

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 1/2020**

=====

**MEKANISMA PEMBAYARAN DEPOSIT PREMIUM BAGI TUJUAN
KELULUSAN PEMBANGUNAN TANAH KE ARAH MENCAPAI
DASAR KELULUSAN 100 HARI KERAJAAN NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dan Agensi-agensi Teknikal mengenai mekanisme pembayaran deposit premium bagi tujuan kelulusan pembangunan tanah ke arah mencapai Dasar Kelulusan 100 Hari Kerajaan Negeri Selangor yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 4/2020 bertarikh 29 Januari 2020 yang telah disahkan oleh MMKN ke 5/2020 pada 5 Februari 2020.
- 1.2 Melalui mekanisme ini, permohonan Kebenaran Merancang (KM), Pelan Bangunan (PB) dan Pelan Infrastruktur (PI) boleh dikemukakan serentak setelah bayaran deposit premium dijelaskan.
- 1.3 Kelulusan pembangunan tanah ke arah mencapai Dasar Kelulusan 100 Hari Kerajaan Negeri Selangor dapat memberi peluang kepada pelabur yang berkemampuan dari segi kewangan dan kebolehpayaan untuk

melaksanakan projek dalam masa yang singkat dan kerja-kerja tanah dapat dimulakan dengan lebih awal setelah kelulusan diperolehi.

- 1.4 Melalui pemakaian mekanisma ini, diharap dapat menarik lebih ramai pelabur ke negeri Selangor dan meningkatkan lagi sektor pembinaan dan pelaburan di negeri Selangor.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 MMKN ke 31/2019 pada 23 Oktober 2019 yang telah disahkan oleh MMKN ke 32/2019 pada 30 Oktober 2019 telah meluluskan permohonan jaminan pembayaran premium tanah melalui Bank Draf sebagai deposit premium tanah. Selain itu, Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) juga diminta menyediakan garis panduan pembangunan secara *fast track* menggunakan kaedah bayaran deposit premium tanah sebagai insentif pelaburan di negeri Selangor.
- 2.2 MMKN ke 35/2019 pada 4 Disember 2019 yang telah disahkan oleh MMKN ke 36/2019 pada 12 Disember 2019 telah memutuskan Dasar Kelulusan 100 hari. PTGS bersama Invest Selangor Berhad dikehendaki menyelaraskan dan mengetuai perbincangan dan kajian mengenai Dasar Kelulusan 100 Hari bagi urusan Kebenaran Merancang dan pembangunan tanah, memperincikan proses-proses

berkaitan berdasarkan jenis-jenis pembangunan yang boleh dipendekkan bagi memenuhi Dasar Kelulusan 100 Hari Kerajaan Negeri Selangor.

- 2.3 MMKN ke 4/2020 bertarikh 29 Januari 2020 yang telah disahkan oleh MMKN ke 5/2020 pada 5 Februari 2020 telah meluluskan mekanisma pembayaran deposit premium bagi tujuan kelulusan pembangunan tanah ke arah mencapai Dasar Kelulusan 100 Hari Kerajaan Negeri Selangor.

3. TATACARA PROSES PERMOHONAN

- 3.1 Permohonan dikemukakan kepada PTGS dalam tempoh 10 hari daripada tarikh permohonan KM dikemukakan kepada *One Stop Centre* (OSC) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Permohonan yang diterima selepas tempoh tersebut akan ditolak.
- 3.2 Pemohon perlu mengemukakan surat permohonan berserta maklumat pemohon, pelan susun atur atau pelan pra-hitungan dan carian rasmi hak milik.
- 3.3 PTGS akan memohon nilai tanah awal dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) untuk menentukan kadar bayaran deposit premium yang akan dikenakan. Nilai tanah perlu dikemukakan oleh JPPH dalam tempoh 14 hari kepada PTGS.

