



DASAR PEMBANGUNAN HARTANAH NEGERI PERLIS (DPHPs)



Pindaan 2024

*“Perumahan Lestari,
Negeri Sejahtera”*

DASAR PEMBANGUNAN HARTANAH NEGERI PERLIS (DPHPs)

(PINDAAN 2024)

Cetakan Pertama 2022
Cetakan Kedua 2024

© Hak Cipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan-ulang mana-mana bahagian artikel ini dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan bahagian dengan cara apa jua sama ada secara bentuk elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain sebelum mendapat izin bertulis daripada Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis.

ISI KANDUNGAN

<u>PERKARA</u>	<u>HALAMAN</u>
Pengenalan Dan Perkembangan Perumahan Di Malaysia	2
Perkembangan Sektor Perumahan Awam Di Negeri Perlis	5
Perkembangan Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis	9
Visi, Misi Dan Matlamat Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis	10
Garis Panduan Bukan Teknikal Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis	
• Bahagian Satu: Pengenalan	11
• Bahagian Dua: Keperluan Penyediaan Rumah Mampu Milik (RMM) Dalam Pemajuan Perumahan dan Kedai Mampu Milik (KMM)	
• Bahagian Tiga: Panduan Saiz Lot, Bangunan, Jalan Mengikut Jenis Rumah	
• Bahagian Empat: Panduan Penyediaan Kemudahan Infrastruktur	
• Bahagian Lima: Syarat Permohonan Pemilikan, Kuota Pemilikan, Pelepasan Kuota, Pembangunan Hakmilik Strata Dan Moratorium	
• Bahagian Enam: Kadar Premium Tukar Syarat, Denda Dan Caj Pemajuan	
Penghargaan	41

PENGENALAN DAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN DI MALAYSIA

Rumah merupakan salah satu keperluan asas utama manusia selain daripada udara, makanan dan pakaian. Rumah menyediakan satu ruang yang berdingin serta berbumbung yang dapat menahan daripada ancaman luaran seperti kepanasan, hujan serta ancaman keselamatan bagi kelangsungan hidup. Rumah amat penting sehinggalah ada kiasan “rumahku syurgaku”. Ini memandangkan daripada rumahlah, institusi kekeluargaan wujud dan perhubungan serta interaksi sosial berlaku. Institusi ini akan berkembang menjadi kumpulan penduduk, masyarakat dan seterusnya rakyat negeri. Sekiranya satu perkara positif bermula dari sebuah rumah, ianya akan menjadi pemangkin kepada persekitaran yang positif seterusnya memberi manfaat kepada semua. Rumah bukanlah semata-mata bersifat pembinaan fizikal namun realitinya ianya menjangkau aspek-aspek lain dalam kehidupan.

Perumahan di negeri Perlis sememangnya telah wujud sejak dahulu lagi di mana rumah-rumah kampung tradisi dibina oleh penduduk awal. Perkembangan perumahan Perlis adalah seiring dengan revolusi industri dari masa ke semasa serta berpandukan Dasar Perumahan Negara (DRN). DRN yang dirangka oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) merupakan satu panduan untuk pembangunan perumahan bagi menyediakan rumah yang selesa, kondusif dan lestari untuk didiami.

Semenjak Malaysia mencapai kemerdekaan, DRN boleh dikelaskan kepada Lima Fasa utama seperti yang berikut;



Rajah 1: Fasa Evolusi Sektor Perumahan di Malaysia

i. Perumahan Awal Kemerdekaan (1957-1970)

Selepas merdeka, Kerajaan menumpukan pembangunan perumahan berskala kecil di kawasan luar bandar terutamanya kawasan pertanian. Lembaga Perumahan Persekutuan Tanah Melayu yang diwujudkan sebelum merdeka pada tahun 1949 diteruskan fungsinya untuk menyediakan rumah kos rendah. Lembaga Perumahan mengalami kesukaran untuk menyediakan perumahan yang banyak dan berskala besar akibat kekangan kewangan dan kemahiran. Namun begitu, setelah penubuhan Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan pada tahun 1964, pembangunan rumah kos rendah semakin rancak dan banyak dibina. Sehingga tahun 1969, sebanyak 14,175 unit rumah kos rendah telah berjaya dibina di seluruh negara.

ii. Perumahan Untuk Mengatasi Kemiskinan (1970-1985)

Dasar dan strategi perumahan telah berubah setelah Dasar Ekonomi Baru (DEB) diperkenalkan pada 1970 bagi menghapuskan kemiskinan serta meningkatkan ekonomi rakyat. Penyediaan perumahan yang sistematik bukan sahaja mampu menyelesaikan masalah kekurangan rumah, ianya turut dapat menghapus kemiskinan dan menstruktur semula demografi penduduk. Kerajaan Persekutuan dan Negeri bertanggungjawab dalam penyediaan rumah khususnya bagi golongan berpendapatan rendah. Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) telah dilancarkan bermula 1976 hingga 1990 berjaya menyediakan 121,855 unit rumah di seluruh negara.

Selain itu, penubuhan agensi pembangunan ekonomi di negeri-negeri turut membantu hasrat kerajaan untuk menyediakan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana melalui proses urbanisasi dan pembangunan perumahan baru. Dasar kuota pembinaan rumah kos rendah sebanyak 30% dalam setiap projek perumahan swasta berskala besar dengan harga jualan RM25,000.00 juga telah dikuatkuasakan pada 1981 bagi membolehkan lebih ramai golongan berpendapatan rendah memiliki rumah. Pendekatan ini juga menyaksikan penglibatan pihak swasta secara lebih meluas dalam menyediakan perumahan untuk rakyat.

iii. Perumahan Berfokuskan Pasaran (1986-1997)

Industri perumahan bergantung kepada konsep penawaran dan permintaan. Kawalan dan campur tangan Kerajaan dalam hal ehwal pasaran global perumahan menjadi salah satu faktor ekonomi sukar untuk berkembang dengan sendirinya. Perkara ini diburukkan lagi dengan fenomena kegawatan ekonomi yang berlaku pada tahun 1986-1987. Rentetan kepada perkara ini, Kerajaan memutuskan dasar pengurangan campur tangan dalam penyediaan perumahan. Tanggungjawab penyediaan perumahan diterajui oleh pemaju

swasta dan peruntukan Kerajaan dalam penyediaan rumah kos rendah semakin berkurangan. Dalam tempoh ini sebanyak 3.7 juta rumah termasuk 1.2 juta unit rumah kos rendah dibina sepenuhnya oleh pemaju swasta tanpa bantuan kewangan kerajaan. Peranan yang dimainkan oleh sektor swasta ini amat penting dan berterusan sehingga kini.

iv. Perumahan Untuk Setinggan (1998-2011)

Krisis ekonomi sekali lagi melanda rantau Asia pada tahun 1997 menyebabkan pembangunan ekonomi Negara mengalami kejatuhan. Bagi menyelesaikan kemelut ini, Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN) ditubuhkan di peringkat Kerajaan Persekutuan. Salah satu strategi MTEN bagi meningkatkan ekonomi negara adalah penyediaan rumah untuk rakyat dan meningkatkan harga siling rumah kos rendah dari RM25,000.00 kepada RM42,000.00. Strategi ini diperlukan bukan sahaja untuk peningkatan ekonomi tetapi juga bagi mengatasi masalah penempatan setinggan yang kritikal pada tahun 1990-an. Program Perumahan Rakyat (PPR) telah diperkenalkan bermula tahun 1998. Kejayaan PPR ini telah mendorong kerajaan memansuhkan program PAKR yang telah dilaksanakan sejak tahun 1976.

PPR merupakan satu program perumahan awam yang berteraskan Sistem Pendaftaran Terbuka Berkomputer (SPTB), menawarkan rumah sama ada melalui sewaan serendah RM124.00 sebulan atau jualan sebanyak RM35,000.00 dan keutamaan adalah kepada golongan setinggan. Sehingga 2016, sejumlah 102,630 unit PPR telah dibina di seluruh negara bagi menempatkan penduduk setinggan di seluruh negara. Pihak swasta turut serta membantu mengurangkan kadar setinggan dengan meneruskan perumahan kos rendah swasta dan hasilnya bilangan isi rumah setinggan menurun dengan mendadak. Pada Jun 2018, hanya 52,503 isi rumah setinggan direkodkan berbanding 571,261 pada tahun 1999. Pendekatan pembinaan PPR di kawasan bandar membantu pembangunan ekonomi, menangani masalah setinggan sedia ada serta secara tidak langsung menghalang kewujudan penempatan baru setinggan.

v. Perumahan Mampu Milik (2012 hingga kini)

Bagi memastikan setiap rakyat di Negara ini dapat memiliki rumah dalam suasana kos sara hidup yang semakin meningkat, Kerajaan telah memperkenalkan Dasar Perumahan Negara (2013-2017) dengan salah satu langkah utamanya adalah penyediaan rumah mampu milik. Objektif dasar ini adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi dan berkualiti lengkap dengan prasarana, meningkatkan keupayaan rakyat untuk mendiami

rumah yang lebih kondusif dan memastikan hala tuju kemampunan sektor perumahan pada masa akan datang dapat direalisasikan.

Kenaikan kos harga barang dan juga kos pembinaan telah menyumbang kepada peningkatan harga rumah yang ketara. Memandangkan fokus Kerajaan sejak tahun 1970-an adalah menyediakan rumah kos rendah, situasi ini telah mengakibatkan wujudnya jurang dalam pasaran rumah kos sederhana. Golongan berpendapatan sederhana (M40) sukar untuk memiliki rumah dan sebahagian daripadanya terpaksa terus mendiami rumah kos rendah yang dikhaskan untuk golongan berpendapatan rendah (B40).

Bagi menyelesaikan ketidakseimbangan ini, Kerajaan telah menubuhkan pelbagai agensi perumahan pusat dan memperkenalkan program perumahan khusus bagi membolehkan golongan M40 memiliki rumah mampu milik seperti PR1MA, PPAM, RUMAWIP, Rumah Mesra Rakyat (RMR) dan Rumah Mampu Milik di negeri-negeri. Perumahan mampu milik ini dikhaskan kepada golongan M40 dengan harga rumah dalam lingkungan RM100,000.00 hingga RM300,000.00.

