

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR  
BILANGAN 3/2019**

=====

**DASAR PENYEDIAAN KILANG TERES KOS RENDAH DAN  
MEKANISMA PENGECUALIAN PENYEDIAAN  
KILANG TERES KOS RENDAH DI NEGERI SELANGOR**

-----

**1. TUJUAN**

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah dan Daerah (PTD) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengenai Dasar Penyediaan Kilang Teres Kos Rendah dan Mekanisma Pengecualian Penyediaan Kilang Teres Kos Rendah di Negeri Selangor yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 20/2019 bertarikh 17 Julai 2019 dan disahkan oleh MMKN ke 21/2019 pada 24 Julai 2019.

**2. LATAR BELAKANG**

2.1 Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui MMKN ke 39/2010 pada 27 Oktober 2010 yang disahkan oleh MMKN ke 40/2010 pada 3 November 2010 telah meluluskan pemakaian Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor.

- 2.2 Melalui manual tersebut, pemajuan perindustrian yang melibatkan pembinaan melebihi 50 unit kilang, pemaju akan dikenakan syarat penyediaan 30% Kilang Teres Kos Rendah dengan harga maksimum RM150,000.00.
- 2.3 Pihak Berkuasa Negeri melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 20/2019 bertarikh 17 Julai 2019 dan disahkan oleh MMKN ke 21/2019 pada 24 Julai 2019. telah meluluskan Dasar Penyediaan Kilang Teres Kos Rendah Di Negeri Selangor dan mekanisma pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah.
- 2.4 Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam Bil. 2/2019 pada 30 Ogos 2019 juga telah meluluskan Dasar Penyediaan Kilang Teres Kos Rendah di Negeri Selangor dan Mekanisma Pengecualian Penyediaan Kilang Teres Kos Rendah di Negeri Selangor.

### **3. DASAR PENYEDIAAN KILANG TERES KOS RENDAH**

- 3.1 Pemajuan perindustrian yang melibatkan pembinaan melebihi 50 unit kilang atau pembinaan di atas tanah berkeluasan 10 ekar dan ke atas, pemaju akan dikenakan syarat berikut:-

- a. Pemaju perlu menyediakan 30% Kilang Teres Kos Rendah daripada jumlah keseluruhan unit kilang yang dibangunkan;
  - b. Keluasan tapak minimum adalah 6.1m x 18.3m (20' x 60');
  - c. Harga jualan maksimum RM150,000.00 seunit;
  - d. Kuota jualan sebanyak 50% kepada Bumiputera akan dikenakan; dan
  - e. Keseluruhan senarai nama pembeli Kilang Teres Kos Rendah perlu diperolehi daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).
- 3.2 Dasar penyediaan Kilang Teres Kos Rendah ini hanya terpakai bagi pembangunan kilang jenis '*landed title*' dan tidak terpakai bagi pembangunan kilang jenis '*strata title*'.

#### **4. MEKANISMA PENGECUALIAN PENYEDIAAN KILANG TERES KOS RENDAH**

- 4.1 Pemajuan perindustrian yang dikenakan syarat penyediaan Kilang Teres Kos Rendah dalam kelulusan Kebenaran Merancang (KM) boleh mengemukakan permohonan pengecualian syarat tersebut melalui mekanisme pengecualian Kilang Teres Kos Rendah seperti berikut:-

- a. Permohonan perlu mendapat ulasan dan sokongan daripada Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) untuk pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah;
- b. Permohonan pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah bagi pembangunan perindustrian yang membina melebihi 50 unit kilang di atas tanah yang berkeluasan kurang 10 ekar adalah berdasarkan mekanisma seperti di perenggan 4.2 ;
- c. Permohonan pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah bagi pembangunan perindustrian di atas tanah yang melebihi keluasan 10 ekar adalah berdasarkan mekanisma seperti di perenggan 4.3.

