



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK
BILANGAN 2 TAHUN 2019**

**PENAMBAHBAIKAN DASAR PERUMAHAN NEGERI PERAK
(DASAR PERUMAHAN NEGERI PERAK 2019)**

1.0 TUJUAN

1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi dan pihak yang berkepentingan dengan Pembangunan Perumahan Perakku (Rumah Mesra Milik) di Negeri Perak selaras keputusan MMK bil. 1957 Kertas Bil 1923F/12/12/2018 iaitu penambahbaikan dan penyelarasan penjenamaan nama, komponen dan spesifikasi komponen perumahan yang terdahulu bertarikh 9 Januari 2019.

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Mesyuarat Kerajaan Bil. 1808 pada 18 Februari 2015 semasa menimbang Kertas Mesyuarat Bil. 437B/18/02/2015 telah bersetuju untuk meluluskan Polisi Perumahan baru yang dikenakan bagi pembinaan skim perumahan melebihi keluasan 20 ekar. Ekoran daripada kelulusan tersebut, Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak Bil. 1/2015 telah dikeluarkan pada 21 Mei 2015, bagi menerangkan komponen perumahan seperti berikut :

BIL	JENIS RUMAH	HARGA	PERATUSAN
1	Rumah Kos Rendah	RM 70, 000	10%
2	Rumah Kos Sederhana	RM 70, 001 hingga RM 140,000	20%
3	Rumah Mampu Milik (RMM)	RM 140,001 hingga RM 300,00	20%
4	Rumah pada harga terbuka	Tiada Had	50%

2.2 Walau bagaimanapun, bagi pembinaan yang melibatkan densiti tinggi (*high rise*) dengan keluasan kurang 20 ekar, Kerajaan Negeri boleh mengenakan syarat-syarat untuk menyediakan perumahan Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana dan Rumah Mampu Milik mengikut kesesuaian projek pembangunan tersebut.

2.3 Namun begitu, pihak pemaju masih boleh memohon untuk diberi pelepasan daripada dikenakan komponen-komponen di atas dan sekiranya permohonan tersebut diluluskan oleh PBN, penalti sebanyak 15% daripada harga jualan rumah kos rendah dan 10% daripada harga jualan tertinggi rumah kos sederhana akan dikenakan. Pembatalan rumah kos rendah dan rumah kos sederhana hanya boleh ditambah ke dalam RMM sahaja.

2.4 Pekeliling ini merangkumi semakan dan kajian semula dasar terdahulu serta kaedah kawalan seperti berikut :-

- a) Penambahbaikan dan penyelarasan penjenamaan nama, komponen dan spesifikasi komponen perumahan berdasarkan keputusan MMK bil. 1808 bertarikh 18.02.2015.
- b) Penambahbaikan penyediaan dan penetapan kuota bumiputera.
- c) Penambahbaikan tatacara pelepasan unit-unit kuota bumiputera

- d) Pindaan kadar penalti pengecualian pematuhan syarat perumahan Perakku I(Kos Rendah), Perakku II (Kos Sederhana) dan Perakku III (Rumah Mampu Milik).
- e) Pemantapan Kawalan Mekanisma Pembinaan Rumah Kos Rendah Dan Kos Sederhana Oleh Pihak Swasta.
- f) Mewajibkan Pendaftaran Pemaju Perumahan dengan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak semasa permohonan Permit Pengiklanan dan Lesen Pemaju (APDL) kepada Jabatan Perumahan Negara (JPN), Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT).
- g) Kawalan syarat-syarat pemilikan perumahan bagi kategori rumah Perakku I dan II.
- h) Urusan pemilihan pembeli dan pegangan bagi rumah Perakku serta pemakaian Dasar Perumahan Negeri Perak kepada Jenis Pembangunan dan kepada kelulusan-kelulusan pemajuan perumahan terdahulu.
- i) Tempoh pelaksanaan dan kuatkuasa garis panduan dan rayuan pengecualian.

2.5 Keputusan MMK Bil. 1874 bertarikh 5 Oktober 2016 telah bersetuju agar pembinaan rumah kos rendah di Negeri Perak seperti berikut:

- i) Rumah Amanjaya I
RM 42, 000 dengan keluasan 750 kaki persegi
- ii) Rumah Amanjaya II
RM 70,000 dengan keluasan 860 kaki persegi dan 1,000 kaki persegi sekiranya ada *porch*.

- 2.6 Bagi rumah mampu milik di Negeri Perak, harga siling rumah telah diturunkan daripada RM300,000.00 kepada RM 250,000.00 berdasarkan keputusan MMK Bil. 1898 bertarikh 3 Mei 2017.
- 2.7 Penjenamaan dasar rumah mampu milik Negeri Perak iaitu daripada Rumah Amanjaya kepada Rumah Perakku dilaksanakan selepas Pakatan Harapan Negeri Perak mengambil alih Kerajaan Negeri Perak pada 10 Mei 2018.
- 2.8 Satu bengkel membincangkan mengenai pengemaskinian dan penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Perak telah diadakan di Hotel Casuarina, Meru pada 14 dan 15 Ogos 2018 yang melibatkan pelbagai jabatan dan agensi Kerajaan Negeri yang terlibat dalam pembangunan perumahan secara langsung dan juga pihak Real Estate & Housing Developers' Association (REHDA) Perak.