PERKEMBANGAN SEKTOR PERUMAHAN AWAM DI NEGERI PERLIS

Perkembangan sektor perumahan di negeri Perlis adalah seiring dengan peringkat nasional namun dalam skala yang lebih kecil. Situasi ini adalah kerana majoriti penggunaan tanah di Perlis adalah merupakan tapak sawah padi dan kawasan pertanian. Perkara ini turut menyebabkan pertambahan kos dalam pembangunan sesuatu projek perumahan. Pemain industri perumahan Perlis khususnya syarikat swasta juga tidak mempunyai bank tanah yang luas dan modal yang besar. Keadaan ini menyebabkan industri perumahan berkembang pada kadar yang perlahan dan berskala kecil.

Sektor perumahan awam di Perlis dilaksanakan secara sinergi antara Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan dengan memberi fokus utama kepada rumah kos rendah. Kerajaan Negeri dengan bantuan Kerajaan Persekutuan telah membangunkan rumah-rumah kos rendah awam bagi golongan B40. Manakala perumahan swasta diterajui oleh syarikat swasta dan Kerajaan Negeri menjadi pemudahcara berpandukan polisi perumahan negeri.

Projek-projek perumahan awam yang telah dilaksanakan oleh Negeri Perlis adalah seperti yang berikut:



Rajah 2: Projek-Projek Perumahan Awam di Negeri Perlis

i. Rancangan Perumahan Murah Perlis

Penglibatan Kerajaan Negeri dalam membina perumahan kos rendah awam bermula sejak tahun 1950-an lagi. Pada waktu itu, projek ini dikenali sebagai Rancangan Perumahan Murah Perlis. Rancangan Rumah Murah Padang Katong dengan bilangan unit 50 buah rumah telah dibina pada tahun 1950-an merupakan projek terawal kerajaan dalam membina perumahan awam kos rendah. Seterusnya, projek ini diteruskan dengan Rancangan Perumahan Murah Kuala Perlis yang dibuka secara rasminya pada tahun 1968 mengandungi 100 unit rumah dengan kos pembinaan sebanyak RM295,000.00. Rumah ini ditawarkan kepada golongan nelayan yang berpendapatan kurang daripada RM300.00 sebulan secara sewa beli dengan bayaran sewaan maksimum RM20.00 sebulan.

ii. Rancangan Perumahan Awam (RPA)

Peranan Kerajaan Negeri dalam menyediakan perumahan awam kos rendah diteruskan melalui Rancangan Perumahan Awam (RPA) bermula tahun 1970-an. Tanah-tanah milik individu yang dikenalpasti berpotensi untuk dijadikan perumahan awam diambil melalui Akta Pengambilan Tanah 1960 dan seterusnya dibangunkan dengan peruntukan diberikan oleh Kerajaan Persekutuan. Bermula dengan pembinaan RPA Kangar I (Taman Bunga Padi), sehingga 2019 terdapat 33 RPA di seluruh Perlis dengan jumlah keseluruhan rumah adalah 3,136 unit. RPA ditawarkan melalui kaedah sewa beli dengan Kerajaan Negeri. Penyewabeli membayar bayaran sewaan bulan serendah RM50.00 dan rumah tersebut akan dipindahmilik setelah keseluruhan bayaran dijelaskan mengikut tempoh perjanjian.

iii. Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)

Kerajaan Negeri telah mengambil langkah bagi meningkatkan kadar pemilikan rumah rakyat Perlis terutamanya golongan B40 dengan memperkenalkan Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR). Konsep pembinaan adalah sama seperti RPA dan ditambahbaik dengan variasi jenis rumah seperti rumah kluster namun mekanisme tawaran adalah secara jual beli. Kerajaan Negeri telah memutuskan bahawa harga jualan rumah kos rendah Kerajaan adalah sebanyak RM35,000.00. Sehingga tahun 2019 sebanyak 7 Taman PAKR telah berjaya dibina merangkumi 1,356 unit rumah di seluruh Negeri Perlis. Rumah-rumah ini dijual kepada pembeli daripada golongan B40 yang layak dan seterusnya dipindahmilik apabila bayaran telah dijelaskan sepenuhnya.

iv. Program Perumahan Rakyat (PPR)

Komitmen Kerajaan Negeri dalam menyediakan perumahan awam kos rendah kepada rakyat Perlis diteruskan selaras dengan perkembangan dasar di peringkat persekutuan. Program Perumahan Rakyat (PPR) mula diperkenalkan bagi menggantikan Program PAKR. Sinergi antara Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri penting dalam memastikan kejayaan pelaksanaan PPR ini, di mana Kerajaan Negeri akan menyediakan tapak-tapak dan diserahkan kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Manakala Kerajaan Persekutuan akan membiayai kos pembinaan fizikal PPR dan diserahkan semula kepada Kerajaan Negeri apabila siap bagi tujuan pengisian peserta dan penyelenggaraan. Senario pembangunan yang semakin pesat dan penggunaan tanah perumahan yang semakin terhad menyebabkan konsep perumahan secara strata mula dibangunkan di Perlis. PPR Pangsapuri Terinai II, Bintong yang berkonsepkan pangsapuri 5 tingkat menawarkan 748 unit rumah telah dibina pada tahun 2002. Pelaksanaan ini diteruskan dengan pembinaan PPR Sri Sena sebanyak 480 unit berhampiran Pusat Bandar Kangar pada tahun 2006. Selari dengan peredaran masa, konsep PPR juga turut berubah dengan pembinaan rumah kluster sebanyak 200 unit di PPR Taman Wai Permai, Kuala Perlis. Keseluruhannya, sehingga 2019, sebanyak 3 PPR telah dibina merangkumi 1,428 unit rumah. PPR ini ditawarkan secara sewaan dan dilengkapi dengan kemudahan awam yang lain seperti surau, dewan / bilik aktiviti, premis perniagaan dan kawasan lapang / taman permainan bagi memastikan penduduk menikmati kehidupan yang berkualiti.

v. Lain-lain Program Perumahan Kos Rendah

Kerajaan Negeri mengamalkan konsep terbuka dalam menawarkan perumahan terutamanya kos rendah dan tidak bergantung penuh kepada

kerajaan pusat. Kerajaan Negeri sentiasa menyokong usaha-usaha pembangunan rumah kos rendah daripada jabatan kerajaan, agensi negeri dan pihak swasta. Bagi memastikan rumah kos rendah dibina oleh pemaju swasta, Kerajaan Negeri telah menguatkuasakan dasar kewajipan pembinaan rumah kos rendah bagi pembangunan perumahan melebihi 3 ekar dan harga siling jualan ditetapkan kepada harga yang mampu milik. Keputusan ini membolehkan pemaju melaksanakan subsidi silang dalam mengekalkan margin keuntungan. Hasil daripada perkara ini, taman-taman perumahan swasta tumbuh pesat dengan menawarkan rumah mampu milik dan berasaskan kepada rangkaian konsep penawaran-permintaan.

Agensi-agensi kerajaan turut membantu dalam pelaksanaan pembinaan rumah bagi golongan sasaran. Antara projek perumahan kos rendah yang dilaksanakan oleh agensi-agensi Kerajaan adalah Penempatan Semula Nelayan (Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia), Rumah Pangsa Rakyat Termiskin (Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis), Projek Rimbunan Kasih dan Pembinaan Perumahan Asnaf (Majlis Agama Islam dan Istiadat Melayu Perlis), Projek Rumah SPNB (Syarikat Perumahan Negara Berhad), Program Perumahan Rakyat Termiskin (Pejabat Pembangunan Persekutuan), Penempatan Felda Rimba Mas (FELDA), Penempatan Felcra Lubuk Sireh (FELCRA) dan lain-lain lagi.

Penyediaan rumah terutamanya kos rendah adalah menjadi salah satu agenda utama negeri yang termaktub dalam Rancangan Struktur Negeri Perlis (RSN) 2030. Berdasarkan kepada Dasar Perancangan Utama (DPU) 5: Pembangunan Perumahan Berkualiti, Mencukupi dan Mampu Milik, Negeri Perlis perlu mempunyai sebanyak 36,847 dan 53,063 unit rumah terancang pada tahun 2020 dan 2030 seperti jadual berikut;

Kriteria	Tahun		
	2012	2020	2030
Penyediaan Stok Perumahan	52,704	69,442	82,488
Bilangan Unit Rumah Terancang	20,034	36,847	53,063
Bilangan Rumah Kos Rendah	8,704	11,054	15,108

Rajah 3: Sasaran Penyediaan Rumah Berdasarkan Rancangan Struktur Negeri Perlis (RSN) 2030

PERKEMBANGAN DASAR PEMBANGUNAN HARTANAH NEGERI PERLIS

Negeri Perlis menggunakan Garis Panduan Syarat-Syarat Bukan Teknikal Dalam Pembangunan Tanah Negeri bagi menyelaraskan keperluan dan pelaksanaan pembangunan terutamanya perumahan. Garis Panduan ini menjadi polisi dan panduan Kerajaan Negeri berkaitan perumahan sebelum pemajuan perumahan dapat dilaksanakan.

Garis Panduan ini merupakan koleksi keputusan dan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) berhubung dengan pemajuan perumahan di Negeri Perlis yang masih berkuatkuasa sejak tahun 1990-an. Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis selaku jabatan bertanggungjawab dalam aspek perumahan telah mengumpul dan menyelaraskan kelulusan MMKN sebelum tahun 2012 berkaitan pemajuan perumahan yang masih digunakan. Kemudiannya, ianya dijilidkan untuk dijadikan Garis Panduan Syarat-Syarat Bukan Teknikal Dalam Pembangunan Tanah Negeri Perlis dan seterusnya dikuatkuasakan pada tahun 2012. Garis Panduan ini adalah selaras dengan Dasar Perumahan Negara yang dilancarkan pada tahun 2011 di peringkat Persekutuan.

Dengan adanya Garis Panduan ini, proses kelulusan pembangunan perumahan dapat dipercepatkan. Namun begitu, sebarang pengecualian dan permohonan yang tidak terkandung di dalam Garis Panduan ini diangkat untuk pertimbangan dan kelulusan MMKN. Garis Panduan ini juga dijadikan asas utama oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi permohonan kelulusan Kebenaran Merancang (KM) pembangunan perumahan oleh pihak pemaju.

Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 yang telah dilancarkan pada 28 Januari 2019 dan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) yang dilancarkan pada 11 Mei 2019 menjadi asas untuk menambahbaik Garis Panduan sedia ada bagi dijadikan sebagai Dasar Perumahan Negeri Perlis (DPNPs) yang baru. Selain daripada itu, satu bengkel semakan semula Garis Panduan sedia ada telah diadakan pada 29 hingga 31 Mac 2017 yang dihadiri oleh jabatan teknikal, akademik dan pemaju pembangunan (Kerajaan) bagi mendapatkan maklumat dalam merangka Dasar Perumahan Negeri yang baru. Satu pertemuan dan perbincangan bersama Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA) Kedah / Perlis turut diadakan pada 28 Ogos 2018 bagi mendapatkan pandangan pemain utama industri perumahan swasta dalam menambah baik Garis Panduan sedia ada.