4.2 Pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah bagi pembangunan perindustrian yang membina **melebihi 50 unit kilang** di atas tanah yang berkeluasan **kurang 10 ekar** akan dikenakan **bayaran sumbangan** seperti berikut:-

Lokasi	Lembah Klang	Luar Lembah Klang
Kaedah pengiraan bayaran sumbangan	(Harga Kilang Kos Rendah + Kos Infra) x unit Kilang Kos Rendah yang	(Harga Kilang Kos Rendah + Kos Infra) x unit Kilang Kos Rendah yang

	dikecualikan = (RM150,000.00 + RM100,000.00) x bilangan unit	dikecualikan = (RM150,000.00 + RM70,000.00) x bilangan unit
<b>Jumlah bayaran</b>	<b>RM250,000.00/unit</b>	<b>RM220,000.00/unit</b>

4.3 Pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah bagi pembangunan perindustrian di atas tanah yang **melebihi keluasan 10 ekar** akan dikenakan **bayaran sumbangan** seperti berikut:-

- a. Kadar pengiraan bayaran sumbangan = Keluasan Bersih Kilang Teres Kos Rendah x kadar nilai JPPH.
- b. Nilai tanah bagi keluasan bersih Kilang Teres Kos Rendah yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang dari PBPT.
- c. Nilai tanah adalah berdasarkan nilai yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Hartanah (JPPH).

4.4 Pemaju yang diluluskan pengecualian pembinaan kilang kos rendah perlu membayar sumbangan kepada Kerajaan

Negeri melalui Bendahari Negeri Selangor ke dalam Akaun Hasil Disatukan.

- 4.5 Setelah bayaran sumbangan ke atas pengecualian Kilang Teres Kos Rendah dijelaskan, pemohon boleh mengemukakan pelan pindaan kepada PBPT untuk pertimbangan dan kelulusan Kebenaran Merancang (Borang C1).
- 4.6 Carta alir permohonan pengecualian penyediaan Kilang Teres Kos Rendah adalah seperti di **Lampiran A**.
- 4.7 Contoh pengiraan bayaran sumbangan adalah seperti di **Lampiran B**.

## 5. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 5.1 Pelaksanaan arahan dalam pekeliling ini **berkuat kuasa serta merta**.



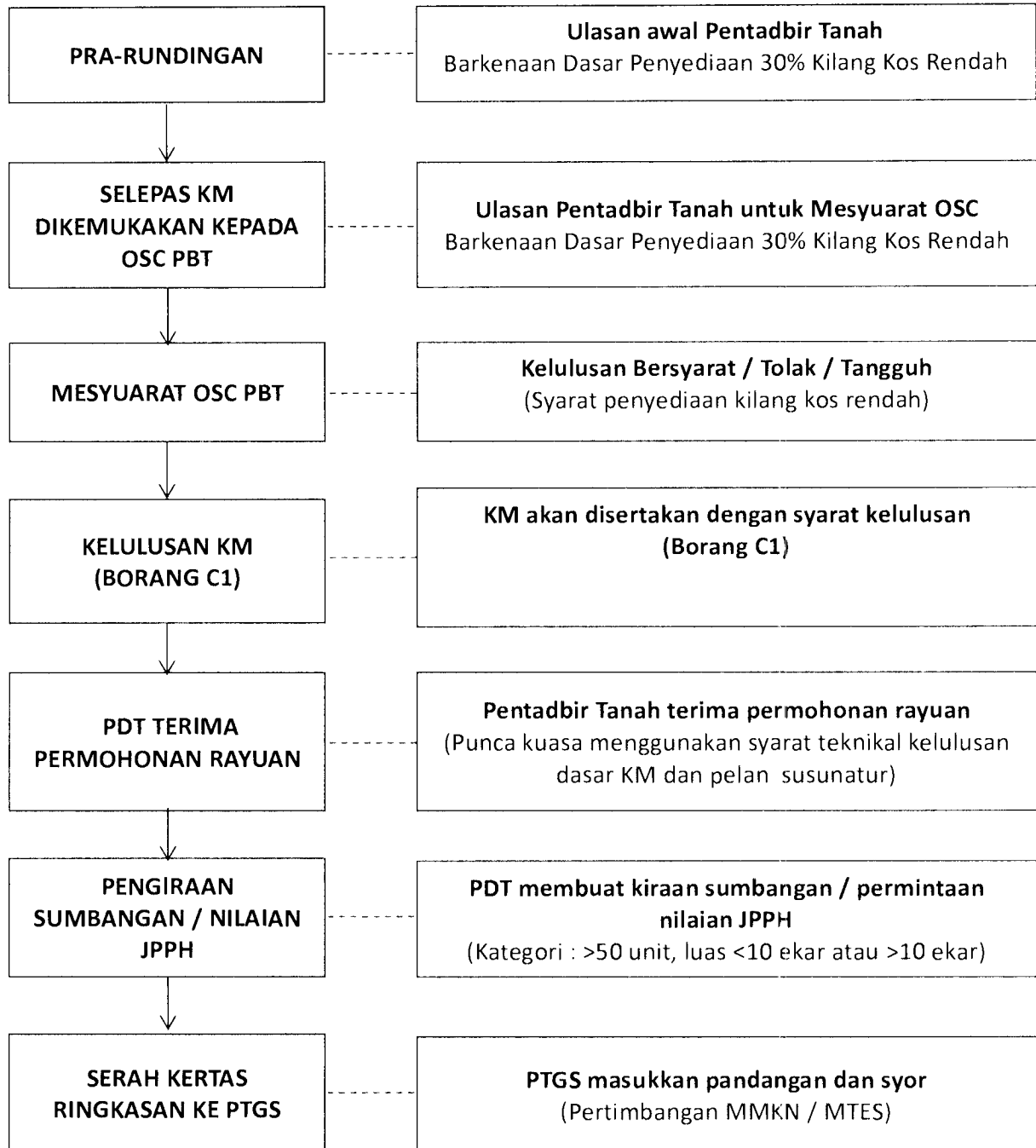
(DATO' ZUL-KEFLI@ZULKEFLI BIN KHALID D.P.M.S., S.I.S.)

