



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 2 TAHUN 2021**

=====

**PENAMBAHBAIKAN SYARAT-SYARAT PERMOHONAN KEBENARAN
PINDAH MILIK HARTANAH HARGA KAWALAN
NEGERI SELANGOR**

=====

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan untuk memaklumkan kepada semua jabatan dan agensi kerajaan / swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan-Jabatan Teknikal, Pejabat Tanah Daerah (PTD), pemaju dan mereka yang berkepentingan berhubung penetapan syarat dan garis panduan kebenaran pindah milik hartanah harga kawalan di Negeri Selangor bersesuaian dengan pelaksanaan Dasar Perumahan terkini yang menumpukan pembangunan Rumah Kos Rendah (RKR) / Rumah Awam Kos Rendah (RAKR) / Rumah Selangor Jenis A / Kos Sederhana Rendah dan Rumah Selangorku (Jenis A hingga E) dan Rumah Idaman MBI dan Rumah Harapan (Jenis E Khas, Kedai / Kilang / Industri Mampu Milik dan Kediaman Komersial (Pangsapuri Perkhidmatan / SOHO) dan Boutique Office (SOVO / SOFO).

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah dipertanggungjawabkan oleh Kerajaan Negeri untuk memastikan pengagihan dan pemilikan hartanah harga kawalan di Selangor hanya

dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah atau sederhana bagi pembelian melalui pemaju atau secara "*subsale*".

- 2.2 LPHS telah diarah untuk mengambil alih tugas memproses permohonan kebenaran pindah milik rumah kos rendah daripada Pejabat Tanah Galian Selangor (PTGS) melalui keputusan ***Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Bil. Ke 26/2006 bertarikh 18 Oktober 2006***. Ini adalah untuk memastikan proses pindah milik dapat **diselesaikan dengan lebih cepat dan boleh dipantau dari segi kuota** dan pengagihan hartanah yang adil dan saksama oleh LPHS.
- 2.3 Sehubungan itu, bagi memenuhi arahan yang diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri maka LPHS telah melaksanakan mekanisme kawalan dan pemantauan dalam memastikan pengagihan nama-nama pembeli hartanah harga kawalan dibuat secara telus dan saksama. Ini termasuk membangunkan sistem permohonan kebenaran pindah milik (*e-consent* LPHS) bagi mendaftarkan, memproses, mengurus dan mengawal selia setiap permohonan yang dikemukakan kepada LPHS.
- 2.4 Skop pengawalan dan pemantauan adalah merangkumi proses penjualan hartanah dari peringkat awal dengan membekalkan senarai nama pembeli yang layak kepada pemaju dan menetapkan mekanisme penjualan semula hartanah harga kawalan. Tujuan dasar ini adalah memastikan hanya golongan yang layak sahaja memiliki hartanah harga kawalan di negeri Selangor selain mengelakkan aktiviti spekulasi harga dan manipulasi golongan yang ingin mengambil kesempatan di atas hartanah ini.
- 2.5 Selaras dengan Seksyen 6(1)(c) Enakmen LPHS 2001 yang memperuntukkan fungsi LPHS untuk melaksanakan dan memberi kesan dasar, arahan atau perintah Pihak Berkuasa Negeri melalui keputusan ***MMKN Bil. Ke 26/2006 bertarikh 18 Oktober 2006*** LPHS telah diberi tanggungjawab untuk memproses, mengurus dan

mengawal selia permohonan kebenaran pindah milik bagi hartanah harga kawalan.

2.6 Berikut adalah statistik permohonan kebenaran pindahmilik rumah kos rendah yang telah diproses di LPHS dari tahun 2010 hingga 2020 :-

JADUAL 1: STATISTIK PERMOHONAN KEBENARAN PINDAH MILIK RUMAH KOS RENDAH DI LPHS MENGIKUT DAERAH DARI TAHUN 2010 HINGGA 2020

Bil	Nama Daerah	Bil. Permohonan											Jumlah
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	KLANG	88	124	141	167	216	267	315	627	622	857	665	1,945
2	GOMBAK	140	117	164	258	306	242	277	317	464	618	478	1,821
3	SABAK BERNAM	0	0	0	0	0	0	10	32	30	56	29	42
4	HULU LANGAT	272	395	461	639	852	819	893	935	1,646	568	1,408	5,266
5	KUALA LANGAT	20	25	40	43	61	51	43	499	87	164	72	782
6	HULU SELANGOR	16	26	31	53	51	61	61	77	233	379	223	376
7	KUALA SELANGOR	0	3	0	4	8	11	16	56	80	103	89	98
8	PETALING	513	27	696	958	1,160	1,049	1,284	1,007	1,868	2,532	1,883	6,694
9	SEPANG	16	716	54	60	83	60	74	150	110	202	100	1,213
JUMLAH KESELURUHAN		1,065	1,433	1,587	2,182	2,737	2,560	2,973	3,700	5,140	5,479	4,947	18,237

