

- x. Salinan kelulusan Kebenaran Merancang / Pelan Susunatur dan Pelan Bangunan

b) Maklumat Jualan :-

- i. Tarikh penjualan dibuka
- ii. Statistik jualan terkini
- iii. Senarai unit- unit yang masih belum dijual
- iv. Aktiviti penjualan oleh pemaju
- v. Senarai nama pembeli Bumiputera dan bukan Bumiputera

c) Dokumen Sokongan :-

- i. Salinan keratan akhbar pengiklanan
- ii. Salinan sijil penyertaan pameran
- iii. Salinan Sijil Perakuan Arkitek Bertauliah
- iv. Salinan Sijil Layak Menduduki (CF) / Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)
- v. Salinan Perjanjian Jual Beli (*Muka hadapan, Jadual 1 yang mengandungi harga jualan serta Tandatangan pemaju dan pembeli*)
- vi. Salinan resit bayaran pemulangan potongan harga Bumiputera bagi setiap peringkat pelepasan

3.1.2 LPHS akan mengeluarkan surat kelulusan pelepasan setelah mendapat laporan lengkap daripada pemaju seperti di para 3.1.

3.1.3 Pemaju juga dikehendaki mengemukakan Laporan Projek dan Status Jualan setiap tiga bulan sekali kepada LPHS bagi tujuan rekod.

3.2 Aktiviti Promosi dan Pemasaran

3.2.1 Pemaju dikehendaki menjalankan aktiviti promosi/ pengiklanan secara sendirian dan / atau melalui anak syarikat LPHS iaitu Perumahan dan Hartanah Selangor Sdn. Bhd. (PHSSB) sebelum mengemukakan permohonan pelepasan.

3.2.2 Syarat Pengiklanan :-

- i) Pengiklanan di akhbar-akhbar utama berbahasa Melayu, Inggeris, Selangorkini ataupun mana-mana media massa rasmi Kerajaan Negeri.
- ii) Perlu dinyatakan/ dimasukkan perkataan Unit/ Lot Bumiputera, potongan Harga Bumiputera dan gambar projek secara spesifik dan jelas untuk unit-unit hartanah kuota Bumiputera yang belum terjual.
- iii) Tempoh pengiklanan/ penerbitan adalah tidak melebihi 6 bulan (maksimum) dan 1 bulan (minimum daripada tarikh permohonan pelepasan dibuat.
- iv) Minimum saiz iklan di akhbar adalah 16cm x 12.9cm.
- v) Digalakkan mengiklankan di media sosial seperti laman sesawang pemaju, 'Facebook', 'Instagram' dan lain-lain medium.

3.2.3 Pemaju menyertai pameran hartanah Bumiputera yang dianjurkan oleh pihak swasta tanpa terikat dengan pameran yang dilaksanakan oleh LPHS dan anak syarikat LPHS semata-mata.

3.2.4 Aktiviti pemasaran yang perlu dijalankan sebelum pemaju mengemukakan permohonan pelepasan adalah seperti berikut:

a) Peringkat Pertama – Kemajuan Projek 50%

- i) Pemaju dikehendaki mempromosikan unit-unit hartanah berkenaan termasuklah mengiklankan di akhbar- akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris.

b) Peringkat Kedua – Kemajuan Projek 75%

- i) Pemaju dikehendaki mengiklankan unit- unit hartanah berkenaan di akhbar- akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris;
- ii) Selain akhbar tempatan, pemaju juga perlu membuat pengiklanan di akhbar Selangorkini ataupun mana-mana media massa rasmi Kerajaan Negeri;
- iii) Kesemua akhbar-akhbar tersebut perlu diterbitkan sekurang-kurangnya tiga kali;
- iv) Minimum saiz iklan adalah 16cm X 12.9cm.

c) Peringkat Ketiga – Siap dan mendapat CF/CCC

- i) Pemaju dikehendaki menyertai pameran-pameran hartanah yang dianjurkan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor, Perumahan dan Hartanah Selangor Sdn. Bhd. atau pihak swasta.

- ii) Selain itu, pemaju juga perlu membuat pengiklanan di akhbar-akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris sekurang-kurangnya 2 kali terbitan. (saiz 16cm x 12.9cm)
- d) Peringkat Keempat – 6 bulan selepas mendapat CF/CCC
 - i) Pemaju dikehendaki mengiklankan unit- unit hartanah berkenaan di akhbar- akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris sekurang-kurangnya 2 kali terbitan (saiz 16cm x 12.9cm).

