

# **1. DASAR RUMAH MAMPU MILIK KELANTAN 2020**

## **1.1 Pernyataan Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan (DRMMK)**

Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan 2020 adalah merupakan penambahbaikan kepada Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan yang dipekelilingkan pada tahun 2015 dan pindaan pada tahun 2019. Matlamat dan objektif utama Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan adalah untuk menyediakan dan menawarkan jenis-jenis rumah yang mampu dimiliki, mencukupi, berkualiti, berdayahuni (liveable) dan berlandaskan ciri-ciri Islam demi keselesaan dan kesejahteraan rakyat.

## **1.2 Tujuan DRMMK**

- a) Dasar ini menjadi satu garis panduan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Agensi-Agensi Teknikal dan Pemaju di dalam merancang dan mengawal pembangunan projek-projek pemajuan Perumahan Mampu Milik di negeri Kelantan.
- b) Menjadi asas dan teras dalam pelaksanaan Program Rumah Mampu Milik Negeri Kelantan (RMMK) di negeri Kelantan.

## **1.3 Pelaksanaan Program Rumah Mampu Milik Kelantan**

### **1.3.1 Sasaran Projek**

Sasaran pelaksanaan projek adalah pembinaan Rumah Mampu Milik yang dibina samada oleh Kerajaan Negeri, Kerajaan Persekutuan, Pihak Berkuasa Tempatan, Agensi/Badan Berkanun Negeri, Agensi/Badan Berkanun Persekutuan ataupun syarikat-syarikat swasta bagi kemudahan golongan sasaran untuk memiliki rumah pertama selaras dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

### 1.3.2 Kaedah Pelaksanaan

Dalam menyediakan perumahan mampu milik yang mencukupi kepada rakyat, faktor utama yang perlu diambilkira ialah keadaan fizikal tanah (availability of land) yang berpotensi, strategik dan mempunyai kos yang minima untuk dibangunkan.

Oleh itu tiga kaedah pelaksanaan telah dikenalpasti iaitu :-

- i) Pembangunan di atas tanah Kerajaan yang dimajukan samada melalui Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan (**PKINK**)/Perbadanan Menteri Besar Kelantan (**PMBK**) yang dimajukan sendiri atau usahasama, atau dimajukan oleh pihak swasta.
- ii) Pembangunan di atas tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Agensi Kerajaan (**PKINK dan PMBK**) yang dimajukan secara sendiri atau usahasama dengan swasta.
- iii) Pembangunan di atas tanah milik persendirian / swasta.

### 1.3.3 Peruntukan Tahunan Pembangunan Perumahan

- i) Peruntukan Tahunan Pembangunan Perumahan perlu disatukan di bawah satu tajuk (Kepala) iaitu Program Rumah Mampu Milik Kelantan (jumlah peruntukan tahunan dan kaedah perbelanjaan perlu dikemaskini dan ditetapkan selaras dengan Dasar RMMK ini).

- ii) Peruntukan Tahunan Pembangunan Perumahan ini akan digunakan bagi menampung beban kewangan (subsidi) kepada pemaju/pelaksana.
- iii) Jumlah dan agihan peruntukan ini akan ditentukan oleh Kerajaan dari masa ke semasa berdasarkan kemampuan kewangan Kerajaan. Peruntukan ini diberi dalam bentuk sumbangan terus kepada pemaju/pelaksana.
- iv) Bagi mendapat peruntukan ini pemaju/pelaksana hendaklah membuat permohonan kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan dan akan diangkat untuk diberi pertimbangan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan.

#### **1.4 Langkah-Langkah Strategik Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan**

Bagi merealisasikan Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan ini beberapa langkah-langkah strategik di bawah kawalan Kerajaan Negeri selaras dengan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (PTDRN) diadakan meliputi aspek-aspek berikut :-

- i) Definisi Rumah Mampu Milik
- ii) Harga Jualan Rumah Mampu Milik
- ii) Ciri-ciri Rumah Mampu Milik
- iii) Kuota Rumah Mampu Milik
- iv) Moratorium
- v) Levi
- vi) Insentif
- vii) Syarat-Syarat kelayakan
- viii) Kawalan Am

#### **1.4.1 Langkah Strategik I – Definisi Rumah Mampu Milik Kelantan**

Rumah Mampu Milik Kelantan didefinisikan sebagai Rumah yang berharga RM180,000.00 dan ke bawah samada ianya dibina oleh Kerajaan Negeri/Persekutuan, Pihak Berkuasa Tempatan, Agensi Negeri/ mPersekutuan, Badan Berkanun Negeri/ Persekutuan dan pihak swasta yang dibina sama ada di atas tanah kerajaan mahupun tanah milik persendirian yang memenuhi syarat-syarat serta ciri-ciri yang ditetapkan.