Kesemua maklumat dan pandangan yang diberikan dikumpulkan, dinilai, diselaraskan dan seterusnya diangkat untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri bagi dijadikan Dasar Perumahan Negeri Perlis (DPNPs) yang baru.

VISI, MISI DAN MATLAMAT DASAR PEMBANGUNAN HARTANAH NEGERI PERLIS

Misi

Memastikan penduduk Negeri Perlis terutamanya kumpulan isi rumah berpendapatan rendah (B40) dan pertengahan (M40) memiliki rumah kediaman yang mampu milik dan berdaya huni ke arah peningkatan kualiti kehidupan dan kelestarian kediaman.

Visi

Menambahbaik, meningkatkan dan memperkasa penyediaan perumahan mampu milik yang sistematik, inklusif dan kondusif sebagai merealisasikan tanggungjawab sosial kepada rakyat.

Rajah 4: Misi dan Visi Dasar Perumahan Negeri Perlis (DPNPs)

<p><u>MATLAMAT</u></p>	<ol style="list-style-type: none">i. Mewujudkan garis panduan yang seragam bagi pemajuan perumahan mampu milik antara pemain industri perumahan.ii. Menyediakan dasar perumahan yang praktikal dan relevan selaras dengan kemajuan industri perumahan masa kini.iii. Memandu hala tuju pembangunan perumahan mampu milik dengan memastikan penawaran dan permintaan rumah kepada golongan sasaran dapat diwujudkan.iv. Menggariskan spesifikasi dan ciri-ciri rumah mampu milik yang mampan, berdaya huni dan selamat bagi peningkatan kualiti hidup.v. Membantu mengurangkan kos pembangunan rumah mampu milik tanpa mejejaskan kualiti rumah, kemudahan yang disediakan dan kualiti persekitaran.vi. Membantu golongan sasaran terutamanya penduduk setinggan yang berkeupayaan dan bersedia untuk keluar dari penempatan asal bagi peningkatan kesejahteraan hidup.
-------------------------------	---

Rajah 5: Matlamat Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis (DPHPs)

GARIS PANDUAN BUKAN TEKNIKAL DASAR PEMBANGUNAN HARTANAH NEGERI PERLIS

BAHAGIAN SATU: PENGENALAN

TUJUAN

1. Garis panduan ini bertujuan memberi keterangan, penjelasan dan panduan mengenai Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis (DPHPs) yang akan digunakan oleh pihak berkuasa melulus, pemaju perumahan dan pihak berkepentingan di Negeri Perlis bagi memastikan pembangunan perumahan dan berkaitan dengannya dapat dilaksanakan.

TAFSIRAN

2. Bagi tujuan Garis Panduan ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain;

- i. “Rumah” bermakna termasuk mana-mana bangunan, tenemen atau mensuaj yang keseluruhannya atau sebahagian utamanya dibina, disesuaikan atau diniatkan bagi kediaman manusia atau sebahagiannya bagi kediaman manusia dan sebahagiannya bagi premis perniagaan tetapi tidak termasuk sesuatu tempat tinggal yang didirikan atas mana-mana tanah yang diperhatikan untuk atau diluluskan bagi pembangunan komersil.
- ii. “Kedai” bermakna termasuk mana-mana bangunan dan premis perdagangan yang menjalankan kegiatan aktiviti perniagaan dan perkhidmatan yang khusus.
- iii. “Lot” bermakna mana-mana tanah yang telah diukur atau selainnya, yang baginya suatu nombor lot telah diberikan dan tertakluk kepada kategori yang dinyatakan.
- iv. “Jalan” bermakna mana-mana jalan awam atau persendirian, dan termasuklah mana-mana lebu, medan, halaman, jalan kecil, lorong, jambatan, siar kaki, haluan jejak, sama ada tembus atau tidak, yang orang awam berhak lalu.
- v. “Tanah Lapang” bermakna mana-mana tanah sama ada dikepung atau tidak yang disusun atur atau dirizabkan keseluruhan atau sebahagiannya sebagai suatu taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, tempat makan angin awam, tempat jalan kaki awam atau sebagai suatu tempat awam.

- vi. “Projek Perumahan” bermakna memajukan atau membina atau menyebabkan dibina dengan apa-apa cara lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal dan termasuklah pengutipan wang atau perjalanan apa-apa pengendalian bangunan bagi maksud mendirikan rumah tempat tinggal dalam, pada, atas atau di bawah mana-mana tanah; atau penjualan lebih daripada empat unit lot perumahan oleh pemunya tuan tanah atau penamanya.
- vii. “Pemaju” atau “Pemaju Perumahan” bermakna mana-mana orang, badan perseorangan, syarikat, firma atau pertubuhan (dengan cara apa sahaja atau bentuk nama diterangkan), yang terlibat di dalam atau menjalankan ke atas atau melakukan atau menyebabkan melakukan satu pemajuan perumahan.
- viii. “Pihak Berkuasa Tempatan” bermakna mana-mana majlis bandaraya, majlis perbandaran, perbandaran, majlis tempatan, lembaga luar bandar, atau mana-mana pihak berkuasa lain seumpamanya yang ditubuhkan oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis.
- ix. “Kebenaran Merancang” bermakna kebenaran atau kelulusan yang diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan sesuatu pemajuan.
- x. “Perakuan Siap dan Pematuhan” bermakna suatu perakuan yang diberikan atau diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi sesuatu pemajuan yang telah siap sepenuhnya.
- xi. “Kemudahan” bermakna termasuklah jalan, bekalan air dan elektrik, lampu jalan, pembentungan, parit, kerja raya dan perkhidmatan dan kemudahan awam lain yang seumpama dengannya.
- xii. “Iklan” bermakna apa-apa pemberitahuan atau pemakluman mengenai pemajuan perumahan.
- xiii. “Rumah Mampu Milik” bermakna sebuah rumah yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan yang berpendapatan B40 dan M40. Rumah Mampu Milik merangkumi perumahan yang disediakan sepenuhnya oleh Kerajaan Persekutuan / Kerajaan Negeri / Pemaju Swasta atau disediakan secara kerjasama bersama pemaju swasta.
- xiv. “Kedai Mampu Milik” bermakna premis perdagangan yang menjalankan kegiatan aktiviti perniagaan dan perkhidmatan berskala atau modal kecil. Bagi setiap pembangunan kawasan perniagaan perlu ada unit-unit kedai mampu milik.
- xv. “Rizab Melayu” atau “Lingkungan Simpanan Melayu” bermakna mana-mana bahagian tanah termasuklah tanah kerajaan dan tanah yang diberimilik yang dikhususkan bagi tujuan kemajuan dan kepentingan Melayu sahaja.

- xvi. “Kuota Bumiputera” bermakna lot-lot yang terbina hasil daripada pemajuan perumahan yang dikhususkan pemilikannya kepada orang Melayu, penduduk asal dan orang pribumi sahaja.
- xvii. “Kuota Bebas” bermakna lot-lot yang terbina hasil daripada pemajuan perumahan yang pemilikannya dibenarkan kepada Melayu, Bumiputera dan Bukan Bumiputera.

LATAR BELAKANG

3. Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 telah dilancarkan secara rasmi pada 28 Januari 2019 merupakan satu rangka kerja nasional dalam memandu pembangunan perumahan di peringkat Persekutuan dan Negeri serta menjadi pemangkin dalam penyediaan perumahan yang sistematik serta berdasarkan permintaan dan keperluan perumahan.

4. Dasar ini diperkuatkan lagi dengan pengenalan sub dasar iaitu Dasar Rumah Mampu Milik (DRMM) yang dirasmikan pada 11 Mei 2019 bagi memperincikan lagi DRN.

5. Bagi memastikan kedua-dua dasar utama tersebut turut diimplimentasikan di Negeri Perlis, Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis (DPHPs) yang merangkumi penambahbaikan Garis Panduan Syarat-Syarat Bukan Teknikal Dalam Pembangunan Tanah Negeri ini disediakan.

6. Garis Panduan ini juga mengambilkira dasar-dasar berkaitan yang sedia ada merangkumi Kanun Tanah Negara, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan), Akta Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan, Rancangan Struktur Negeri Perlis, Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas Pihak Berkuasa Tempatan serta keputusan-keputusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) mengenai sektor perumahan yang masih berkuatkuasa.

PRINSIP-PRINSIP ASAS DALAM PROJEK PEMBINAAN RUMAH DI PERLIS

7. Prinsip asas projek pembinaan rumah di Negeri Perlis adalah seperti yang berikut:

- i. Pembinaan projek perumahan di Negeri Perlis perlu mengambilkira keperluan dan permintaan kumpulan isi rumah berpendapatan rendah (B40) dan pertengahan bawah (*lower* M40).
- ii. Pembinaan projek perumahan di Negeri Perlis perlu mengambilkira faktor demografi dan kuota pemilikan rumah yang telah ditetapkan.

- iii. Rumah-rumah yang dibina perlu mematuhi standard spesifikasi yang telah ditetapkan, mendapat kelulusan Kebenaran Merancang oleh Pihak Berkuasa Tempatan dan mematuhi akta dan peraturan yang ditetapkan.
- iv. Pembinaan projek perumahan di Negeri Perlis perlulah merangkumi aspek persekitaran yang kondusif, peningkatan kesejahteraan pembeli dan kelestarian taman-taman perumahan.

PELAKSANAAN

8. Garis Panduan ini akan dikuatkuasakan mengikut ketetapan Pihak Berkuasa Negeri. Sehubungan itu, Garis Panduan Syarat-Syarat Bukan Teknikal Dalam Pembangunan Tanah Negeri Perlis sedia ada yang digunapakai sejak tahun 2012 adalah dibatalkan.

9. Bagi mana-mana kelulusan yang telah diberikan sebelum Garis Panduan ini dikuatkuasakan, pihak terbabit diberi pilihan sama ada untuk meneruskan pelaksanaan berdasarkan keputusan sedia ada atau memohon kelulusan baru daripada Pihak Berkuasa Negeri berpandukan kepada Garis Panduan ini.