3.2.5 Kesemua perkara di Para 3.2 akan dinyatakan di dalam Senarai Semak dan Borang Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Negeri Selangor.

4.0 PERINGKAT PELEPASAN UNIT-UNIT HARTANAH KUOTA BUMIPUTERA

4.1 Pelepasan melibatkan empat peringkat yang berdasarkan kepada kemajuan projek. Peringkat- peringkat pelepasan adalah seperti di Jadual 1.

Jadual 1 : Peringkat Pelepasan

Peringkat	Kemajuan Projek Di Tapak (%)	Pelepasan (%)
Pertama	50	20
Kedua	75	30
Ketiga	100	30
Keempat	6 bulan selepas mendapat CF / CCC	20 @ *100

* Nota : 100% pelepasan akan diberikan sekiranya pemohon masih mempunyai baki unit Bumiputera

4.2 Peratus pelepasan adalah berdasarkan kepada **baki unit Bumiputera yang masih belum dijual.**

4.3 Pemaju hanya boleh mengemukakan permohonan pelepasan unit-unit hartanah kuota Bumiputera setelah kesemua syarat berikut dipatuhi, iaitu :

4.3.1 Peringkat Pertama – Kemajuan Projek 50%

- i) Semua unit-unit hartanah bukan Bumiputera telah habis dijual;
- ii) Kemajuan projek di tapak telah mencapai 50% berdasarkan kepada Sijil Perakuan Arkitek bertauliah;
- iii) Pemaju telah mempromosikan unit-unit hartanah berkenaan termasuklah mengiklankan di akhbar-akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris.

4.3.2 Peringkat Kedua – Kemajuan Projek 75%

- i) Semua unit-unit hartanah yang mendapat pelepasan kuota Bumiputera di Peringkat Pertama habis dijual dan telah membuat bayaran potongan harga Bumiputera kepada LPHS;
- ii) Kemajuan projek di tapak telah mencapai 75% berdasarkan kepada Sijil Perakuan Arkitek bertauliah;
- iii) Pemaju telah mengiklankan di akhbar-akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris serta di Selangorkini.

4.3.3 Peringkat Ketiga – Siap dan mendapat CF/CCC

- i) Semua unit-unit hartanah yang mendapat pelepasan kuota Bumiputera di Peringkat Kedua telah habis dijual dan telah membuat bayaran potongan harga Bumiputera kepada LPHS;
- ii) Kemajuan projek telah siap 100% dan telah memperoleh CF/ CCC berdasarkan kepada Sijil Perakuan Arkitek bertauliah;
- iii) Pemaju telah menyertai pameran hartanah yang dianjurkan oleh LPHS, PHSSB atau pihak swasta;
- iv) Pemaju telah mengiklankan di akhbar-akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris.

4.3.4 Peringkat Keempat – 6 bulan selepas memperoleh CF/CCC

- i) Semua unit-unit hartanah yang mendapat pelepasan kuota Bumiputera di Peringkat Ketiga telah habis dijual dan telah membuat bayaran potongan harga Bumiputera kepada LPHS;
- ii) Projek telah mencapai 6 bulan selepas mendapat CF/ CCC berdasarkan kepada Sijil Perakuan Arkitek bertauliah;
- iii) Pemaju telah mengiklankan di akhbar-akhbar tempatan berbahasa Melayu dan Inggeris.

