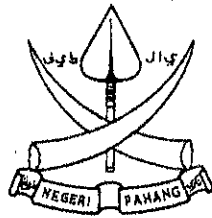


Tingkat 2, Blok A,
Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan,
Pahang, Malaysia.

Level 2, Block A,
Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan,
Pahang, Malaysia.



• Telefon : 09-5162253
09-5126601
• Fax : 09-5156106

**SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PAHANG
STATE SECRETARY OF PAHANG**

Rujukan Kami: SUK.PHG-6.100-1/3/1 (3)

Tarikh : 16 Januari 2019

SURAT PEKELILING

YB. SETIAUSAHA KERAJAAN PAHANG

BIL. 1/2019

**PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PAHANG
PENGARAH PLANMALAYSIA@PAHANG
PENGARAH JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA NEGERI
PAHANG
PENGARAH JABATAN UKUR DAN PEMETAAN NEGERI PAHANG
SEMUA PEGAWAI DAERAH
SEMUA YANG DIPERTUA MAJLIS PERBANDARAN/DAERAH**

YH. Dato',

**DASAR PENYEDIAAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH BAGI
PEMBANGUNAN TANAH MILIK MELEBIHI 3 EKAR**

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada semua agensi kerajaan dan pemaju swasta berkaitan dasar yang telah diputuskan oleh Kerajaan Negeri mengenai Dasar Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah Bagi Pembangunan Tanah Milik Melebihi 3 Ekar dan Cadangan Mewujudkan Akaun Amanah Tabung Perumahan Rakyat Pahang.

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Mesyuarat Majlis Kerajaan (MMK) Yang Ke- 32/2018 pada 1 Oktober 2018 telah meluluskan dasar untuk penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah bagi pembangunan tanah milik melebihi 3 ekar untuk maksud pembangunan bercampur dan perumahan di Negeri Pahang.

3.0 DASAR BAHARU NEGERI

3.1 Pemaju dikehendaki membina Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR) bagi setiap pembangunan tanah melebihi 3 ekar untuk maksud perumahan, komersil dan pembangunan bercampur dengan kadar 30% daripada jumlah unit keseluruhan yang dibangunkan.

3.2 Ini bermaksud semua jenis pembangunan, merangkumi semua komponen pembangunan bercampur dan projek perumahan termasuk komersil, bangunan perniagaan, perumahan kos sederhana dan kos tinggi akan dikenakan syarat untuk pembinaan RKSR.

3.3 Terdapat 2 pilihan yang diberikan kepada pemaju iaitu:

3.3.1 Membina Rumah Kos Sederhana Rendah jenis teres dengan keluasan lot pada ukuran tidak kurang 20' x 60' dilengkapi dengan 3 bilik tidur dan 2 bilik air. Spesifikasi binaan adalah perlu mengikut sepertimana ditetapkan oleh Lembaga Pembangunan Industri Malaysia (CIDB) dan dijual dengan harga antara RM70,000.00 - RM90,000.00 seunit. Pemaju juga boleh membina Rumah Kos Sederhana Rendah jenis pangsa pada ukuran tidak kurang 800 kaki persegi dilengkapi dengan 3 bilik tidur dan 2 bilik air. Spesifikasi binaan adalah perlu mengikut sepertimana ditetapkan oleh Lembaga Pembangunan Industri Malaysia (CIDB) dan dijual dengan harga RM80,000.00 seunit; atau

3.3.2 Membayar bayaran gantian kepada Kerajaan Negeri dengan kadar seperti berikut:

Bayaran Bagi Seunit Rumah Kos Sederhana Rendah Yang Tidak Dibina			
Majlis Perbandaran		Majlis Daerah	
Kuantan	RM35,000.00	Pekan	RM30,000.00
Temerloh		Rompin	
Bentong		Maran	
		Bera	
		Jerantut	
		Lipis	
		Raub	
		Cameron	
		Highlands	