2.7 LPHS telah mengadakan Bengkel Bagi Memperkasakan Dasar Hartanah Harga Kawalan (Penawaran dan Pindah milik) di Negeri Selangor bertarikh 30 hingga 31 Mac 2021 bertempat di Hotel Acapella Suite, Shah Alam. Bengkel ini telah mengkaji dan membincangkan syarat-syarat baru bagi kelulusan pindah milik hartanah harga kawalan di Negeri Selangor agar seiringan dengan perkembangan pasaran hartanah di Malaysia.

2.8 Cadangan penambahbaikan syarat-syarat pindah milik hartanah harga kawalan ini mengambilkira fungsi dan peranan yang dinyatakan dalam Enakmen LPHS 2001 seperti berikut :-

- (i) Fungsi LPHS di bawah Seksyen 6 (1) (d) membangun, menerima pakai dan melaksanakan dasar-dasar, panduan-panduan, piawai-piawai dan cara-cara dan langkah-langkah mengenai pembangunan perumahan, pengurusan dan peruntukan perumahan awam dan kos rendah ; dan

- (ii) Kuasa LPHS di bawah Seksyen 6 (2) (I) iaitu menetapkan dasar-dasar dan panduan-panduan bagi memperuntukkan rumah-rumah di sebarang pembangunan perumahan kepada pembeli-pembeli dan melaksanakan dasar-dasar dan panduan-panduan itu.

2.9 Harga rumah kos rendah yang dibeli secara penjualan semula (*sub-sale*) di Negeri Selangor adalah masih terkawal. Ini berdasarkan analisa data harga jualan rumah kos rendah bagi 4,599 permohonan pindah milik tahun 2020 mendapati **55.45 peratus (%)** penjualan semula unit rumah kos rendah adalah pada harga kurang daripada RM150,000.00. Jadual di bawah menunjukkan julat harga rumah kos rendah secara penjualan semula (*sub-sale*) dan pindah milik bagi tahun 2020 :-

Julat Harga Rumah (RM)	Bil. Hartanah (Unit)	Peratusan (%)	} 55.45%
0 – 50,000.00	697	15.15%	
50,000.00 – 100,000.00	459	10%	
100,000.00 – 150,000.00	1,393	30.3%	
150,000.00 – 200,000.00	1,261	27.41%	
200,000.00 – 250,000.00	277	6.02%	
250,000.00 – 300,000.00	220	4.78%	
300,000.00 – 350,000.00	153	3.32%	
350,000.00 – 400,000.00	81	1.76%	
400,000.00 dan ke atas	58	1.26%	
JUMLAH	4,599	100.00%	

3.0 CIRI-CIRI DAN SYARAT-SYARAT PENAMBAHBAIKAN SYARAT-SYARAT PERMOHONAN KEBENARAN PINDAH MILIK HARTANAH HARGA KAWALAN NEGERI SELANGOR

3.1 Selaras dengan penambahbaikan dan perubahan dasar perumahan Negeri Selangor, berikut adalah cadangan penambahbaikan syarat-

syarat pindah milik hartanah harga kawalan di Negeri Selangor mengikut kategori pembangunan :-

3.1.1 Hartanah Harga Kawalan Negeri Selangor

- Rumah Kos Rendah (RKR) / Rumah Awam Kos Rendah (RAKR) / Rumah Selangor Jenis A / Kos Sederhana Rendah dan Rumah Selangorku (Jenis A hingga E) dan Rumah Idaman MBI dan Rumah Harapan (Jenis E Khas)
- i. Warganegara Malaysia **berumur 18 tahun ke atas** dan bermastautin di Negeri Selangor ;
- ii. Tempoh pemilikan hartanah **mestilah mencukupi lima (5) tahun daripada tarikh perjanjian jual beli / kontrak lelongan** sebelum boleh dijual semula (*sub-sale*) ;
- iii. **Had jumlah pendapatan bakal pembeli atau isi rumah (suami dan isteri)** ditetapkan berdasarkan julat harga pasaran hartanah seperti **Jadual 1** di bawah :-