5.0 PEMULANGAN POTONGAN HARGA BUMIPUTERA DAN DENDA KEPADA KERAJAAN NEGERI.

- 5.1 Pemaju yang diberikan pelepasan kuota Bumiputera akan dikenakan syarat **pemulangan potongan harga Bumiputera** kepada LPHS sebelum proses pindahmilik dibuat.
- 5.2 Secara amnya, LPHS membuat pengiraan bayaran berdasarkan kepada harga jualan seperti yang termaktub di dalam Perjanjian Jual Beli (Sales and Purchase Agreement)
- 5.3 Terdapat kes-kes yang mana pemaju ada memberi insentif rebat atau potongan kepada pembeli. Pemaju perlu mengemukakan dokumen sokongan seperti salinan penyata akaun yang tertera menyatakan rebat atau potongan telah diberikan kepada pembeli.
- 5.4 Salinan tersebut perlu disahkan (CTC) oleh pihak peguam / pesuruhjaya sumpah berdaftar / setiausaha syarikat.
- 5.5 Setelah semua dokumen lengkap, pengiraan bayaran akan di buat oleh Unit Perancangan dan Dasar LPHS. Pengiraan tersebut akan disemak dan disahkan oleh Unit Audit Dalam LPHS.
- 5.6 Bagi pengiraan bayaran hartanah yang telah dijual kepada pembeli bukan Bumiputera sebelum kelulusan diperolehi, **pemaju akan dikenakan caj pelanggaran mekanisma pelepasan kuota Bumiputera iaitu 5% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang telah dijual.
- 5.7 Pemulangan potongan harga Bumiputera adalah seperti berikut :
 - i) **Bangunan Kediaman – 7% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang diberikan pelepasan.

- ii) **Bangunan Perniagaan – 10% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang diberikan pelepasan.
- iii) **Perusahaan/ Industri – 10% daripada harga jualan** bagi setiap unit yang diberikan pelepasan.

5.8 Bagi setiap unit hartanah kuota Bumiputera yang dijual berdasarkan laporan yang tidak tepat, pemaju akan dikenakan **denda bersamaan 20% harga pasaran setiap unit terlibat.**

5.9 Pemaju yang mengemukakan laporan yang tidak benar/ tepat, tidak akan dibenarkan memohon untuk memohon penjualan kuota Bumiputera di masa akan datang.

5.10 Selain itu, pemaju tersebut juga tidak akan dibenarkan membuat sebarang pembangunan di Negeri Selangor serta kesemua Ahli Lembaga Pengarah akan di senaraihitamkan.

6.0 KAEDAH PELAKSANAAN MEKANISMA PENYELENGGARAAN KUOTA BUMIPUTERA NEGERI SELANGOR (INDIVIDU)

- 6.1 Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Individu merupakan permohonan yang di buat oleh individu (Bumiputera) untuk dijual kepada pembeli bukan Bumiputera secara 'sub-sale'.
- 6.2 Permohonan ini hanya melibatkan hartanah-hartanah yang masih lagi berstatus hakmilik induk (master title) yang telah didaftarkan atas nama pemaju dan masih tidak mempunyai hakmilik strata.
- 6.3 Tiada had tempoh dikenakan (lock in period) bagi permohonan pelepasan kuota Bumiputera.

6.4 Pemohon perlu mengemukakan beberapa dokumen sokongan kepada LPHS sebagai asas penilaian untuk meluluskan permohonan tersebut. Dokumen sokongan yang diperlukan adalah seperti berikut:

- i) Salinan hakmilik tanah / strata
- ii) Surat kebenaran pindah milik daripada pemaju
- iii) Salinan perjanjian jual beli asal (pemohon dengan pemaju)
- iv) Salinan perjanjian jual beli baru (pemohon dengan pembeli baru)
- v) Salinan cukai pintu (Taksiran)
- vi) Salinan Bil elektrik dan air
- vii) Gambar hartanah yang hendak dijual

6.5 Sekiranya permohonan diluluskan, pemohon dikenakan bayaran **7% potongan harga Bumiputera (kediaman) dan 10% potongan harga Bumiputera (kedai dan industri).**

6.6 Pengiraan potongan harga Bumiputera adalah berdasarkan kepada harga jualan yang tertera di dalam Perjanjian Jual Beli Asal iaitu di antara pemohon / pembeli pertama dengan pihak pemaju.

7.0 PERKARA-PERKARA LAIN

7.1 Permohonan-permohonan yang tidak dinyatakan atau ditetapkan (diluar norma kerja) dalam Pekeliling LPHS Bilangan 1 Tahun 2019 dan Pekeliling PTGS Bilangan 3 Tahun 2007 akan diputuskan diteliti dalam Mesyuarat Jawatankuasa Rayuan Keputusan Pelepasan Kuota Bumiputera Negeri Selangor.

8.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

8.1 Pelaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuatkuasa **serta merta.**

8.2 Dengan berkuatkuasanya Pekeliling ini, maka Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2011 adalah dibatalkan.



.....
(KHAIRUL AZAM BIN SARONI) A.M.S.

Pemangku Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

Bertarikh : 01 Julai 2019