#### **1.4.2. Langkah Strategik II-Menetapkan Paras Harga Jualan Rumah Mampu Milik Kelantan**

Paras harga Rumah Mampu Milik Kelantan meliputi 3 kategori rumah iaitu Rumah Kos Rendah (harga jualan dari RM45,000.00 – RM80,000.00 seunit), Rumah Kos Sederhana Rendah (Harga jualan RM80,001.00 – RM130,000.00 seunit) dan Rumah Kos Sederhana (harga jualan RM130,001.00 – RM180,000.00 seunit)

### 1.4.3 Langkah Strategik III - Menetapkan Ciri-Ciri Rumah Mampu Milik Kelantan

#### a) Ciri-Ciri Am

BIL	JENIS	HARGA (RM)	LUAS LANTAI MINIMA (kp)
1.	Rendah	45,000.00 – 80,000.00	750 – 850
2.	Sederhana Rendah	80,001.00 – 130,000.00	851 – 1,000
3.	Sederhana	130,001.00 – 180,000.00	1,001 – 1200

#### b) Ciri-Ciri Islamik

- i) Mengandungi 3 Bilik Tidur, 2 buah bilik mandi dan tandas.
  - ii) Seboleh-bolehnya unit-unit rumah hendaklah diorientasikan ke arah kiblat.
  - iii) Lokasi/kedudukan surau di tengah-tengah kawasan perumahan(Central) ataupun lokasi yang strategik (mudah sampai).
  - iv) Rekabentuk luaran (facade) bangunan seboleh-bolehnya bermotifkan rekabentuk Islamik.
- c) Mengikut piawaian dan keperluan semasa perancangan perumahan termasuklah perkara-perkara yang dinyatakan dalam Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara yang menjadi tanggungjawab Kerajaan Negeri untuk dipatuhi.

#### **1.4.4 Langkah Strategik IV - Menetapkan Kuota Rumah Mampu Milik Kelantan**

- a) Kuota atau Penyediaan Rumah Mampu Milik ini bertujuan untuk menyediakan unit–unit rumah yang mencukupi mengikut keperluan bagi golongan yang memerlukan.
- b) Kuota Rumah Mampu Milik Kelantan ini dikenakan selaras dengan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (Perkara 1.3.1) yang menyatakan “Kerajaan-Kerajaan Negeri diberi fleksibiliti dalam menentukan kuota pembinaan rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana berdasarkan garis panduan yang ditetapkan”.
- c) Penyediaan Rumah Mampu Milik Kelantan (kuota) adalah dikenakan bagi setiap Projek Pembangunan Kediaman/Bercampur sebagaimana berikut :-
  - i) Projek yang dilaksanakan mengikut kaedah pelaksanaan di Para 1.3.2 (i), (ii)& (iii). Kuota minima yang dikenakan sebagaimana berikut:-

Kategori Keluasan Projek (ekar)	Peratus (%) Daripada Jumlah Unit Keseluruhan	Peratus (%) Mengikut Harga Rumah		
		Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana
Bangunan Kediaman Bertingkat				
Melebihi 3 ekar atau melebihi 250 unit	20	10	5	5
Landed Property (Contoh: Rumah Sesebuah / Teres / Semi-D dan seumpamanya)				
5 ekar dan ke atas	15	5	5	5

**Nota;** Nisbah pecahan % Kos rendah, Sederhana Rendah dan Sederhana boleh diubah asalkan komposisi masih mematuhi peratusan 20% dan 15%.

- d) Syarat Kuota ini hendaklah dimasukkan sebagai salah satu syarat dalam Kelulusan Kebenaran Merancang Susun Atur Pihak Berkuasa Tempatan.

#### 1.4.5 Langkah Strategik V -Moratorium

- a) Moratorium ialah sekatan ke atas pemilikan penjualan semula (subsequent-sale) bagi mengelakkan spekulasi harga rumah mampu milik.
- b) Ia dikenakan selaras dengan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (Perkara 1.1.4) yang menyatakan

“Menentukan mekanisme moratorium pemilikan penjualan semula (subsequent-sale) semua rumah mampu milik”.