Jadual 1

Bil.	Julat Harga Pasaran	Had Pendapatan Isi Rumah dibenarkan (RM)
1.	RM100,000.00 dan ke bawah	5,000.00
2.	RM100,001.00 - RM200,000.00	9,000.00
3.	RM200,001.00 - RM300,000.00	12,000.00
4.	RM300,001.00 - RM500,000.00	15,000.00
5.	RM500,001.00 dan ke atas	Tidak tertakluk

- iv. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **tidak memiliki sebarang rumah di Negeri Selangor (Terpakai bagi Bil. 1, 2 dan 3 sahaja – Jadual 1)** ;

- v. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **hendaklah menetap atau bekerja dalam Negeri Selangor atau dalam kawasan Lembah Klang ;**
- vi. Bagi kes-kes Pindah Milik kasih sayang / rela hati tanpa apa-apa balasan / tiada hubungan kekeluargaan dan belian / pemilikan secara lelongan dari tarikh memeterai kontrak lelongan (Perisytiharan Jualan) masih tertakluk kepada syarat tempoh lima (5) tahun. Selain daripada kes di atas seperti perintah pembahagian pusaka dan perintah mahkamah tidak tertakluk kepada syarat-syarat kebenaran pindah milik. Walau bagaimanapun, **penerima masih perlu berdaftar dengan LPHS mengikut prosedur permohonan kebenaran pindah milik ; dan**
- vii. **Rumah Awam Kos Rendah (RAKR) yang dilucuthak dan diberimilik kepada LPHS untuk tujuan penjualan semula** kepada orang awam akan tertakluk kepada had pendapatan dan syarat-syarat permohonan kebenaran pindah milik seperti di **Jadual 1** memandangkan harga jualan adalah berdasarkan penilaian semasa dan kos baik pulih.
- viii. Penetapan kadar fi pemprosesan yang baru bagi setiap kategori permohonan kebenaran pindah milik yang baru di LPHS adalah seperti berikut :-

Bil.	Kategori Permohonan	Bayaran Fi (RM)
1.	Permohonan kali pertama, rayuan pertama dan rayuan seterusnya	RM100.00

3.1.2 Hartanah Harga Kawalan Negeri Selangor

- Kedai / Kilang / Industri Mampu Milik

- i. Warganegara Malaysia berumur **18 tahun ke atas** ;
- ii. Berdaftar dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) ;
- iii. **Had jumlah pendapatan** ditetapkan berdasarkan harga pasaran kedai dan kilang (harga rendah) seperti **Jadual 2** berikut :-

Jadual 2

Bil.	Julat Harga Pasaran Hartanah Komersial (Harga Rendah)	Had Pendapatan Isi Rumah dibenarkan (RM)
1.	RM 120,000.00 – RM 180,000.00	10,000.00
2.	RM 180,001.00 – RM 240,000.00	12,000.00
3.	RM 240,001.00 – ke atas	15,000.00

- iv. Tempoh pendaftaran perniagaan tertakluk kepada harga pasaran kedai / kilang / industri mampu milik seperti **Jadual 3** berikut :-

Jadual 3

Bil.	Julat Harga Pasaran Hartanah	Tempoh Perniagaan
1.	RM500,000.00 ke bawah	Minimum 6 bulan
2.	RM500,001.00 dan ke atas	Tidak tertakluk

- v. Tempoh pemilikan hartanah **mestilah mencukupi lima (5) tahun daripada** perjanjian jual beli / Kontrak Lelongan sebelum boleh dijual semula ;
- vi. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **tidak memiliki sebarang hartanah komersial di Negeri Selangor kecuali Bil. 2 (Jadual 3) ;**

- vii. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **hendaklah menetap atau bekerja dalam Negeri Selangor / kawasan Lembah Klang.**
- viii. Bagi kes-kes Pindah Milik kasih sayang / rela hati tanpa apa-apa balasan / tiada hubungan kekeluargaan dan belian / pemilikan secara lelongan dari tarikh memeterai kontrak lelongan (Perisytiharan Jualan) masih tertakluk kepada syarat tempoh 5 tahun. Selain daripada kes di atas seperti perintah pembahagian pusaka dan perintah mahkamah tidak tertakluk kepada syarat-syarat kebenaran pindah milik. Walau bagaimanapun, **penerima masih perlu berdaftar dengan LPHS mengikut prosedur permohonan kebenaran pindah milik.**
- ix. Penetapan kadar fi pemprosesan yang baru bagi setiap kategori permohonan kebenaran pindah milik di LPHS adalah seperti berikut :