4.0. KAEDAH PENGIRAAN KOMPONEN PERUMAHAN

4.1 Kaedah pengiraan bagi mendapatkan 30% unit komponen Dasar Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah daripada keseluruhan komponen pembangunan yang dibina oleh pemaju:

Contoh pengiraan: Sekiranya pemaju mempunyai 500 unit komponen pembangunan

Maka jumlah unit penyediaan rumah Kos Sederhana Rendah yang perlu dibina adalah:

$$30/100 \times 500 = 150 \text{ unit.}$$

Jumlah keseluruhan unit Rumah Kos Sederhana Rendah perlu yang dibangunkan adalah sebanyak 150 unit.

- 4.2 Bagi tanah dengan kategori penggunaan "Bangunan" bersyarat nyata "Perniagaan" seperti stesen minyak dan sebagainya akan juga dikenakan syarat pembinaan RKSR dengan nisbah 1 ekar: 10 buah rumah.

Contoh pengiraan: Sekiranya pemaju mempunyai tanah seluas 3 ekar untuk tujuan pembinaan stesen minyak

Maka jumlah unit penyediaan rumah Kos Sederhana Rendah yang perlu dibina adalah:

$$30/100 \times 10 \text{ buah rumah} \times 3 \text{ ekar} = 9 \text{ unit.}$$

Jumlah keseluruhan unit Rumah Kos Sederhana Rendah perlu yang dibangunkan adalah sebanyak 9 unit.

- 4.3 Bagi tanah dengan kategori penggunaan "Bangunan" bersyarat nyata "Perniagaan", pembangunan bercampur dan perumahan berbilang tingkat syarat pembinaan RKSR adalah berdasarkan bilangan unit.

Contoh pengiraan: Sekiranya pemaju mempunyai tanah seluas 3 ekar untuk tujuan pembinaan apartment

Maka jumlah unit penyediaan rumah Kos Sederhana Rendah yang perlu dibina adalah:

$$30/100 \times 700 \text{ buah rumah berstrata} = 210 \text{ unit.}$$

Jumlah keseluruhan unit Rumah Kos Sederhana Rendah perlu yang dibangunkan adalah sebanyak 210 unit.

5.0 PENGECUALIAN SYARAT PEMBINAAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH

- 5.1 Bagi pembangunan berikut dikecualikan daripada syarat pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah ini iaitu:

5.1.1 tanah dalam Kawasan Rizab Melayu; dan

5.1.2 tanah yang dimiliki oleh Agensi Kerajaan.

6.0 KAEDAH PELAKSANAAN PERMOHONAN PENGECUALIAN PEMBINAAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH

6.1 KATEGORI PERMOHONAN YANG DIKENAKAN SYARAT PEMBINAAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH

6.1.1 Permohonan-permohonan di bawah Seksyen Kanun Tanah Negara (KTN) berikut adalah tertakluk kepada syarat pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah:

- i) Seksyen 124A (Permohonan Secara Serentak Untuk Pecah Sempadan);
- ii) Seksyen 137 (Permohonan Untuk Kelulusan Pecah Sempadan); dan
- iii) Seksyen 204D (Permohonan Kelulusan Penyerahan Balik dan Beri Milik Semula).

6.1.2 Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri, Pejabat Tanah dan Daerah yang menerima permohonan tukar syarat tanah di bawah seksyen-seksyen seperti di atas hendaklah menggunakan garis panduan yang telah ditetapkan dalam penetapan pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah.

6.1.3 Pihak Berkuasa Tempatan yang menerima permohonan Kebenaran Merancang di bawah Seksyen 124A atau 204D Kanun Tanah Negara hendaklah menggunakan dasar yang telah diputuskan ini.