PERTANYAAN

10. Sebarang pertanyaan berkaitan dengan Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis ini hendaklah dirujuk kepada:

Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis
Aras 2, Blok A,
Kompleks Pentadbiran Kerajaan Negeri Perlis,
Persiaran Wawasan,
01000 Kangar,
Perlis

Telefon : 04-973 1958

Faks : 04-976 0572

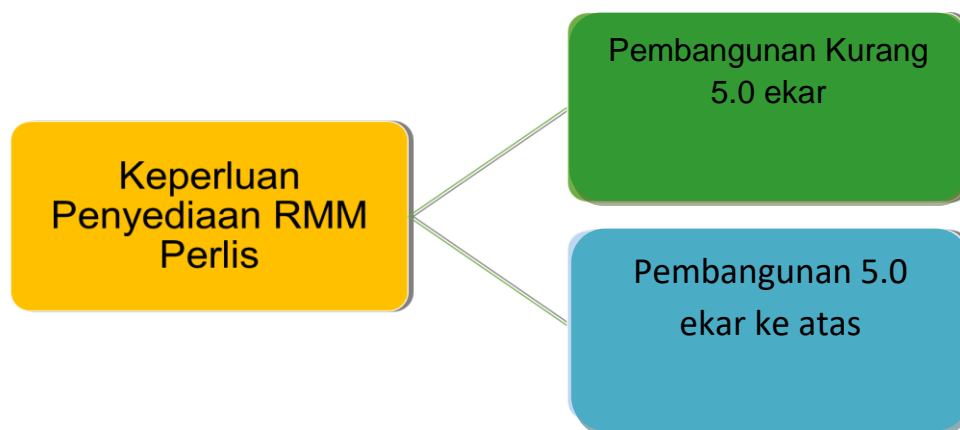
**BAHAGIAN DUA: KEPERLUAN PENYEDIAAN RUMAH MAMPU MILIK (RMM)
DALAM PEMAJUAN PERUMAHAN DAN KEDAI MAMPU MILIK (KMM)**

- i. Bagi memastikan penawaran perumahan terutamanya kepada kumpulan isi rumah berpendapatan rendah (B40) dan pertengahan bawah (*lower M40*), pemaju perlu menyediakan Rumah Mampu Milik (RMM) dalam setiap projek perumahan yang dilaksanakan di Negeri Perlis.

RMM	Keluasan Minimum Rumah (Kps)	Harga Jualan (RM)	Kumpulan Pembeli: Pendapatan Isi Rumah Bulanan (RM)	Ciri Utama
Bertanah	800kps	Antara RM80,000.00 hingga RM180,000.00	Kurang daripada RM6,000.00	Mempunyai sekurang-kurangnya 3 bilik tidur dan 2 bilik air.
Bertingkat		Antara RM80,000.00 hingga RM150,000.00		

Rajah 6: Perincian Jenis Rumah Mampu Milik di Negeri Perlis

- ii. Keperluan penyediaan RMM adalah mengikut keluasan keseluruhan pembangunan seperti yang berikut:



Rajah 7: Keperluan Penyediaan Rumah Mampu Milik Mengikut Keluasan Pembangunan

Luas Keseluruhan Pembangunan	Keperluan Penyediaan RMM
Kurang daripada 5.0 ekar	Pemaju boleh memilih sama ada membina RMM (bertanah / bertingkat) sekurang-kurangnya 30% daripada luas keseluruhan kawasan pembangunan (60%). atau dikenakan levi (wang gantian RMM) pada kadar RM75,000.00 seunit
5.0 ekar dan ke atas	Pemaju diwajibkan membina RMM (bertanah / bertingkat) sekurang-kurangnya 30% daripada luas keseluruhan kawasan pembangunan (60%).
<i>Nota: Berdasarkan pengiraan JPBD dan MPK bahawa satu ekar tanah boleh dibina 14 buah unit rumah teres</i>	

Rajah 8: Perincian Keperluan Penyediaan Rumah Mampu Milik Mengikut Keluasan Pembangunan

- iv. Bagi pemaju yang membangunkan kawasan secara berfasa / berperingkat (keluasan tanah kurang daripada 5.0 ekar) yang bersambungan lot yang mana pemilik tanah atau pemegang amanah atau pemaju adalah entiti yang sama, adalah diwajibkan untuk menyediakan pelan perancangan pembangunan keseluruhan kawasan bagi memastikan RMM dibina. Sekiranya tiada perancangan keseluruhan, pembangunan di bawah 5.0 ekar kali pertama boleh dikecualikan pembinaan RMM dengan membayar levi. Manakala, pembinaan fasa seterusnya di lot berdampingan (pemaju atau pemilik yang sama) dan telah melebihi 5.0 ekar keluasan keseluruhan, RMM diwajibkan dibina atas keluasan pembangunan baru. Kebenaran Merancang (KM) yang diluluskan hendaklah mengambil kira lot-lot berdampingan yang bersambung dalam penentuan pembinaan RMM. Ini bagi memastikan pemaju tidak memecah kecil projek perumahan (di bawah 5.0 ekar) seterusnya mengelakkan kewajipan membina RMM.
- v. Bayaran levi wang gantian RMM hendaklah dijelaskan bersama bayaran pembangunan tanah yang lain dan dimasukkan ke dalam Akaun Amanah Wang Gantian Rumah Mampu Milik.
- vi. Bagi pembangunan rumah pangsa, apartment, kondominium dan pembangunan berstrata (SOHO, SOFO dan lain-lain) melebihi 3 tingkat, sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah unit yang dibangunkan hendaklah dijual di bawah harga RM150,000.00.

- vii. Pemaju boleh membuat pilihan untuk membina RMM dalam kawasan sendiri atau kawasan tertentu yang dikenalpasti atau disediakan oleh kerajaan (jika ada) namun kawasan yang dipilih perlulah bersesuaian, strategik dan berhampiran dengan kemudahan awam seperti klinik kesihatan, sekolah, kemudahan pengangkutan, kemudahan ibadat dan lain-lain.
- viii. Bentuk- bentuk pembangunan berikut dikecualikan daripada membina RMM:
 - a) bangunan perniagaan
 - b) projek pelancongan dan perindustrian
 - c) projek-projek perumahan kerajaan
- ix. Bagi pemaju yang ingin membangunkan projek kediaman kos tinggi / mewah / eksklusif, pembinaan RMM boleh dipertimbangkan untuk dibangunkan di kawasan lain yang dimiliki oleh pemaju berkenaan tertakluk kepada syarat-syarat yang sesuai dan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).
- x. Pemaju perlulah menyediakan RMM mengikut piawaian Standard Perumahan Mampu Milik berpandukan Standard Perumahan Kebangsaan (CIS 26:2019) yang diterbitkan oleh Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB).
- xi. Pemaju digalakkan untuk melaksanakan teknologi pembinaan dalam pemajuan perumahan merangkumi:
 - a) Sistem Binaan Industri (IBS) dan Informasi Permodelan Bangunan (BIM)
 - b) Universal Design
 - c) Pensijilan QLASSIC
 - d) Pengurusan Sisa Pepejal (sistem *chute* bagi rumah berbilang tingkat)
 - e) Sistem Pengurusan dan Penggunaan Semula Air Hujan (SPAH)
 - f) Sistem Tenaga Suria
 - g) Wireless Local Area Network (WiFi)
- xii. Pemaju hendaklah menyediakan kemudahan awam dalam pemajuan perumahan seperti tadika / taska, taman permainan, dewan serbaguna, surau dan bilik pengurusan jenazah (Muslim) dan / atau Bilik Pengurusan Mayat (*Non-Muslim*: berdasarkan nisbah populasi) mengikut piawaian perancangan yang diterima pakai oleh Pihak Berkuasa tempatan. Penyediaan kemudahan awam perlu mengambilkira kapasiti penduduk dengan ratio 1 unit kepada 5 orang. Kapasiti ditentukan berdasarkan Garis Panduan Kemudahan Awam dan Rancangan Tempatan Pihak Berkuasa Tempatan.

- xiii. Konsep perumahan berskala besar digalakkan untuk menerapkan Polisi Pembangunan SDG (*Sustainable Development Goal*) dan agenda perbandaran baharu yang bermatlamatkan bandar dan penempatan manusia (perumahan) secara inklusif, berdaya tahan dan mampan serta menerapkan konsep *Smart City* dan LCCF (*Low Carbon City Framework*).
- xiv. Konsep perumahan baru seperti *extendable / expandable houses* RMM boleh dilaksanakan tertakluk kepada syarat dan kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan.
- xv. Keperluan penyediaan Kedai Mampu Milik (KMM) di dalam kawasan pemajuan pembangunan adalah seperti yang berikut :

Bilangan Minima Unit Kedai dibina	Keperluan Penyediaan KMM	Harga Jualan KMM	Saiz Lot (Minimum)	Had Ketinggian
10 unit	20 % daripada bilangan unit kedai yang dibina	Kurang daripada RM200,000.00 / unit	1,170 kps (18' x 65')	Tidak melebihi 2 tingkat
Nota: Berpandukan daripada Garis Panduan Kawasan Perancangan Perdagangan, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa.				