3.0 KEPERLUAN PENAMBAHBAIKAN DASAR

Berdasarkan pemerhatian dan pihak-pihak pemaju yang berurusan dengan pihak LPHP senario pembangunan perumahan Negeri Perak terdapat beberapa isu dan masalah yang biasa dihadapi oleh pihak pemaju iaitu :-

- 3.1 Terdapat pemaju yang tidak mahu mematuhi syarat yang ditetapkan walaupun keluasan pembangunan mereka melebihi 20 ekar atau pembangunan berdensiti tinggi dan merayu untuk pengecualian.
- 3.2 Terdapat pemaju yang menangguhkan dahulu pembinaan komponen kos rendah dan kos sederhana semasa permohonan **Permit Pengiklanan Dan Lesen Pemaju (APDL)** yang dibuat kepada pihak KPKT.
- 3.3 Terdapat pemaju yang masih tidak membangunkan lot-lot komponen kos rendah dan kos sederhana yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebelum tahun 2015. Pihak pemaju yang ingin membuat rayuan pengecualian pembinaan komponen kos rendah dan sederhana tersebut atau pemaju ingin menstruktur semula komponen pembangunan mereka kepada dasar komponen pembangunan terkini.

3.4 Berdasarkan kepada pengalaman yang lepas, bagi memenuhi syarat yang dikenakan oleh kerajaan negeri, pembinaan komponen perumahan kos rendah dan sederhana dibuat melalui konsep berbilang tingkat atau pangsa kos rendah dan sederhana. Namun setelah sekian lama, bangunan-bangunan ini menghadapi masalah seperti :-

- i. Kurang penyenggaraan bangunan, keadaan tidak bersih dan kawasan menjadi *slum area*.
- ii. Penguni tidak membayar wang caj perkhidmatan (*service maintenance fee*)
- iii. Badan Pengurusan (Management Corporation (MC)) tidak Berjaya ditubuhan atau pihak MC tidak aktif.
- iv. Kawasan perumahan terbiar menjadi sarang penagih dan banyak kes denggi.

3.5 LPHP mendapati bahawa penetapan Dasar Perumahan Negeri Perak bagi skim perumahan dengan keluasan minima 20 ekar adalah kurang berkesan dalam merealisasikan hasrat kerajaan untuk menyediakan rumah bagi setiap rakyat di dalam negeri ini.

3.6 Bagi setiap projek perumahan yang melebihi 20 ekar, Kerajaan Negeri telah menetapkan kuota sebanyak 10 peratus bagi rumah kos rendah. Kebanyakan pemaju sebelum ini dilihat cuba untuk melengah-lengahkan pembinaan dan cuba mencari alasan untuk mengelak daripada membina rumah kos rendah. Berdasarkan kepada pemantauan dan maklumat daripada Jabatan Perumahan negara daripada tahun 2013-2017 hanya sejumlah 769 unit rumah kos rendah atau 1.24% daripada 61658 unit keseluruhan rumah yang dibina di Negeri Perak.

3.7 Pemaju-pemaju perumahan swasta didapati kurang berminat untuk membantu kerajaan dalam menyediakan rumah-rumah untuk golongan B40 dan berpendapatan rendah. Pemaju mendakwa pulangan perumahan kos rendah memberi pulangan keuntungan yang rendah.

- 3.8 Berdasarkan semakan LPHP terhadap beberapa pemaju yang membangunkan perumahan kos rendah berkenaan, dan menjual rumah berkenaan tidak mengikut seperti kelulusan rumah kos rendah atau lebih tinggi daripada harga yang diluluskan oleh JPN KPKT.
- 3.9 Selain itu, sumber tanah yang semakin terhad telah menyebabkan harga rumah melambung tinggi dan skim perumahan tidak dapat dibuat dalam skala yang besar terutama di kawasan bandar.
- 3.10 Harga rumah juga kelihatan tidak dapat dikawal lagi kerana saban tahun terdapat peningkatan harga rumah yang tidak setimpal dengan peningkatan pendapatan khususnya bagi rakyat di Negeri Perak. Campur tangan daripada PBN adalah perlu agar penawaran perumahan bagi setiap lapisan masyarakat dapat dibuat di negeri ini.
- 3.11 Komponen perumahan yang dikenakan di Negeri Selangor dan Melaka adalah berdasarkan interpretasi Pihak Kerajaan Negeri (PBN) masing-masing. Negeri Selangor telah menetapkan harga syiling sebanyak RM 250,000.00 bagi skim Rumah Selangorku dan Negeri Melaka telah menetapkan harga Rumah Mampu Milik dengan harga syiling adalah sebanyak RM 180,000.00.
- 3.12 LPHP berpendapat sudah tiba masanya Negeri Perak juga menetapkan komponen perumahan yang lebih berkesan dan bersesuaian dengan pendapatan rakyat Negeri Perak termasuk menilai semula keluasan minima dalam penetapan komponen-komponen perumahan tersebut.
- 3.13 Proses dan kelulusan pelepasan komponen perumahan yang ditetapkan oleh PBN juga perlu diperketatkan lagi supaya pemaju tidak sewenang-wenangnya menjual secara blok komponen rumah kos rendah dan rumah kos sederhana serta bagi memastikan rumah-rumah tersebut terbina.
- 3.14 Berdasarkan kepada pendekatan terdahulu, kaedah pelepasan kuota bumiputra ini telah memberi tekanan kepada pihak pemaju dimana mereka terpaksa mengambil masa tempoh yang lama dan perlu melalui pelbagai prosedur yang merumitkan dan menyumbang kepada peningkatan kos.