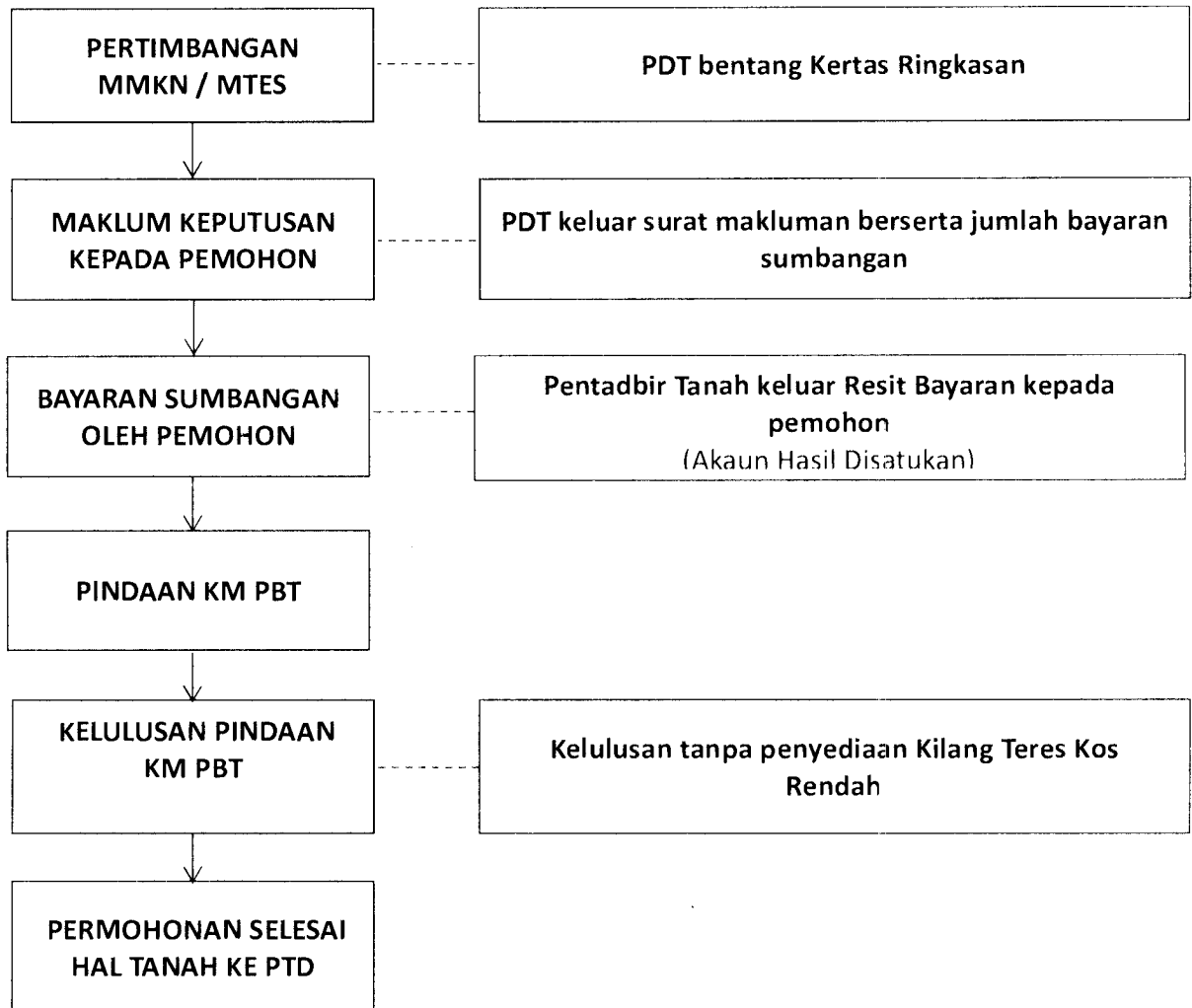
Pengarah Tanah dan Galian Selangor.