6.2 KATEGORI PEMAJU YANG BOLEH MEMOHON UNTUK PENGECUALIAN PEMBINAAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH DAN MEMBAYAR WANG GANTIAN

6.2.1 Pemaju-pemaju di bawah kategori berikut boleh memohon untuk bayaran gantian ini:

- i) baru mengemukakan pelan kebenaran merancang bagi tujuan proses permohonan mengikut Seksyen 124A

(Permohonan Secara Serentak Untuk Pecah Sempadan), Seksyen 137 (Permohonan Untuk Kelulusan Pecah Sempadan) dan Seksyen 204D (Permohonan Kelulusan Penyerahan Balik dan Beri Milik Semula);

- ii) dalam proses untuk mendapatkan kelulusan pelan pra-hitungan;
- iii) telah mendapat kebenaran merancang, kelulusan pelan pra-hitungan (pre-comp); dan
- iv) telah mendapat kebenaran membina rumah kos sederhana rendah dalam fasa kedua dan berikutnya.

6.3 KAEDAH PEMBAYARAN BAYARAN GANTIAN

6.3.1 Bayaran gantian boleh dibuat secara berperingkat-peringkat seperti berikut:

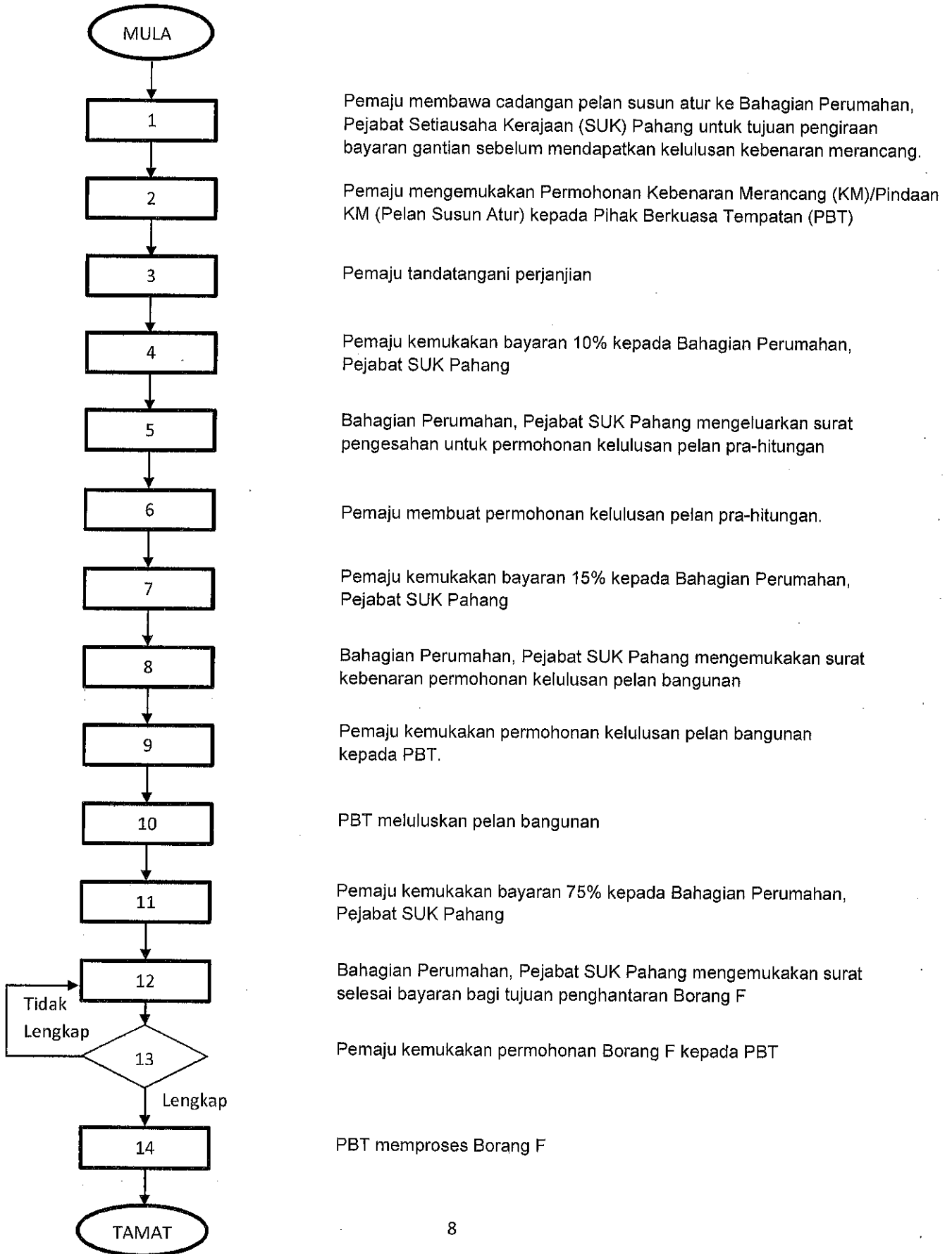
- i. 10% di peringkat kelulusan kebenaran merancang (KM);
- ii. 15% di peringkat kelulusan pelan bangunan; dan
- iii. 75% sebelum pengeluaran perakuan penyiapan dan pematuhan atau *certificate of completion and compliance* (CCC).