Rajah 9: Keperluan Penyediaan Kedai Mampu Milik Mengikut Bilangan Minima Kedai Dibina

BAHAGIAN TIGA: PANDUAN SAIZ, KELUASAN DAN ANJAKAN BANGUNAN
MENGIKUT JENIS RUMAH

A. PANDUAN SAIZ LOT, BANGUNAN DAN JALAN MENGIKUT JENIS RUMAH

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) perlu menyediakan unit-unit rumah mengikut panduan saiz seperti yang berikut :

PERKARA	Jenis Perumahan / Minimum Saiz						
	Sesebuah		Berkembar	Teres		Kluster (Teres)	Town House
	Lot Biasa	Zero Lot Line		RMM	Kos Sederhana dan Tinggi		
Minimum Saiz dan Luas Lot	45'x75' (3375kp)	42'x70' (2940kp)	35'x70' (2450kp)	20'x60' (1200kp)	22'x65' (1430kp)	Bagi 1 unit: 22'x60' (1320kp)	20'x60' (1200kp)
Minimum Saiz dan Luas Bangunan	25'x45' (1125kp)	22'x40' (880kp)	25'x40' (1000kp)	20'x40' (800kp)	22'x45' (990kp)	Bagi 1 unit: 20'x40' (800kp)	20'x40' (800kp)
Jalan Perkhidmatan	40' 50' (utama)	40' 50' (utama)	40' 50' (utama)	40' 50' (utama)	40' 50' (utama)	40' 50' (utama)	40' 50' (utama)
Lorong Belakang	-	-	-	20'	20'	-	-
Lorong Pemisah / Tepi	20'	20'	20'	20'	20'	20'	20'
Bil. Tingkat Maksimum	3	3	3	2	3	3	3

Rajah 10: Panduan Saiz Berdasarkan Jenis Perumahan

B. PANDUAN ANJAKAN MENGIKUT JENIS RUMAH

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) perlu menyediakan unit-unit rumah mengikut panduan anjakan seperti yang berikut :

PERKARA	Jenis Perumahan / Saiz						
	Sesebuah		Berkembar	Teres		Kluster (Teres)	Town House
	Lot Biasa	Zero Lot Line		RMM	Kos Sederhana dan Tinggi		
Hadapan	20'	20'	20'	20'	20'	20'	20'
Sisi Dan Belakang	10'	Sisi 20' Blkg 10'	10'	-perlukan ruang untuk meletakkan tangki spetik di ruang belakang rumah		Sisi 10'	10'
Tepi Dengan Jalan	20'	20'	20'	20'	20'	20'	20'
Belakang (Tingkat Atas)	5'	5'	5'	-	-	5'	-
Panjang Blok Teres	320'	320'	320'	320'	320'	320'	320'
Anjakan Antara Bangunan	20'	20'	20'	20'	20'	20'	Depan ke belakang dan belakang ke depan 20'. Tingkat 1&2: -Depan/Belakang ke tepi 16'. -Tepi ke tepi 13'. Tingkat 3: -Depan/Belakang ke tepi 20'. -Tepi ke tepi 20'

Rajah 11: Panduan Anjakan Mengikut Jenis Perumahan

BAHAGIAN EMPAT: PANDUAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR

A. KEMUDAHAN JALAN

- i. Pemaju hendaklah menyediakan kemudahan jalan di dalam kawasan perumahan dengan saiz lebar jalan minimum adalah 40'.
- ii. Kawasan perumahan perlu dihubungkan dengan jalan-jalan mengikut hierarki dan berdasarkan keperluan tapak seperti di dalam Arahan Teknik Jalan oleh Jabatan Kerja Raya (JKR).
- iii. Pemaju dikenakan Bayaran Pertaruhan Jalan mengikut kelulusan seperti yang berikut :

Kelulusan	Kadar	Waktu Dikembalikan Bayaran
Kelulusan Pelan Kerja Tanah	RM25.00 / meter persegi	Selepas 1 tahun Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (<i>Certificate of Completion and Compliance</i>) dikeluarkan
Kelulusan Pelan Parit dan Jalan	Ditentukan oleh Pihak Berkuasa Tempatan	Selepas 1 tahun Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (<i>Certificate of Completion and Compliance</i>) dikeluarkan

Rajah 12: Kenaan Bayaran Pertaruhan Jalan

- i. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan berkaitan penyediaan jalan perumahan adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Tempatan.

B. KEMUDAHAN KAWALAN AIR LARIAN PERMUKAAN DAN TAKUNGAN, SALIRAN DAN TANGKI AIR

1. KEMUDAHAN KAWALAN AIR LARIAN PERMUKAAN DAN TAKUNGAN

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) dan pembangunan bercampur (*mixed development*) perlu menyediakan kemudahan kawalan air larian permukaan dan takungan mengikut keluasan seperti berikut:

Luas Kawasan Pemajuan	Keperluan Penyediaan
Kurang daripada 5.00 hektar	Kaedah Kawalan Air Larian Permukaan mengikut Garis Panduan Manual Saliran Mesra Alam Edisi Kedua (MASMA) dan perlu menyediakan <i>On Site Detention</i> (OSD) yang diasingkan dari parit bangunan.
5.00 hektar hingga kurang daripada 10.00 hektar	Menyediakan kolam kering (<i>dry pond</i>)
10.00 hektar dan ke atas	Menyediakan kolam takungan (<i>wet pond</i>)

Rajah 13: Keperluan Penyediaan Kemudahan Kawalan Air Larian Permukaan dan Takungan

2. KEMUDAHAN SALIRAN

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) dan pembangunan bercampur (*mixed development*) perlu menyediakan kemudahan sistem saliran dan membayar Sumbangan Saliran seperti yang berikut:

Luas Kawasan Pemajuan	Bayaran Sumbangan Saliran
Keluasan antara 1.0 hingga 3.0 ekar	RM2,000.00
Tambahan bagi setiap ¼ ekar atau sebahagiannya	RM250.00

Rajah 14: Bayaran Sumbangan Saliran Mengikut Keluasan

- ii. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan berkaitan penyediaan kemudahan kawalan air larian permukaan dan takungan serta kemudahan saliran adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Jabatan Pengairan dan Saliran.

3. KEMUDAHAN TANGKI AIR

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) dan pembangunan bercampur (*mixed development*) perlu menyediakan kemudahan tangki air tertakluk kepada syarat dan mengikut spesifikasi yang ditetapkan.
- ii. Sekiranya pemaju / individu yang melaksanakan pemajuan perumahan namun tidak disyaratkan untuk membina tangki air, akan dikenakan Kadar Sumbangan Modal bagi premis kediaman yang dibangunkan seperti yang berikut:

Jenis Premis	(Jika sesalur utama bekalan atau takungan perkhidmatan dibina oleh pemaju) Kadar bagi setiap premis (RM)	(Jika sesalur utama bekalan atau takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen) Kadar bagi setiap premis (RM)
Rumah / flat kos rendah / sederhana rendah / sederhana	75	75 + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Apa-apa premis dengan harga jualan / nilai pasaran melebihi RM75,000.00 hingga RM150,000.00	300	300 + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Apa-apa premis dengan harga jualan / nilai pasaran melebihi RM150,000.00 hingga RM300,000.00	500	500 + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Apa-apa premis dengan harga jualan / nilai pasaran melebihi RM300,000.00 hingga RM500,000.00	1000	1000 + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Apa-apa premis dengan harga jualan / nilai pasaran melebihi RM500,000.00	1500	1500 + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)

Rajah 15: Kadar Sumbangan Modal Tangki Air Bagi Premis Kediaman

- iii. Kadar Sumbangan Modal bagi premis bukan kediaman yang dibangunkan oleh pemaju atau individu adalah seperti berikut:

Jenis Premis	(Jika sesalur utama bekalan atau takungan perkhidmatan dibina oleh pemaju) Kadar bagi setiap premis (RM)	(Jika sesalur utama bekalan atau takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen) Kadar bagi setiap premis (RM)
Rumah Kedai, Kedai Pejabat, Kilang Bersambung / Berteres	500 x bilangan tingkat x bilangan sambungan bekalan air bagi setiap tingkat	(500 x bilangan tingkat x bilangan sambungan bekalan air bagi setiap tingkat) + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Bengkel Industri Ringan, Bengkel Berkembar / Bengkel Banglo, Premis Industri Ringan / Sederhana / Berat	1000 atau (0.18 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi	(1000 atau (0.18 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi) + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Premis Kerajaan	1000 atau (0.13 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi	(1000 atau (0.13 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi) + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Premis Institusi Swasta, Hospital Swasta	1000 atau (0.18 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi	(1000 atau (0.18 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi) + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Pasar	1000 atau (0.13 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi	(1000 atau (0.13 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi) + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)
Pejabat / Kompleks Komersial, Pusat atau Dewan Komuniti, Hotel, Terminal Bas, Kios Petrol, Stadium, Padang Golf, Lapangan Terbang, Jenis Premis yang Lain	1000 atau (0.18 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi	(1000 atau (0.13 x anggaran permintaan air), mengikut mana yang lebih tinggi) + (0.40 x anggaran permintaan air jika sesalur utama bekalan dibina oleh pemegang lesen) + (0.80 x anggaran permintaan air jika takungan perkhidmatan dibina oleh pemegang lesen)

Rajah 16: Kadar Sumbangan Modal Bagi Premis Bukan Kediaman

- iv. Lain-lain kadar dan pengecualian Sumbangan Modal adalah berdasarkan kepada Jadual Ketiga (Bahagian III) dan Jadual Keempat, Akta Industri Perkhidmatan Air 2006.
- v. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan berkaitan penyediaan kemudahan tangki air adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Syarikat Air Perlis .

C. KEMUDAHAN KAWASAN LAPANG DAN GILI-GILI

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) dan pembangunan bercampur (*mixed development*) perlu menyediakan kemudahan kawasan lapang mengikut keluasan seperti berikut:

Luas Pembangunan Keseluruhan	Keperluan Penyediaan Kawasan Lapang
<p>Kurang daripada 5.0 ekar</p>	<p>Pemaju dikecualikan daripada syarat penyediaan kawasan lapang dan dikenakan levi (wang gantian kawasan lapang) atas 10% keluasan yang dikira pada harga semasa tanah tersebut atas kategori / syarat bangunan kediaman berdasarkan nilai oleh agensi penilaian hartanah kerajaan.</p> <p>Walaupun bagaimanapun, bagi kawasan pembangunan baru yang masih belum terdapat pembangunan perumahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>Bagi kawasan pembangunan baharu berkeluasan kurang 5.0 ekar hingga 2.5 ekar</u> Pemaju dikehendaki menyediakan kawasan lapang sekurang-kurangnya bersaiz kegunaan Laman Rekreasi (keperluan minimum hierarki kawasan lapang dan rekreasi) iaitu seluas 0.25 ekar (bersamaan dengan 10% daripada 2.5 ekar) dan baki selebihnya daripada 10% keluasan pembangunan itu (jika ada) hendaklah dikenakan levi b) <u>Bagi kawasan pembangunan baharu berkeluasan kurang daripada 2.5 ekar</u> Kawasan lapang tidak perlu disediakan dan akan dikenakan levi.