- 3.15 Pihak pemaju terpaksa menanggung kerugian jika terdapat lot-lot perumahan kuota bumiputra yang tidak terjual tersimpan agak lama untuk menunggu proses pelepasan kuota bumiputra ini. Antara kerugian yang ditanggung oleh pihak pemaju adalah berkaitan dengan pembayaran faedah kepada bank, kerosakkan-kerosakkan yang berlaku terhadap rumah-rumah yang telah siap untuk dijual serta pembeli yang berpotensi mengubah fikiran disaat-saat akhir kerana tempoh yang terlalu lama untuk mendapatkan pelepasan kuota bumiputra ini.
- 3.16 Dengan wujudnya Lembaga Perumahan dan Hartanah Negeri Perak, diyakini penambahbaikan dasar perumahan ini mampu dilaksanakan serta dikuatkuasakan dalam usaha Pihak Berkuasa Negeri (PBN) menawarkan perumahan untuk setiap lapisan masyarakat di Negeri Perak.
- 3.17 Cadangan Penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Perak ini telah dibincangkan dan telah dipersetujui dalam mesyuarat Lembaga Perumahan Dan Hartanah Negeri Perak Bil. 3 bertarikh 18 Oktober 2018 dan Bil. 4 bertarikh 30 November 2018 yang dipengerusikan oleh YAB Dato' Seri Menteri Besar Perak.**

4.0 PENAMBAHBAIKAN DASAR PERUMAHAN NEGERI PERAK

4.1 Penjenamakan semula slogan perumahan negeri Perak kepada Rumah Perakku

4.1.1 Penjenamaan semula ini adalah selaras dengan kehendak rakyat yang inginkan nama tersebut mempunyai sebutan dan kaitan secara langsung dengan Negeri Perak.

4.2 Penambahbaikan dan penyelarasan penjenamaan nama, komponen dan spesifikasi komponen perumahan berdasarkan keputusan MMK bil. 1808 bertarikh 18.02.2015.

4.2.1 Bagi setiap pembangunan melibatkan elemen skim perumahan dengan berkeluasan minima 20 ekar, komponen perumahan yang ditetapkan oleh kerajaan negeri adalah seperti jadual 4.2 berikut:

Jadual 4.2: Komponen Pemajuan Perumahan berkeluasan 20 ekar keatas

Bil	Jenis Rumah	Harga dan Keluasan Minimum	% Komponen
1.	Rumah Perakku I (RP I)	RM 90,000.00 keluasan minima 900 kps dan 1000kps sekiranya ada porch bagi ZON A	10%
		RM 70,000.00 keluasan minima 850 kps dan 1000kps sekiranya ada porch bagi ZON B	
2a.	Rumah Perakku II (RP II)	RM 90,001.00 hingga RM 180,000.00 bagi ZON A, keluasan minima 950kps 1000kps sekiranya ada porch.	20%
2b.		RM 70,001.00 hingga RM 140,000.00 bagi ZON B, keluasan minima 950 kps 1000kps sekiranya ada porch.	
3a.	Rumah Perakku III (RP III)	RM 180,001.00 hingga RM 250,000.00 bagi ZON A, keluasan minima 1000kps.	20%
3b.		RM 140,001.00 hingga RM 240,000.00 bagi ZON B, keluasan minima 1000kps.	
4.	Rumah pada harga terbuka	Tiada Had	50%

*Rasional : Perbezaan kawasan ZON A dan ZON B adalah berasaskan status perbandaran kawasan tersebut.

i. ZON A adalah Dalam Kawasan Operasi PBT berstatus Majlis Bandaraya dan Majlis Perbandaran *manakala*

ii. ZON B adalah Kawasan PBT berstatus Majlis Daerah, Luar Kawasan Operasi PBT berstatus Majlis Bandaraya dan Majlis Perbandaran, serta Luar Kawasan PBT

4.2.2 Pewujudan Zon A dan Zon B untuk rumah Perakku I, II dan III adalah disebabkan pendapatan penduduk di kawasan perbandaran dan luar bandar adalah berbeza.

4.2.3 Pembangunan perumahan berbilang tingkat (Highrise/berstrata) yang berkeluasan 20 ekar dan ke bawah hendaklah menyediakan komponen perumahan seperti jadual 4.2 di atas jika jumlah unit pembangunan melebihi 300 unit bagi satu-satu kawasan dan tapak cadangan pemajuan.

4.2.4 Saiz minima keluasan bangunan bagi lot-lot kelulusan terdahulu sebelum Januari tahun 2015 bolehlah mengikut kesesuaian keluasan saiz plot tanah dimana Kos Rendah minimum saiz keluasan bangunan adalah 750kps, Kos Sederhana minimum 800kps dan rumah mampu milik 900kps.

4.2.5 Rumah Kos Rendah dan Kos Sederhana hendaklah dibina terlebih dahulu atau secara serentak. Komponen Kos rendah dan kos sederhana hendaklah disediakan jenis teres, rumah bandar di zon B dan sama ada teres, rumah bandar atau berbilang tingkat di Zon A

4.3 Penambahbaikan penyediaan dan penetapan kuota bumiputera

4.3.1 Atas maklumbalas daripada pihak pemaju perumahan bahawa mereka merasa terbeban berkaitan dengan kaedah pelaksanaan dan pengurusan unit-unit lot kuota bumiputra di Negeri Perak. Apa yang ditekankan oleh mereka adalah tempoh masa yang diambil oleh pihak kerajaan untuk melepaskan unit-unit lot kuota bumiputera dan kadar bilangan peratusan kuota bumiputera bagi hartanah pemiagaan dan industri yang agak tidak munasabah dimana kadar keperluan atau syarat bilangan unit-unit kuota bumiputera adalah sama dengan perumahan.