- 3.4 Setelah penilaian tanah awal dari JPPH diperolehi, pengiraan pembayaran deposit premium akan dibuat berdasarkan Kaedah-Kaedah Tanah Selangor (KTS).
- 3.5 Jumlah bayaran deposit premium akan diluluskan oleh Pengarah Tanah dan Galian Selangor dan PTGS akan mengeluarkan surat kelulusan kepada pemohon untuk menjelaskan bayaran deposit premium di PDT yang terlibat berdasarkan Notis Borang 5A atau Borang 7G yang dikeluarkan oleh PDT.
- 3.6 Berdasarkan subseksyen 82(2) Kanun Tanah Negara (KTN), sekiranya bayaran deposit premium tidak dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan maka permohonan disifatkan sebagai telah ditarik balik.
- 3.7 Setelah PDT menerima bayaran deposit premium, resit bayaran akan dikeluarkan untuk makluman kepada PBT bagi memproses permohonan kelulusan KM, PB dan PI secara serentak.
- 3.8 Pemohon boleh memulakan kerja-kerja tanah dan pembinaan setelah kelulusan KM, PB dan PI diperolehi dari PBT.

- 3.9 Carta Alir Permohonan Pembayaran Deposit Premium Ke Atas Kelulusan *Fast Track* di Pejabat Tanah dan Galian Selangor adalah seperti di **Lampiran A**.

4. PENGIRAAN DAN KAEDAH BAYARAN DEPOSIT PREMIUM TANAH

- 4.1 Pengiraan pembayaran deposit premium akan dikenakan seperti berikut:

150% x kadar premium tanah mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Selangor (KTS)

- 4.2 Bayaran deposit premium perlu dijelaskan dalam tempoh satu (1) bulan dari tarikh surat kelulusan diterima melalui bank draf atas nama Bendahari Negeri Selangor dan akan dimasukkan dalam akaun deposit.

5. PENDAFTARAN HAKMILIK TANAH

- 5.1 Perakuan Penyiapan dan Pematuhan (CCC) tidak boleh dikeluarkan sehingga dokumen hakmilik bagi unit-unit bangunan telah didaftarkan dan menyebabkan serahan kunci kepada pembeli tidak dapat dibuat.

- 5.2 Pemohon perlu mengemukakan permohonan kelulusan pembangunan tanah kepada PDT melalui peruntukan di bawah Seksyen 124A atau Seksyen 204B atau Seksyen 197 dan 76 KTN untuk pertimbangan dan kelulusan MMKN dalam tempoh sah kelulusan KM.
- 5.3 Setelah kelulusan MMKN diperoleh, PDT akan mengeluarkan Notis Borang 5A atau Borang 7G berdasarkan jumlah sebenar premium dengan mendapatkan nilai tanah semasa daripada JPPH termasuk lain-lain bayaran yang disyaratkan.
- 5.4 Jumlah bayaran tersebut akan ditolak dengan bayaran deposit premium yang telah dijelaskan terdahulu. Sekiranya terdapat lebihan bayaran, maka jumlah lebihan deposit akan dikembalikan kepada pemohon mengikut tatacara kewangan.
- 5.5 Sekiranya terdapat pengurangan bayaran premium, maka pemohon perlu menjelaskan baki bayaran Notis Borang 5A atau Borang 7G dalam tempoh yang ditetapkan. Kegagalan pembayaran premium akan menyebabkan kelulusan terbatal dan mengakibatkan dokumen hakmilik tidak dapat didaftarkan serta CCC juga tidak dapat dikeluarkan.

6. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

6.1 Pelaksanaan arahan dalam pekeliling ini **berkuat kuasa dari 1 Januari 2020.**

6.2 Permohonan yang tidak melalui mekanisma ini akan diproses secara biasa dengan pengecualian tempoh masa proses bagi Dasar Kelulusan 100 hari.


(DATO' ZUL-KEFLI @ZULKEFLI BIN KHALID D.P.M.S., S.I.S.)

Pengarah Tanah dan Galian Selangor.

Bertarikh: *27 April 2020* .