- 5.0 ekar dan ke atas**
- i. Pemaju hendaklah menyediakan sekurang-kurangnya 10% daripada luas pembangunan keseluruhan untuk kemudahan kawasan lapang.
 - ii. Pertimbangan khas boleh diberikan atas sebab teknikal sahaja bagi kes-kes tertentu di mana bentuk lot tanah tidak ekonomik / tidak sesuai bagi penyediaan kawasan lapang.
 - iii. Levi (wang gantian kawasan lapang) dikenakan bagi pemajuan yang tidak dapat memenuhi keperluan 10% kawasan lapang tertakluk kepada syarat-syarat berikut;
 - a) Penyediaan kawasan tidak dapat disediakan atas faktor teknikal sahaja
 - b) Pemaju dikehendaki menyediakan semaksimum mungkin kawasan lapang, tertakluk kepada keluasan minima 7% yang berfungsi untuk kegunaan awam "*Functional Open Space*" dan levi dikenakan terhadap baki keluasan tersebut
 - iv. Levi (wang gantian kawasan lapang) yang dikenakan atas baki keluasan yang tidak dapat disediakan kawasan lapang dikira pada harga semasa tanah tersebut atas kategori / syarat bangunan kediaman berdasarkan penilaian oleh agensi penilaian hartanah kerajaan

Rajah 17: Keperluan Penyediaan Kawasan Lapang

- ii. Keperluan penyediaan gili-gili dalam kawasan pemajuan perumahan hendaklah selaras dengan keperluan penyediaan kawasan lapang berdasarkan permohonan yang dikemukakan.
- iii. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan berkaitan penyediaan kemudahan kawasan lapang adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Bahagian Kerajaan Tempatan dan Pihak Berkuasa Tempatan.

**BAHAGIAN LIMA: SYARAT PERMOHONAN PEMILIKAN, KUOTA PEMILIKAN,
PELEPASAN KUOTA, PEMBANGUNAN HAKMILIK STRATA DAN
MORATORIUM**

**A. SYARAT PERMOHONAN DAN KEUTAMAAN MEMILIKI RUMAH / KEDAI
MAMPU MILIK**

- i. Rumah Mampu Milik (RMM), projek perumahan awam Kerajaan dan projek-projek perumahan inisiatif Kerajaan hendaklah ditawarkan kepada kumpulan isi rumah berpendapatan rendah (B40) dan pertengahan bawah (*lower M40*) sahaja tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.
- ii. Syarat permohonan bagi memiliki RMM, perumahan awam, dan projek perumahan inisiatif Kerajaan adalah seperti yang berikut :

Jenis Pemajuan Perumahan / Kriteria	RMM (Pemajuan Swasta)	Program Perumahan Awam Kerajaan (PPR,PAKR,RPA dll)	Perumahan Inisiatif Kerajaan (PRIMA, PPAM, SPNB, MYHomes dll skim)
Status pemohon	Warganegara Malaysia sahaja		
Pendapatan Isi Rumah bulanan	Kurang daripada RM6,000.00	Kurang daripada RM4,000.00	Ditentukan oleh agensi pelaksana projek
Syarat-Syarat Lain	<ol style="list-style-type: none"> i. Berumur 18 tahun dan ke atas bagi telah berkahwin ii. Berumur 25 tahun dan ke atas bagi yang belum berkahwin iii. Pemohon atau suami / isteri tidak memiliki rumah atau tanah iv. Mengisi borang dan mendaftar permohonan rumah melalui Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis v. Menyediakan maklumat / dokumen-dokumen yang benar dan sah 		
Keutamaan	<ol style="list-style-type: none"> i. Dilahirkan atau telah menetap lama di Perlis (sekurang-kurangnya 3 tahun) ii. Mempunyai sumber kewangan yang kukuh iii. Mempunyai tanggungan yang ramai iv. OKU atau mempunyai tanggungan yang OKU v. Lain-lain perkara yang ditentukan oleh Jawatankuasa / Lembaga Pemilihan 		

Rajah 18: Syarat Permohonan Memiliki RMM

- iii. Manakala syarat-syarat kelayakan bagi memiliki Kedai Mampu Milik adalah seperti yang berikut :

JENIS PEMAJUAN / KRITERIA	KEDAI MAMPU MILIK
Status pemohon	Warganegara Malaysia sahaja berumur 21 tahun dan ke atas
Pendapatan Bulanan Isi Rumah Pembeli	Tidak Melebihi RM10,000.00
Syarat-Syarat Lain	Tidak memiliki hartanah komersil di Perlis (termasuk pasangan);
Keutamaan	Dilahirkan atau telah menetap lama di Perlis (sekurang-kurangnya 3 tahun); Mempunyai sumber kewangan yang kukuh; Mempunyai perniagaan yang berdaftar dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) di Perlis.

Rajah 19: Syarat Permohonan Memiliki KMM

- iv. Setiap permohonan memiliki RMM / Perumahan Awam Rakyat (PAR) / KMM adalah melalui Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis dan dikenakan bayaran proses serta dikemaskini dalam Sistem Maklumat Perumahan Awam (SMPA).
- v. Pemohon yang telah mendaftar secara rasmi akan melalui proses-proses berikut sebelum kelulusan diberikan :
- a) Temuduga dan semakan maklumat / dokumen
 - b) Semakan mengenai pemilikan tanah, penerima bantuan, status kemiskinan
 - c) Pertimbangan / Kelulusan Jawatankuasa Pemilihan Perumahan atau Lembaga Pemilihan Perumahan yang ditubuhkan mengikut jenis permohonan perumahan
 - d) Kelulusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (bagi permohonan perumahan kerajaan tertentu)
- vi. Pemohon yang telah diluluskan untuk memiliki RMM Swasta / KMM akan diberikan Sijil Layak Membeli RMM / KMM bagi proses selanjutnya yang dikeluarkan oleh Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis.

- vii. Pemohon yang telah diluluskan menduduki program perumahan kerajaan (sama ada dimiliki atau disewa) akan dikenakan deposit mengikut kadar yang ditetapkan dan akan dikembalikan setelah perjanjian tamat tertakluk kepada keputusan pihak berkuasa melulus.

B. PENETAPAN KUOTA

- i. Kuota jualan / pemilikan bagi unit kediaman dan bangunan adalah mengikut status tanah seperti yang berikut :

Status Tanah Yang Mengandungi Rumah / Bangunan	Kuota Minimum (%)		
	Melayu	Bumiputera / Siam	Bebas
Tanah Lingkungan Simpanan Melayu yang pemiliknya Melayu	100%	-	
Tanah Lingkungan Simpanan Melayu yang pemiliknya Siam	70%	30% Siam	-
Tanah Lingkungan Simpanan Melayu yang pemiliknya Bukan Melayu	70%	30%	
Tanah Luar Lingkungan Simpanan Melayu (Tanah Lingkungan Bebas)	70%		30%
Projek Perumahan Awam di dalam Lingkungan Simpanan Melayu	100%	-	
Projek Perumahan Awam di luar Lingkungan Simpanan Melayu	70%	30%	
<i>Nota: Melayu dan Bumiputera juga boleh memiliki rumah / bangunan yang diperuntukkan untuk kuota bebas. Penetapan berpandukan Perkara 89 Perlembagaan Persekutuan dan Government of Perlis Enactment No. 7 of 1353, The Reservations Enactment 1353.</i>			

Rajah 20: Kuota Pemilikan Mengikut Status Tanah

- ii. Pemajuan di dalam kawasan Lingkungan Simpanan Melayu yang perlu diadakan kuota Bukan Melayu hendaklah digantikan dengan tanah lain di kawasan luar Lingkungan Simpanan Melayu yang serupa sifatnya dan seluas tidak lebih daripada tanah itu berdasarkan Perkara 89 Perlembagaan Persekutuan, yang mempunyai ciri-ciri seperti berikut :
- Mempunyai pemilik berdaftar yang sama
 - Mempunyai jenis / tempoh pegangan yang sama
 - Mempunyai kategori / jenis kegunaan tanah yang sama
 - Mempunyai syarat nyata tanah yang sama
 - Terletak di dalam zon perancangan / kegunaan tanah yang sama

- iii. Pemaju dikehendaki menunjukkan lot-lot kuota jualan untuk 'Bumiputera' dan 'Bebas' dalam Pelan Kebenaran Merancang (KM) yang diluluskan oleh Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis ke Jabatan Tanah dan Galian Perlis untuk pendaftaran hak milik.
- iv. Bumiputera ditakrifkan seperti yang berikut :
 - a) Individu merangkumi warganegara Malaysia yang terdiri daripada kaum;
 - i. Melayu
 - ii. Orang Asli Semenanjung Malaysia
 - iii. Bumiputera / Etnik Sabah dan Sarawak
 - iv. Siam mengikut tafsiran peruntukan Seksyen 2 *The Reservations Enactment 1353*
 - b) Syarikat / Pertubuhan :
 - i. Syarikat atau pertubuhan yang disenaraikan di dalam Jadual D *The Reservations Enactment 1353*

C. PENENTUAN DAN KAWALAN JUALAN UNIT KUOTA MELAYU / BUMIPUTERA

- i. Pemaju mestilah memajukan pelan pemajuan yang mengandungi lot-lot unit rumah kepada Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis bagi tujuan penentuan lot kuota Melayu / Bumiputera berpandukan kepada kelulusan unit-unit yang telah diperuntukkan kepadanya berpandukan kepada Jadual Penetapan Kuota.
- ii. Lot-lot unit Melayu / Bumiputera hendaklah ditandakan di atas pelan pemajuan dan dipersetujui oleh pemaju serta diperakui oleh Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis.
- iii. Penandaan lot-lot unit Melayu / Bumiputera adalah berpandukan seperti yang berikut;
 - a) Unit-unit rumah kuota Melayu / Bumiputera diagihkan kepada blok-blok bagi setiap baris.
 - b) Perletakan perlu mengambilkira kawasan strategik seperti berhadapan jalan utama, surau, kawasan lapang, taman permainan dan kawasan perniagaan.
 - c) Pembahagian lot perlu melibatkan unit-unit yang terletak di 'end lot' dan 'corner lot'. Sebagai contoh jika terdapat 10 unit *corner lot* di dalam pemajuan tersebut, maka 7 unit akan diperuntukkan untuk

plot Melayu / Bumiputera (berdasarkan ratio seperti di Jadual Penetapan Kuota.