4.3.2 Penentuan kepada penetapan kuota bumiputera adalah berdasarkan pindaan jadual seperti **Jadual 4.3**

**JADUAL 4.3 PENENTUAN UMUM KUOTA BUMIPUTERA
PROJEK PEMAJUAN HARTANAH NEGERI PERAK**

KAWASAN	CADANGAN % KUOTA BUMIPUTERA PERUMAHAN	CADANGAN % KUOTA BUMIPUTERA PERNIAGAAN /INDUSTRI	%PENDUDUK BUMIPUTERA
N.01 PENGKALAN HULU	40.0	20.0	77.89
N.02 TEMENGOR	30.0	20.0	78.59
N.03 KENERING	50.0	20.0	88.18
N.04 KOTA TAMPAN	50.0	20.0	82.12
N.05 SELAMA	50.0	20.0	85.91
N.06 KUBU GAJAH	50.0	20.0	94.35
N.07 BATU KURAU	50.0	20.0	88.55
N.08 TITI SERONG	40.0	20.0	74.88
N.09 KUALA KURAU	30.0	20.0	63.27
N.10 ALOR PONGSU	40.0	20.0	74.35
N.11 GUNONG SEMANGGOL	50.0	20.0	85.01
N.12 SELINSING	40.0	20.0	73.70
N.13 KUALA SEPETANG	40.0	20.0	66.26
N.14 CHANGKAT JERING	40.0	20.0	76.67
N.15 TRONG	40.0	20.0	76.64
N.16 KAMUNTING	40.0	20.0	67.76
N.17 POKOK ASSAM	0.0	0.0	21.39
N.18 AULONG	30.0	20.0	26.86
N.19 CHENDEROH	40.0	20.0	80.92
N.20 LUBOK MERBAU	40.0	20.0	75.03
N.21 LINTANG	30.0	20.0	69.85
N.22 JALONG	0.0	0.0	19.21
N.23 MANJOI	40.0	20.0	72.72
N.24 HULU KINTA	30.0	20.0	60.81
N.25 CANNING	0.0	0.0	8.25
N.26 TEBING TINGGI	30.0	20.0	57.06
N.27 PASIR PINJI	20.0	20.0	4.91
N.28 BERCHAM	30.0	20.0	13.8
N.29 KEPAYANG	30.0	20.0	17.05
N.30 BUNTONG	30.0	20.0	5.24
N.31 JELAPANG	20.0	20.0	4.03
N.32 MENGLEMBU	0.0	0.0	4.48
N.33 TRONOH	30.0	20.0	21.63
N.34 BUKIT CHANDAN	40.0	20.0	71.01
N.35 MANONG	40.0	20.0	71.88
N.36 PENGKALAN BAHARU	40.0	20.0	68.08
N.37 PANTAI REMIS	0.0	0.0	15.08
N.38 BELANJA	50.0	20.0	89.12
N.39 BOTA	50.0	20.0	98.98
N.40 MALIM NAWAR	30.0	20.0	20.67
N.41 KERANJI	20.0	20.0	15.08
N.42 TUALANG SEKAH	40.0	20.0	66.01
N.43 SUNGAI RAPAT	30.0	20.0	64.81
N.44 SIMPANG PULAI	30.0	20.0	30.18
N.45 TEJA	30.0	20.0	42.78