Bertarikh:

29 November 2019.

Lampiran A







Lampiran B

**CONTOH PENGIRAAN BAYARAN SUMBANGAN PENGEQUALIAN PENYEDIAAN KILANG TERES KOS RENDAH**

**i) Pembangunan Industri Melebihi 50 Unit Di Atas Tanah Berkeluasan Kurang 10 Ekar**

<b>Lokasi</b>	<b>Lembah Klang</b>	<b>Luar Lembah Klang</b>
Kaedah pengiraan bayaran sumbangan	(Harga Kilang Kos Rendah + Kos Infra) x unit Kilang Kos Rendah yang dikecualikan = (RM150,000.00 + RM100,000.00) x bilangan unit	(Harga Kilang Kos Rendah + Kos Infra) x unit Kilang Kos Rendah yang dikecualikan = (RM150,000.00 + RM70,000.00) x bilangan unit
<b>Jumlah bayaran</b>	<b>RM250,000.00/unit</b>	<b>RM220,000.00/unit</b>
<b>Contoh Pengiraan :</b>		
Keluasan Tanah	9 ekar ( 36,421.708 meter persegi)	
Bil. unit dibangunkan	60 unit industri	
30% penyediaan Kilang Teres Kos Rendah	30% x 60 unit = 18 unit	
Pengiraan bayaran sumbangan	RM250,000.00 x 18 unit = RM4,500,000.00	RM220,000.00 x 18 unit = RM3,960,000.00

**ii) Pembangunan Industri Melebihi Keluasan 10 Ekar**

Kaedah pengiraan bayaran sumbangan	:	Keluasan bersih tapak Kilang Teres Kos Rendah x Kadar nilai JPPH
Keluasan Tanah	:	68.8 ekar
Bil. unit dibangunkan	:	421 unit
30% penyediaan Kilang Teres Kos Rendah	:	30% x 421 unit = 126 unit
Keluasan bersih tapak Kilang Teres Kos Rendah	:	126 unit x 6.1m x 18.3m = 14,065.38 mp
Kadar nilai tanah JPPH	:	RM280.00 smp
Pengiraan bayaran sumbangan	:	14,065.38 mp x RM280.00 smp =RM3,938,306.40