- d) Perletakan perlu berjauhan dari rumah-rumah ibadat lain (RIBI).
- e) Penandaan bagi satu lot Melayu / Bumiputera juga mestilah tidak terpisah daripada lot Melayu / Bumiputera yang lain dan mestilah lebih daripada satu berjiran.
- f) Penandaan tidak berada berhampiran dengan pencawang janakuasa elektrik dan loji rawatan najis.
- g) Pengendorsan Hakmilik Melayu / Hakmilik Bumiputera dibuat dalam hakmilik bagi lot-lot untuk unit jualan kuota Melayu / Bumiputera.

iv. Kelulusan dan syor bagi pelan penetapan lot kuota Melayu / Bumiputera hendaklah dimuktamadkan terlebih dahulu di Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis sebelum cadangan pemajuan diangkat untuk Kebenaran Merancang di Pihak Berkuasa Tempatan.

v. Panduan Permohonan Kebenaran Merancang (KM) bagi penentuan kuota Melayu / Bumiputera adalah seperti jadual berikut:

Bil	Pihak Berkepentingan	Tindakan
1	Pemaju	<ul style="list-style-type: none"> i. Hendaklah menyerahkan butiran serta salinan permohonan pemajuan pembangunan kepada Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis ii. Dokumen-dokumen yang diperlukan oleh Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis adalah seperti berikut; <ul style="list-style-type: none"> a) Surat permohonan perancangan pemajuan b) Pelan perancangan pemajuan c) Pelan penetapan kuota dan pelan biasa bagi yang berkaitan d) Butiran syarikat pemaju e) Carian rasmi hakmilik tanah
2	Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK	<ul style="list-style-type: none"> i. Mengemaskini bersama pemaju bagi penetapan kuota dan mengambil keterangan daripada pemaju ii. Memastikan jumlah kuota bagi setiap komponen adalah mengikut syarat yang ditetapkan iii. Memperakui pelan penetapan kuota yang telah dipersetujui bersama iv. Memastikan penetapan lot kuota adalah mengikut panduan dan kesesuaian

3	Pihak Berkuasa Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> i. Mengadakan Mesyuarat Pusat Setempat (OSC) bagi perbincangan kelulusan Kebenaran Merancang (KM) ii. Meluluskan KM dan memaklumkan keputusan tersebut kepada Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis
4	Jabatan Tanah dan Galian Perlis	<ul style="list-style-type: none"> i. Mengemukakan ulasan dan memberi maklumbalas pemajuan pembangunan kepada Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis ii. Memproses urusan pecah sempadan ke atas tanah pemajuan berdasarkan kelulusan

Rajah 21: Panduan Permohonan Kebenaran Merancang (KM)

- vi. Bagi lot-lot perumahan / bangunan Melayu atau Bumiputera yang dibangunkan sama ada di atas Tanah Lingkungan Simpanan Melayu yang pemiliknya Bukan Melayu atau Tanah Lingkungan Bebas, diskaun sebanyak 7% daripada harga jualan hendaklah ditawarkan kepada pembeli.
- vii. Pemaju hendaklah memastikan tawaran diskaun 7% (Melayu / Bumiputera) tersebut dinyatakan di dalam iklan / notis jualan dengan terang dan nyata dan Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah memastikan perkara ini dilaksanakan sebelum kelulusan iklan dikeluarkan.
- viii. Segala urusan jual beli lot-lot kuota Melayu / Bumiputera hendaklah diselaraskan melalui Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis. Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera akan dikeluarkan oleh Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis kepada pembeli yang layak dan diluluskan.
- ix. Prosedur Permohonan Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera adalah seperti yang berikut:

Bil	Pihak Berkepentingan	Tindakan / Keperluan
1	Pembeli	<ul style="list-style-type: none"> i. Memohon kebenaran membeli lot Melayu / Bumiputera (melalui pembeli, pemaju atau pihak ketiga) di Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis dengan mengisi borang.

		<ul style="list-style-type: none"> ii. Menyediakan dokumen berkaitan diri dan lot yang ingin dibeli; <ul style="list-style-type: none"> a) Salinan pengenalan diri b) Iklan / brosur projek perumahan yang berkaitan
2	Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK	<ul style="list-style-type: none"> i. Mengemaskini dengan pemaju berkaitan lot-lot kuota Melayu / Bumiputera yang belum / sudah dijual; <ul style="list-style-type: none"> a) Memastikan unit yang dipohon pembeli masih kosong b) Menyemak borang dan dokumen pembeli c) Memastikan pembeli adalah pembeli yang layak (Melayu / Bumiputera) ii. Meluluskan dan mengeluarkan Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera kepada pembeli yang layak; <ul style="list-style-type: none"> a) Menyedia surat tawaran dan Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera b) Menyerahkan surat dan sijil kepada pembeli dan salinan kepada pemaju
3	Pembeli	<ul style="list-style-type: none"> i. Melaksanakan urusan jual beli dengan pemaju (membawa surat tawaran dan Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera). ii. Menguruskan urusan pindah milik tanah di Jabatan Tanah dan Galian Perlis.

Rajah 22: Prosedur Permohonan Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera

- x. Urusan pindahmilik di Jabatan Tanah dan Galian Perlis hanya akan diproses sekiranya pembeli mempunyai Sijil Layak Membeli Kuota Melayu / Bumiputera. *Endorsement* Hakmilik Melayu / Hakmilik Bumiputera hendaklah dicatatkan di dalam suratan hakmilik tanah bagi lot-lot yang dibeli atas kuota Melayu / Bumiputera.
- xi. Pemaju hendaklah sentiasa melaporkan secara berkala kepada Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis urusan jualbeli lot-lot Melayu / Bumiputera dalam setiap pemajuan. Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis hendaklah sentiasa memantau dari masa ke semasa penjualan lot-lot Melayu / Bumiputera ini dan membantu dari segi promosi dan pengiklanan.

D. PELEPASAN KUOTA MELAYU / BUMIPUTERA

- i. Pelepasan lot-lot kuota Melayu / Bumiputera di dalam sama ada Tanah Lingkungan Simpanan Melayu yang pemiliknya Bukan Melayu atau Tanah Lingkungan Bebas yang tidak dapat dijual mestilah mendapat kelulusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) (bagi kelulusan dasar dan kelulusan akhir) tertakluk kepada permohonan daripada pemaju.
- ii. Hanya lot-lot kuota Melayu / Bumiputera yang tidak terjual selepas dua tahun daripada Siji Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan akan dipertimbangkan.
- iii. Mekanisme pelepasan unit rumah atau bangunan kuota Melayu / Bumiputera yang tidak terjual adalah seperti jadual berikut :

Langkah	Pihak Berkepentingan	Tindakan
Langkah 1	Pemaju	<ol style="list-style-type: none"> i. Pemaju bolehlah mengemukakan permohonan pelepasan melalui Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis. ii. Permohonan hendaklah dikemukakan mengikut syarat seperti berikut; <ol style="list-style-type: none"> a) Hendaklah diiklankan notis penjualan hartanah sama ada di dalam akhbar-akhbar utama, laman web, media elektronik, media sosial, poster, <i>flyers</i>, <i>bunting</i> atau <i>banner</i> b) Hendaklah disertakan bukti bagi pengiklanan yang telah dilakukan c) Hendaklah disertakan salinan CCC yang telah dikeluarkan oleh Pihak Bekuasa Tempatan d) Hendaklah disertakan maklumat bilangan harga lot-lot kuota Melayu / Bumiputera yang telah terjual dan tidak
Langkah 2	Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah dan MMKN	<ol style="list-style-type: none"> i. Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis menyediakan kertas pertimbangan dasar MMKN dengan ulasan jabatan berkaitan. ii. MMKN akan mempertimbang seterusnya meluluskan (kelulusan dasar) atau menolak permohonan pemaju untuk pelepasan unit rumah atau bangunan kuota Melayu / Bumiputera yang tidak terjual.
Langkah 3	Pemaju / Sistem TEDUH	<ol style="list-style-type: none"> i. Sekiranya diluluskan, pemaju hendaklah memuat naik dan mengemaskini maklumat pemajuan di dalam Sistem Bank Data Perumahan Negara (TEDUH) yang diselia oleh Jabatan Perumahan

		Negara (JPN). ii. Promosi / hebahan di dalam Sistem TEDUH akan dilakukan selama tiga bulan.
Langkah 4	Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah	i. Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis juga akan melakukan promosi / hebahan iklan lot-lot yang tidak terjual di dalam laman web, sosial media dan papan-papan kenyataan jabatan kerajaan selama tiga bulan. ii. Sekiranya tiada penjualan dalam tempoh tiga bulan, Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis menyediakan kertas pertimbangan akhir MMKN.
Langkah 5	MMKN	i. MMKN akan mempertimbang seterusnya meluluskan (kelulusan akhir) atau menolak permohonan pemaju untuk pelepasan unit rumah atau bangunan kuota Melayu / Bumiputera yang tidak terjual.
Langkah 6	Pemaju	i. Sekiranya diluluskan, pemaju bolehlah menjual unit rumah atau bangunan tersebut kepada pasaran Kuota Bebas.

Rajah 23: Mekanisme Pelepasan Unit Rumah Atau Bangunan Kuota Melayu / Bumiputera Yang Tidak Terjual

- iv. Lot-lot kuota Melayu / Bumiputera yang telah diluluskan untuk pelepasan akan dibuka jualan kepada pasaran (Kuota Bebas) tanpa diskaun 7%. Namun begitu, Pembeli Melayu / Bumiputera masih boleh membeli unit-unit tersebut dengan harga tanpa diskaun.

E. PEMBANGUNAN UNIT-UNIT JUALAN YANG MELIBATKAN HAKMILIK

STRATA

- i. Pembangunan unit-unit jualan yang berbentuk strata atau pecah bahagi bangunan, contohnya rumah kedai bertingkat, *town-house*, apartment, *gated community* dan sebagainya yang ditakrifkan sebagai pembangunan strata hendaklah dikemukakan mengikut garis panduan skim strata yang berkuatkuasa.
- ii. Pecah bahagi bangunan (bagi maksud hakmilik strata) bermaksud pengeluaran hakmilik berasingan yang dipanggil hakmilik strata bagi tiap-tiap petak (unit) dalam bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih atas tanah berimilik dan dipegang sebagai satu lot di bawah hakmilik tetap.
- iii. Mana-mana tanah berimilik yang mempunyai dua bangunan atau lebih, dan tidak melebihi empat tingkat dalam satu lot boleh juga dipecah

bahagi kepada petak-petak tanah yang akan dikeluarkan hakmilik strata yang berasingan.

- iv. Syarat-syarat untuk layak pecah bahagi bangunan adalah seperti yang berikut:
 - a) Bangunan mestilah dua tingkat atau lebih dan terletak dalam sempadan satu lot;
 - b) Jika dalam lot yang sama terdapat bangunan satu tingkat masih boleh dipecah bahagi kepada petak atau petak aksesori;
 - c) Hakmilik tanah yang hendak dipecah bahagi mestilah hakmilik tetap (*Final Title*), sama ada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah;
 - d) Hakmilik tanah hendaklah bebas daripada sebarang bebanan dan tanggungan sebelum memasuki permohonan untuk layak pecah bahagi bangunan;
 - e) Apa-apa syarat yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri berdasarkan Akta Hakmilik Strata 1985 dan pindaan-pindaan, Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Perlis serta syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) hendaklah dipatuhi.
- v. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan berkaitan hakmilik strata adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Jabatan Tanah dan Galian Perlis.