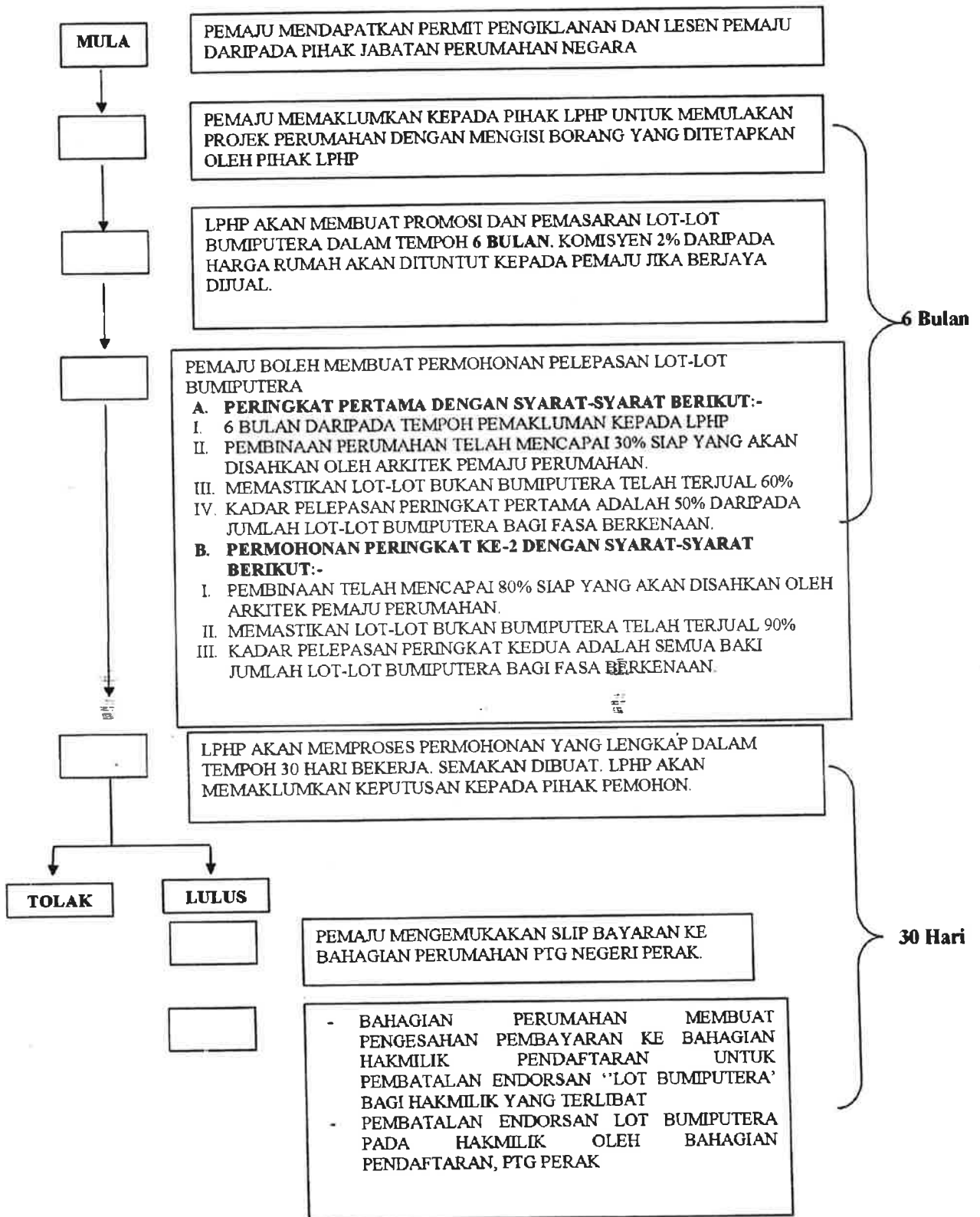
KAWASAN	CADANGAN % KUOTA BUMIPUTERA PERUMAHAN	CADANGAN % KUOTA BUMIPUTERA PERNIAGAAN /INDUSTRI	%PENDUDUK BUMIPUTERA
N.46 CHENDERIANG	30.0	20.0	55.49
N.47 AYER KUNING	30.0	20.0	62.73
N.48 SUNGAI MANIK	40.0	20.0	68.9
N.49 KAMPONG GAJAH	50.0	20.0	98.87
N.50 ASTAKA	0.0	0.0	12.77
N.51 PASIR PANJANG	40.0	20.0	74.73
N.52 PANGKOR	40.0	20.0	67.49
N.53 RUNGKUP	40.0	20.0	68.37
N.54 HUTAN MELINTANG	30.0	20.0	54.15
N.55 PASIR BEDAMAR	0.0	0.0	15.47
N.56 CHANGKAT JONG	40.0	20.0	63.44
N.57 SUNGKAI	40.0	20.0	24.27
N.58 SLIM	50.0	20.0	76.06
N.59 BEHRANG	30.0	20.0	70.61

- Pindaan Jadual ini telah memasukkan cadangan untuk mengasingkan kadar peratusan penetapan kuota bumiputra bagi komponen perumahan dan perniagaan/perindustrian bagi setiap kawasan pemajuan. Pangsapuri perkhidmatan adalah dikategorikan sebagai perumahan.

4.4 Penambahbaikan tatacara pelepasan unit-unit kuota bumiputera

- 4.4.1 Proses pelepasan kuota bumiputra hendaklah disingkat dan dipercepatkan kepada hanya dalam tempah 30 hari setelah segala proses dilaksanakan seperti yang telah ditetapkan seperti carta alir 4.4.
- 4.4.2 Bagi pembangunan berbilang tingkat, adalah dicadangkan penentuan kuota bumi dibuat sebelum Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) di keluarkan. Sijil ini adalah menjadi keperluan untuk tujuan memohon Permit Pengiklanan dan Lesen Pemaju Perumahan (APDL).

CARTA 4.4: CARTA ALIR PELEPASAN KUOTA BUMIPUTERA



4.4.3 Tiada pengurangan harga lot bumiputera kepada Rumah Perakku I dan II memandangkan ianya adalah harga kawalan. Bagi memastikan berlaku keadilan terhadap pengagihan rumah perakku I dan perakku II ini maka ia hendaklah dilaksanakan sewajarnya secara pentadbiran oleh pihak LPHP.

4.5 Pindaan kadar penalti pengecualian pematuhan syarat Perumahan Perakku I (Kos Rendah), Perakku II (Kos Sederhana) dan Perakku III (Rumah Mampu Milik) .

4.5.1 Dasar pelepasan komponen Rumah Perakku I, II dan III ini adalah tertakluk kepada kelulusan PBN dengan syarat-syarat dan pindaan penalti seperti jadual 4.5 berikut:-

Jadual 4.5 : Pindaan Kadar Penalti bagi pengecualian komponen perumahan rumah Perakku bagi sesuatu pemajuan perumahan.