7. PROSES PERMOHONAN DAN PEMBAYARAN BAYARAN GANTIAN

- 7.1 Bayaran Gantian dibayar secara berperingkat dalam tempoh-tempoh yang dinyatakan di dalam perkara 6.3.1.
- 7.2 Pihak pemaju mengemukakan pelan kebenaran merancang bagi tujuan pengiraan komponen rumah Kos Sederhana Rendah kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang.
- 7.3 Satu perjanjian akan ditandatangani oleh pemaju dan Setiausaha Kerajaan Pahang bagi membolehkan segala terma yang dipersetujui dikuatkuasakan.
- 7.4 Pemaju membuat bayaran sebanyak 10% kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang.

- 7.5 Satu surat kebenaran akan dikeluarkan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang untuk disertakan bersama permohonan kelulusan pelan pra-hitungan. Manakala bayaran-bayaran ansuran berikutnya adalah sebagaimana terma Perjanjian.
- 7.6 Carta 1 berikut menunjukkan proses bermula permohonan Kebenaran Merancang/Pindaan Kebenaran Merancang oleh pemaju sehingga selesai bayaran penuh gantian.
- 7.7 Bagi bayaran kedua dan ketiga, proses ini akan diulang sehingga pemaju selesai membuat semua bayaran kepada Kerajaan Negeri.
- 7.8 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) hanya akan menerima Borang F yang disertakan dengan bayaran/ resit/ surat perakuan bayaran penuh oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang.

Carta 1 : Carta Alir Proses Permohonan dan Pembayaran Bayaran Gantian



8. KUATKUASA


8.1 Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 1 Januari 2019.

9. PEMANSUHAN

9.1 Pekeliling ini membatalkan Surat Pekeliling YB. Setiausaha Kerajaan Pahang Bil. 7/2011.

10. HAL-HAL LAIN

10.1 Sebarang kemusykilan atau pertanyaan berhubung dengan pelaksanaan arahan ini hendaklah dirujuk kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang, Tingkat 1, Wisma Sri Pahang, 25503 Kuantan atau di talian 09-5129418 untuk penjelasan lanjut.


(DATO' SRI DR. SALLEHUDDIN BIN ISHAK,
SSAP., SIMP., DIMP., JSM., PJK.)
SETIAUSAHA KERAJAAN PAHANG

s.k: YAB Menteri Besar Pahang

YB. Pengerusi Jawatankuasa Pengerusi Kerajaan Tempatan Dan Perumahan Negeri Pahang

YB. Ahli-Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Pahang

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pembangunan)

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pengurusan)

Semua Ahli Jawatankuasa Perumahan Negeri Pahang

Setiausaha Bahagian Perancang Ekonomi

Setiausaha Bahagian Kerajaan Tempatan

Setiausaha Bahagian Pengurusan Sumber Manusia

Ketua Penolong Setiausaha Kanan (Pelaburan/PSK)