F . MORATORIUM / SEKATAN

- i. Moratorium / sekatan hakmilik hanya dikenakan kepada rumah-rumah di bawah Program Perumahan Awam Kerajaan (dimiliki), Perumahan Mampu Milik (Swasta) dan Kedai Mampu Milik. Pelepasan / penamatan moratorium / sekatan adalah tertakluk kepada pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Perlis.
 - ii. Moratorium ini dikenakan bagi mengelakkan spekulasi dan manipulasi golongan yang ingin mengambil kesempatan di atas hartanah ini. Selain itu, ianya menepati kepada golongan sasaran yang mana mereka benar-benar memerlukan rumah / kedai untuk didiami / menjalankan perniagaan sahaja dan bukan untuk disewakan / dijual.
 - iii. Pemilik hartanah yang dikenakan moratorium / sekatan hendaklah mengemukakan permohonan melalui Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis.
- iii. Moratorium dikenakan kepada Program Perumahan Awam Kerajaan (dimiliki) dan lain-lain adalah seperti jadual berikut :

Bil	Moratorium / Sekatan	Keterangan
1	Proses Pindah Milik Perumahan Awam Kerajaan	<p>i. Bagi skim jual beli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pindah milik daripada pembeli pertama hanya dibenarkan selepas tempoh 10 tahun dari tarikh pindahmilik daripada Menteri Besar <i>Incorporation</i> (MBI) atau tarikh hakmilik tersebut didaftarkan. <p>ii. Bagi skim sewa beli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pindah milik dibenarkan dibuat selepas tempoh 10 tahun dari tarikh perjanjian sewa-beli (asal) berkuatkuasa atau setelah semua bayaran sewa beli dijelaskan, yang mana lebih kemudian. <p>iii. Namun begitu, MMKN juga boleh mempertimbangkan kelulusan khas pindah milik tertakluk kepada situasi seperti berikut;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Pemilik kepada waris terdekat b) Bagi tujuan pembiayaan kos rawatan, kesihatan dan pendidikan c) Lain-lain perkara <ul style="list-style-type: none"> - Pengarah Jabatan Tanah dan Galian diturunkan kuasa untuk membuat keputusan tertakluk kepada dasar pindah milik yang diputuskan.
2	Perumahan Mampu Milik Swasta dan Kedai Mampu Milik	Pindah milik daripada pembeli pertama hanya dibenarkan selepas tempoh 5 tahun dari tarikh hakmilik didaftarkan kepada pembeli pertama.
3	Lain-Lain Sekatan	Tertakluk kepada perjanjian jual beli / sewa beli yang dimeterai.

Rajah 24: Moratorium Program Perumahan Awam Kerajaan dan Lain-Lain

- iv. Moratorium dikenakan kepada Program Perumahan Awam Kerajaan (disewa) adalah tertakluk kepada perjanjian penyewaan yang telah dimeterai.

BAHAGIAN ENAM: KADAR PREMIUM TUKAR SYARAT, DENDA DAN CAJ
PEMAJUAN

A. KADAR PREMIUM TUKAR SYARAT

- i. Pemaju yang melaksanakan pemajuan perumahan bertanah (*landed housing*) dan pembangunan bercampur (*mixed development*) dikenakan premium tukar syarat seperti kadar yang berikut:

Bil	Syarat Asal (Kategori)	Syarat Baru (Kategori)	Jenis / Kadar Premium
1	Pertanian	Bangunan	i. Bangunan Tapak kediaman: 5% daripada nilai tapak kediaman ii. Bangunan Tapak perniagaan: 10% daripada perbezaan bangunan dengan nilai pertanian
2	Pertanian	Industri	10% daripada perbezaan nilai industri dengan nilai pertanian
3	Industri	Bangunan	i. Bangunan Tapak perniagaan: 5% daripada nilai tanah semasa bagi kategori bangunan (perniagaan) ii. Bangunan Tapak kediaman: 5% daripada nilai tanah semasa bagi kategori bangunan (kediaman)
4	Bangunan	Industri	i. Bangunan (Tapak Perniagaan) kepada Industri: 1% daripada nilai tanah kategori Industri ii. Bangunan (Tapak Kediaman) Kediaman kepada Industri: 1% daripada nilai tanah kategori Industri
5	Bangunan (Tapak Kediaman)	Bangunan (Tapak Perniagaan)	20% daripada perbezaan nilai tapak perniagaan dengan tapak kediaman
6	Bangunan (Tapak Perniagaan)	Bangunan (Tapak Kediaman)	RM 200.00 bagi setiap hakmilik
7	Tukar syarat bukan untuk tapak projek bagi tanah dalam 'Lingkungan Simpanan Melayu		i. Dimiliki oleh Melayu: 20% potongan kadar premium ii. Dimiliki oleh lain-lain: 10% potongan kadar premium

Rajah 25: Kadar Premium Tukar Syarat

- ii. Bayaran premium tambahan dikenakan sebanyak RM1,000.00 kepada pemohon untuk mengenakan jenis penggunaan tanah dan menukar syarat nyata tanah bendang yang tidak melebihi ½ relong kepada kebun buah-buahan untuk tujuan membina sebuah rumah kediaman.

- iii. Bayaran premium tambahan dikenakan berdasarkan formula 1% daripada nilai semasa tanah sekiranya pemaju menukar syarat daripada satu tujuan yang berunsurkan komersil (*one commercial purpose*) contohnya syarat gerai, tempat letak kereta dan sebagainya kepada syarat tapak perniagaan.
- iv. Tempoh pembayaran premium tambahan bagi pembangunan tanah untuk projek pembangunan perumahan atau projek pembangunan bercampur hendaklah diselesaikan dalam tempoh tiga (3) bulan daripada tarikh surat kelulusan disampaikan.
- v. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan kadar premium tukar syarat adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Jabatan Tanah dan Galian Perlis.

B. KADAR DENDA BERKAITAN PELANGGARAN SYARAT PEMAJUAN TANAH

- i. Pemaju / Individu yang didapati melanggar syarat tanah akan dikenakan denda seperti yang berikut :

Bil	Tujuan Pemasukan	Bentuk Pelanggaran		Kadar Denda
1.	Pembangunan	Ada Bangunan	Kekal	100% daripada premium yang dikenakan
			Separa Kekal	
		Tiada Bangunan (Tanah yang ditambun)	50% daripada premium yang dikenakan	
		Lain-lain yang tidak dinyatakan	50% daripada premium yang dikenakan	
2.	Bukan Tujuan Pembangunan	Ada Bangunan	Kekal	25% daripada premium yang dikenakan atau minimum RM200.00, mana yang lebih tinggi
			Separa Kekal	
		Tiada Bangunan (Tanah yang ditambun)	20% daripada premium yang dikenakan atau minimum RM200.00, mana yang lebih tinggi	
		Lain-lain yang tidak dinyatakan	20% daripada premium yang dikenakan atau minimum RM200.00, mana yang lebih tinggi	

Rajah 26: Kadar Denda Berkaitan Pelanggaran Syarat Pemasukan Tanah

- ii. Denda pelanggaran syarat dikecualikan kepada pemilik tanah yang memiliki tanah (tanah yang hilang identiti syarat asal) melalui jual beli.
- iii. Permohonan untuk memulakan kerja-kerja penambunan tanah hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Jabatan Tanah dan Galian Negeri Perlis sebagai pegawai yang diturunkan kuasa oleh Pihak Berkuasa Negeri. Permohonan untuk memulakan kerja-kerja awal penambunan tanah, sebelum kelulusan tukar syarat tanah merupakan kebenaran sementara menunggu proses kelulusan permohonan tukar syarat tanah.
- iv. Permohonan yang telah diluluskan, dikecualikan daripada dikenakan denda pelanggaran syarat tertakluk kepada syarat-syarat berikut :
 - a) pemohon telah mendapat kelulusan dasar tukar syarat atau telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang;
 - b) pemohon hanya dibenarkan menjalankan kerja-kerja awalan untuk pembangunan dan infrastruktur awalan di kawasan yang akan dibangunkan;
 - c) sebarang binaan struktur bangunan atau binaan kekal adalah tidak dibenarkan kecuali setelah mendapat kelulusan MMKN untuk tukar syarat tanah di bawah Seksyen 124A atau 204D, Kanun Tanah Negara; dan
 - e) kebenaran ini sah untuk tempoh enam (6) bulan sahaja daripada tarikh surat kelulusan dikeluarkan.
- v. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan kadar denda adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Jabatan Tanah dan Galian Perlis.

C. CAJ PEMAJUAN

- i. Pemajuan pembangunan akan dikenakan caj pemajuan pada kadar 5% tertakluk kepada keputusan Pihak Berkuasa Tempatan.
- ii. Segala perubahan, pindaan dan pelaksanaan caj pemajuan adalah tertakluk di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Tempatan.

PENGHARGAAN

Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak dalam penyediaan Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis (DPHPs) ini. Sumbangan idea, fakta, informasi, pandangan, kritikan membina dan apa jua bentuk nilai tambah yang diterima diselaraskan dan dimasukkan ke dalam DPHPs ini.

Penghargaan dan terima kasih dimajukan kepada mereka yang terlibat;

- i. Yang Amat Berhormat Menteri Besar Perlis
- ii. Yang Berhormat Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perlis (Perumahan dan Kerajaan Tempatan) Perlis
- iii. Yang Berhormat Setiausaha Kerajaan Perlis
- iv. Timbalan Setiausaha Kerajaan Perlis
- v. Bahagian Perancang Ekonomi Perlis
- vi. Bahagian Pentadbiran Daerah Perlis
- vii. Bahagian Kerajaan Tempatan Perlis
- viii. Jabatan Tanah dan Galian Perlis
- ix. Jabatan Kerja Raya Perlis
- x. Jabatan Pengairan dan Saliran Perlis
- xi. Jabatan Perancang Bandar dan Desa Perlis
- xii. Majlis Perbandaran Kangar
- xiii. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis
- xiv. Pejabat Pembangunan Negeri Perlis
- xv. Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia Perlis
- xvi. Universiti Malaysia Perlis
- xvii. Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Kedah / Perlis
- xviii. Bahagian / Unit / Lembaga Perumahan Negeri-Negeri Seluruh Malaysia
- xix. Kakitangan Bahagian Pembangunan dan Pengurusan Hartanah, SUK Perlis