BIL.	Daripada	Kepada	% Penalti Dari Harga Jualan Komponen
1.	Rumah Perakku I (Rumah Kos Rendah) (RP I) RM 90,000.00 Zon A, RM 70,000.00 Zon B	Rumah Perakku II (RP II) (Rumah Kos Sederhana)	15% (RM 13,500.00 seunit Zon A, RM 10,500.00 seunit Zon B)
		Rumah Perakku III (RP III) (Rumah Mampu Milik)	20% (RM 18,000.00 seunit Zon A, RM 14,000.00 seunit Zon B)
		Rumah Harga Terbuka (RM 250,000.00 keatas di Zon A dan RM 240,000.00 keatas di Zon B)	25% (RM 22,500.00 seunit Zon A, RM 17,500.00 seunit Zon B)
2.	Rumah Perakku II (Rumah Kos Sederhana) (RP II) RM 180,000.00 Zon A & RM 140,000.00 Zon B	Rumah Perakku III (RP III) (Rumah Mampu Milik)	10% (RM 18,000.00 seunit Zon A) (RM 14,000.00 seunit Zon B)
		Rumah Harga Terbuka (RM 250,000.00 keatas di Zon A dan RM 240,000.00 keatas di Zon B)	15% (RM 27,000.00 seunit Zon A) (RM 21,000.00 seunit Zon B)
3.	Rumah Perakku III (Rumah Mampu Milik) (RP III) RM 250,000.00 Zon A & RM 240,000.00 Zon B	Rumah Harga Terbuka (RM 250,000.00 keatas di Zon A dan RM 240,000.00 keatas di Zon B)	10% (RM 25,000.00 seunit Zon A) (RM 24,000.00 seunit Zon B)

4.5.2 Pihak pemaju yang ingin mendapatkan pengecualian hendaklah **membuat rayuan terus kepada pihak LPHP untuk kelulusan PBN.** Sekiranya rayuan tersebut diluluskan maka bayaran penalti tersebut perlu dibayar sebelum surat hakmilik dikeluarkan oleh pihak Berkuasa Negeri Perak melalui PTG Negeri Perak mengikut fasa pembangunan yang akan ditentukan semasa peringkat kebenaran merancang. Sekiranya bayaran tidak dibuat maka hak milik tidak boleh dikeluarkan.

4.5.3 Pengecualian ini **terpakai juga kepada pembangunan terdahulu.** Pemaju yang masih tidak membangunkan kos rendah dan sederhana bagi pembangunan terdahulu dibolehkan untuk berbincang dengan pihak LPHP bagi menstrukturkan semula komponen pembangunan bagi membolehkan projek perumahan diteruskan.

4.6 Pemantapan Kawalan Mekanisma Pembinaan Rumah Kos Rendah Dan Kos Sederhana Oleh Pihak Swasta

4.6.1 Bagi memantapkan kawalan mekanisma pembinaan perumahan kos rendah dan kos sederhana serta rumah mampu milik, perkara-perkara berikut akan dilaksanakan :-

4.6.1.1 Memproses rayuan pengecualian pematuhan syarat dasar komponen perumahan perakku berdasarkan kepada keputusan yang telah ditetapkan oleh pihak berkuasa negeri dengan mengenakan kadar penalti yang telah dituluskan oleh pihak berkuasa negeri.

4.6.1.2 Pertimbangan pengecualian adalah berdasarkan kepada permintaan unit-unit rumah kos rendah dan sederhana bagi sesuatu kawasan atau daerah mengikut rekod system e-perumahan LPHP.

- 4.6.1.3 Jika terdapat pemaju yang ingin menangguhkan pembinaan komponen kos rendah dan sederhana, maka pihak LPHP boleh memberi syarat kepada pihak pemaju supaya menyediakan satu jaminan bank yang sama nilai dengan kiraan bayaran penalti kos rendah dan kos sederhana bagi sesuatu projek berkenaan.
- 4.6.1.4 Mensyaratkan juga permohonan APDL bagi komponen kos rendah dan sederhana berkenaan dikemukakan dalam tempoh 6 bulan daripada kelulusan APDL fasa awal, jika tidak jaminan bank berkenaan akan luput dan duit jaminan tersebut akan dimasukkan ke dalam **Akaun Amanah Program Perumahan Negeri Perak**.
- 4.6.1.5 Jika pihak pemaju bersetuju, barulah pihak LPHP boleh mengesahkan senarai harga yang dikemukakan oleh pihak pemaju berkenaan.
- 4.6.1.6 Pihak LPHP dibenarkan untuk membincangkan penstrukturan semula komponen perumahan berdasarkan dasar terkini atau konsep menang-menang dimana keutamaan adalah keperluan pembinaan unit-unit perumahan kos rendah.
- 4.6.1.7 **Mewajibkan Pihak Pemaju Menyenggara Kawasan Perumahan Kos Rendah, Sederhana Dan Mampu Milik Sehingga Tertubuhnya Badan Pengurusan (MC).**
- 4.6.1.8 Memperkenalkan **Tabung Simpanan Wang Amanah Penyenggaraan Bangunan** Kepada Mana-mana Projek Perumahan Pangsapuri Kos Rendah Dan Sederhana Serta Mampu Milik Swasta. Inisiatif ini boleh dimulakan dengan projek-projek yang dijayakan oleh pihak LPHP atau mana-mana GLC yang sanggup untuk menggunakan program ini. Jika terdapat pihak Swasta juga yang berminat ia adalah digalakkan. Jika program ini berjaya ia akan diperluas dan digunapakai seluruh pembangunan pangsapuri kos rendah,

sederhana serta mampu milik swasta. Jika tidak ia perlu ditambah baik.