Bil.	Kategori Permohonan	Bayaran Fi (RM)
1.	Permohonan kali pertama, rayuan pertama dan rayuan seterusnya	RM100.00

3.1.3 Hartanah Harga Kawalan Negeri Selangor

- Kediaman Komersial (Pangsapuri Perkhidmatan / SOHO) dan *Boutique Office* (SOVO / SOFO)
- i. Warganegara Malaysia berumur **18 tahun ke atas dan bermastautin di Negeri Selangor ;**
- ii. Had jumlah pendapatan bakal pembeli atau isi rumah (suami dan isteri) ditetapkan berdasarkan julat harga pasaran hartanah seperti di **Jadual 4** di bawah ;

Jadual 4

Bil.	Julat Harga Pasaran Hartanah	Had Pendapatan Isi Rumah dibenarkan (RM)
1.	RM200,00.00 - RM300,000.00	15,000.00
2.	RM300,001.00 ke atas	Tidak tertakluk

- iii. Tempoh pemilikan hartanah mestilah **mencukupi lima (5) tahun daripada tarikh** perjanjian jual beli / kontrak lelongan sebelum boleh dijual semula ;
- iv. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **tidak memiliki sebarang hartanah komersial yang ditawarkan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) di Negeri Selangor kecuali Bil. 2 (Jadual 4) ;**
- v. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **hendaklah menetap atau bekerja dalam Negeri Selangor / kawasan Lembah Klang ; dan**
- vi. Bagi kes-kes Pindah Milik kasih sayang / rela hati tanpa apa-apa balasan / tiada hubungan kekeluargaan dan belian / pemilikan secara lelongan dari tarikh memeterai kontrak lelongan (Perisytiharan Jualan) masih tertakluk kepada syarat tempoh lima (5) tahun. Selain daripada kes di atas seperti perintah pembahagian pusaka dan perintah mahkamah tidak tertakluk kepada syarat-syarat kebenaran pindah milik. Walau bagaimanapun, **penerima masih perlu berdaftar dengan LPHS mengikut prosedur permohonan kebenaran pindah milik.**

- vii. Penetapan kadar fi pemprosesan yang baru bagi setiap kategori permohonan kebenaran pindah milik di LPHS adalah seperti berikut :-

Bil.	Kategori Permohonan	Bayaran Fi (RM)
1.	Permohonan kali pertama, rayuan pertama dan rayuan seterusnya	RM100.00

3.1.4 Deklarasi Permohonan Pindah Milik Hartanah Harga Kawalan Melalui Lelongan Awam Negeri Selangor

- i. Penetapan kadar fi pemprosesan yang baru bagi deklarasi pindah milik melalui lelongan awam di LPHS adalah seperti berikut :-

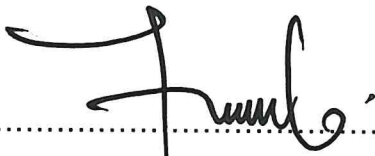
Bil.	Kategori Permohonan	Bayaran fi (RM)
1.	Lelong awam	RM100.00

4.0 CARA MEMOHON

- 4.1 Permohonan boleh dibuat dengan mengisi secara *online* bagi Permohonan Kebenaran Pindah Milik Hartanah Harga Kawalan Negeri Selangor di laman sesawang (web) rasmi pindah milik LPHS di <http://spkpm.lphs.gov.my>.
- 4.2 Permohonan kebenaran pindah milik perlu dikemukakan beserta dokumen-dokumen sokongan seperti di Senarai Semak ke Kaunter LPHS, Tingkat 5, Podium Selatan, Bangunan SSAAS, 40350 Shah Alam, Selangor beserta fi pemprosesan sebanyak RM100.00.
- 4.3 Permohonan kebenaran pindah milik ini akan diproses oleh LPHS sebelum dibawa untuk pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

5.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 5.1 Pihak Berkuasa Negeri boleh mempertimbangkan permohonan kebenaran pindah milik hartanah harga kawalan Negeri Selangor tanpa terikat dengan mana-mana syarat mengikut kes.
- 5.2 Manakala dasar sedia ada yang tidak melibatkan sebarang penambahbaikan pindaan masih sah dan berkuatkuasa.
- 5.3 Pemakaian dan pelaksanaan Pekeliling ini adalah berkuatkuasa mulai **01 Januari 2022.**



(DATO' TPr DR. JUHARI BIN AHMAD)
D.I.M.P., A.M.N., S.I.S., A.M.S.
Pengarah Eksekutif
Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

Bertarikh : 20 Disember 2021

LPHS