- 4.6.1.9 Tabung Simpanan Wang Amanah Penyenggaraan Bangunan** ini hendaklah ditadbirkan oleh pihak LPHP dan akan disalurkan kepada pihak MC sesuatu skim perumahan berkenaan berdasarkan jumlah yang diperlukan dan jumlah baki faedah akaun amanah sesuatu skim berkenaan.

4.7 Pendaftaran Pemaju Perumahan dengan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak semasa permohonan Permit Pengiklanan dan Lesen Pemaju (APDL) dikemukakan kepada Jabatan Perumahan Negara (JPN), Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

4.7.1 Bagi mengawal pemajuan dan data Perumahan Negeri, semua pembangunan Skim perumahan baru di Negeri Perak diwajibkan berdaftar dan berbincang dengan pihak LPHP sebelum sesuatu permohonan pelan pemajuan dibuat kepada pihak berkuasa tempatan. Bagi permohonan yang telah mendapat kelulusan pelan-pelan pemajuan hendaklah juga berbuat demikian sebelum memohon Permit Pengiklanan dan Lesen Pemaju (APDL) daripada pihak Jabatan Perumahan Negara.

4.7.2 Pihak pemaju juga dikehendaki mengemukakan sesalinan dokumen permohonan untuk mendapatkan Permit Pengiklanan dan Lesen Pemaju (APDL) kepada pihak LPHP.

4.7.3 Pihak JPN KPKT akan merujuk LPHP sebelum menimbang permohonan APDL tanpa mengira tarikh kelulusan Kebenaran Merancang sesuatu pemajuan.

4.8 Kawalan syarat-syarat pemilikan perumahan bagi kategori rumah Perakku I dan II

4.8.1 Kawalan Pemilikan Rumah Perakku adalah seperti berikut:

Rumah Perakku I & II (RP I & RP II)	
<ul style="list-style-type: none"> i. Warganegara Malaysia ii. Berumur 18 tahun ke atas iii. Keutamaan kepada rakyat Negeri Perak iv. Satu keluarga satu permohonan sahaja v. Pemohon atau suami /isteri pemohon belum memiliki rumah sama ada melalui projek kerajaan atau swasta vi. Pindah milik hanya dibenarkan selepas 10 tahun kecuali secara kasih sayang atau perintah mahkamah/pusaka kecil dengan kelulusan LPHP. vii. Permohonan rumah adalah untuk didiami bukan untuk disewa. viii. Berdaftar di LPHP 	
SYARAT PENDAPATAN	
Rumah Perakku I (RP I)	Rumah Perakku II (RP II)
Pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000	Pendapatan isi rumah di antara RM3,001 – RM10,000 sebulan.

4.9 Urusan pemilihan pembeli dan pegangan bagi Rumah Perakku serta pemakaian Dasar Perumahan Negeri Perak kepada Jenis Pembangunan dan kepada kelulusan-kelulusan pemajuan perumahan terdahulu.

- 4.9.1 Pemaju perlu menyerahkan Urusan Pemilihan peserta dan pembeli Perumahan Perakku kepada pihak LPHP. Pembeli yang ingin membeli unit Rumah Perakku I, dan II perlu berdaftar dengan LPHP.
- 4.9.2 Tempoh moratorium unit perumahan Perakku I dan II adalah selama 10 tahun sebelum ianya boleh dijual (*subsale*).
- 4.9.3 Dasar penambahbaikan perumahan Negeri Perak ini adalah terpakai kepada pelbagai kategori pembangunan skim perumahan termasuk skim pembangunan bercampur.
- 4.9.4 Dasar Pembinaan komponen perumahan Kos Rendah (Perakku I & II) dan Kos Sederhana (Perakku III) hendaklah dibina terlebih dahulu atau secara serentak akan juga terpakai kepada kelulusan-kelulusan pemajuan perumahan terdahulu yang komponen Perumahan Kos Rendahnya masih belum dibangunkan.
- 4.9.5 Insentif-insentif Kerajaan Negeri yang telah diluluskan terhadap pembinaan perumahan keseluruhan kos rendah oleh pemaju swasta akan dipanjangkan juga kepada pemaju yang membangunkan sebahagian atau 10% unitnya adalah Kos Rendah dan 20% Kos Sederhana. Insentif ini terhad kepada komponen Kos Rendah (RP I) dan Kos Sederhana (RP II) sahaja.

4.10 Cadangan garis panduan spesifikasi minimum Rumah Perakku

4.10.1 Diwajibkan pelaksanaan kaedah IBS sebagai salah satu syarat kelulusan KM & BP bagi pembangunan berkeluasan 50 ekar ke atas.

4.10.2 Bahan binaan Rumah Perakku perlu mendapat pengiktirafan SIRIM dan Perakuan Pematuhan Standard (Bahan Binaan) oleh CIDB.

4.10.3 STRUKTUR & ELEMEN ESTETIK

PERKARA	Perakku 1	Perakku II & Perakku III	
STRUKTUR	Rangka	• Konkrit	• Konkrit
	Dinding	• Konkrit • Masonary (tanah liat, pasir & blok-krit*)	• Konkrit • Masonary (tanah liat, pasir & blok-krit*)
	Lantai	• Konkrit bertetulang	• Konkrit bertetulang
	Kerangka bumbung	• Keluli • Konkrit bertetulang • Keluda kayu	• Keluli • Konkrit bertetulang • Keluda kayu
	Kemasan bumbung	• Bumbung rata konkrit • Genting konkrit • Dek keluli	• Bumbung rata konkrit • Genting konkrit • Dek keluli
ELEMEN ASTETIK	Unjuran tingkap (Façade)	• Disediakan (minima 300mm atas tingkap)	• Disediakan (minima 300mm atas tingkap)
	Siding	• Hanya pada ruangan berubin	• Disediakan
	Ruang kompresor penghawa dingin (A/C Lodge)	• Perlu disediakan	• Perlu disediakan

*NOTA :-light weight concrete

4.10.4 KEMASAN DALAMAN : LANTAI

PERKARA		Perakku 1	Perakku II & Perakku III	
KEMASAN LANTAI	Rumahnya Teras / Bandar / Bertingkat	Lobi lif	Jubin Homogeneous	Jubin Homogeneous
		Ruang tamu	Lepaan simen	Jubin seramik
		Ruang makan	Lepaan simen	Jubin seramik
		Ruang legar	Lepaan simen	Jubin seramik
		Ruang keluarga	Lepaan simen	Jubin seramik
		Balkoni	Lepaan simen	Jubin seramik
		Bilik tidur	Lepaan simen	Jubin seramik
		Koridor (luar)	Lepaan simen	Jubin seramik
		Jemuran	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
		Dapur	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
		Bilik mandi / Tandas	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
	Rumahnya Teras / Bandar	Beraga (Teras / Ruang bandar)	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
		Tempat masak heraca (Heraca)	Lepaan simen	<ul style="list-style-type: none"> Jubin homogeneous Konkrit imprint Lepaan simen (brush finish)
		Ruang perbaguna	Lepaan simen	Lepaan simen
		Bilik air	Lepaan simen	Lepaan simen
		Anjung	Lepaan simen	Jubin seramik jenis "non slip"

4.10.5 KEMASAN DALAMAN

PERKARA		Perakku 1	Perakku I & Perakku II
KEMASAN LADI-LADI	Tingkap	<ul style="list-style-type: none"> Kesmen aluminium Tingkap berbilang (Jemuran) Tingkap bukaan atas (Bilik mandi / Tandas) 	<ul style="list-style-type: none"> Kesmen aluminium Tingkap berbilang (Jemuran) Tingkap bukaan atas (Bilik Mandi / Tandas)
	Pintu	<ul style="list-style-type: none"> Pintu masuk utama : Pintu kayu padu berpanel Bilik : Pintu papan lapis rata Bilik air : Pintu kalis air Balkoni : Pintu gelongsor aluminium 	<ul style="list-style-type: none"> Pintu masuk utama : Pintu kayu padu berpanel Bilik : Pintu papan lapis rata Bilik air : Pintu kalis air Balkoni : Pintu gelongsor aluminium
	Bingkai pintu	<ul style="list-style-type: none"> Keluli 	<ul style="list-style-type: none"> Keluli
	Siling	<ul style="list-style-type: none"> Lepaan simen dan berskim Kepingan siling bebas asbestos (Tingkat teratas / Bilik mandi / Tandas) 	<ul style="list-style-type: none"> Lepaan simen dan berskim Kepingan siling bebas asbestos (Tingkat teratas / Bilik mandi / Tandas)
	Dinding	<ul style="list-style-type: none"> Delaman : Lepaan simen dan bercat Bilik mandi / Tandas : Jubin seramik setinggi 2.1m atau setinggi siling Dapur : Jubin seramik setinggi 1.5m (baki dilap dan bercat) Luaran : Lepaan simen dan bercat (kalis cuaca) * Penggunaan bahan binaan selain yang dinyatakan bagi tujuan "feature wall" perlu dibincang dengan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). 	

4.10.6 KELENGKAPAN SANITARI

PERKARA	BILIK MANDI / TANDAS UTAMA	BILIK MANDI / TANDAS KEDUA	DAPUR	JENUPAN
Mangkuk tandas (Jenis duduk / cangking)	✓	✓		
Basen & Kepala paip	✓	✓		
Pancuran mandi	✓	✓		
Kepala paip (bid tap)	✓	✓	✓	✓
Singki dapur			✓	

4.10.7 KELENGKAPAN ELEKTRIKAL

PERKARA	KUANTITI MENGIKUT JENIS	
	Perakku 1	Perakku II & Perakku III
Punca kuasa lampu	12	13
Punca kuasa 13A	11	15
Punca kuasa 15A	-	2
Punca kuasa kipas	4	4
Punca kuasa air panas		1
Punca kuasa SMATV	1	1
Punca Telefon	1	1
Punca locang (Bell point)	1	1

***NOTA :-**
*Jumlah sebenarnya punca kuasa bergantung pada reka bentuk unit rumah
 Lokasi punca kuasa perlu bersesuaian dengan cadangan susunan perabut.
 Jenis pendawalan adalah pendawalan elektrik fasa tunggal.*

5.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

5.1 Pelaksanaan Tarikh penguatkuasaan Dasar baru ini adalah pada 1 April 2019. Bagi pembangunan Rumah Perakku yang diluluskan sebelum tarikh penguatkuasaan ini, syarat yang telah diperakui adalah kekal.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjalankan amanah,


.....
(YUHANAS AUREE BIN KAMARUDDIN)
Ketua Pegawai Eksekutif
Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak
Bertarikh :