- c) Moratorium yang dikenakan adalah selama 10 tahun dan dimasukkan di bawah sekatan kepentingan di dalam hakmilik tanah/hakmilik strata seperti berikut :-
- i) Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini tidak boleh dibuat sebarang perkiraan melainkan mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri terlebih dahulu.
  - ii) Tidak boleh membuat pindahmilik dalam tempoh 10 tahun daripada pendaftaran hakmilik pertama.
  - iii) Tempoh sekatan pindahmilik selama 10 tahun yang dikenakan dalam (ii) di atas dikecualikan bagi pindahmilik kepada waris terdekat (mengikut takrifan sepertimana Pekeliling PTG Bil 4/ 1994) dan dalam keadaan-keadaan tertentu (Exceptional Circumstances) yang diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK).
  - iv) Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini dikecualikan bagi gadaian kepada Bank atau Institusi Kewangan yang disenaraikan di dalam Jadual D Enakmen Rizab Melayu Kelantan 1930 dan Jadual 26A Enakmen Tanah Kelantan 1938 bagi membolehkan tuan tanah mendapat pinjaman sendiri.
- d) Pemilik Tanah perlu mengemukakan permohonan kepada Pentadbir Tanah bagi memasukkan syarat



moratorium tersebut ke dalam suratan Hak Milik bagi lot-lot yang dikenakan kuota Rumah Mampu Milik.

#### 1.4.6 Langkah Strategik VI-Levi

- a) Levi atau sumbangan atau bayaran dikenakan selaras dengan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (Perkara 1.3.2) yang menyatakan “ Pemaju dikenakan bayaran/ sumbangan/ levi jika diberi pengecualian membina rumah harga rendah atau sederhana rendah dalam pemajuan terlibat”.
  
- b) Sebagai galakan dan pilihan kepada pemaju yang dikenakan kuota pembinaan RMMK dan pembangunan di atas tanah milik persendirian/ swasta (yang menepati syarat pengenaan kuota RMMK) yang tidak mahu menyediakan Rumah Mampu Milik sebagaimana kuota yang dikenakan, pemaju akan dikenakan levi sebanyak **5%, 7% atau 10% (Akan ditetapkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan)** daripada harga jualan rumah yang dibina mengikut kuantiti kuota yang ditetapkan. Contoh pengiraan Levi (jika ditetapkan 10% oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan) adalah sebagaimana berikut;
  - i. Keluasan pembangunan rumah teres : 20 ekar
  - ii. Jumlah rumah yang ingin dibina oleh pemaju : 240 unit
  - iii. Harga jualan rumah seunit: RM 250,000.00
  - iv. Kuota yang dikenakan (15%) : 36 unit
  - v. Levi yang akan dikenakan : 10% x RM250,000.00 x 36 unit

= RM 900,000.00

RM 25,000.00 bagi seunit rumah

- d) Sumbangan yang dikenakan hendaklah dijelaskan secara tunai oleh Pemaju kepada Bahagian Perumahan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan selepas sahaja jualan terhadap kediaman tersebut dibuat dan dijelaskan sebelum pendaftaran hakmilik dan dimasukkan ke dalam Tabung Amanah Perumahan Negeri.
- e) Syarat sumbangan ini juga hendaklah dimasukkan sebagai salah satu syarat Kelulusan Kebenaran Merancang Pihak Berkuasa Tempatan.
- f) Sumbangan permohonan pengecualian hendaklah dibuat kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan dan akan diangkat untuk pertimbangan dan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan.
- g) Bayaran yang dikenakan akan digunakan oleh Kerajaan Negeri untuk pembinaan Rumah Kos Rendah, Kos Sederhana Rendah dan Kos Sederhana.

#### **1.4.7 Langkah Strategik VII- Insentif**

- a) Insentif yang diberikan selaras dengan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (Perkara 4.1.4) yang menyatakan “ Memberi insentif dan mekanisme untuk menggalakkan penyediaan rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana”.

- b) Insentif-insentif yang diberi adalah bagi unit-unit Rumah Harga Rendah dan Harga Sederhana Rendah yang dilaksanakan oleh Agensi/ Badan Kerajaan/ Swasta di bawah Program Rumah Mampu Milik Kelantan.
- c) Insentif-insentif yang diberikan adalah sebagaimana berikut :-

**(i) Pengecualian Bayaran-Bayaran di bawah Kaedah-Kaedah Tanah Kelantan 1966 untuk Program RMMK:-**

- Pengecualian bayaran-bayaran yang dikenakan adalah seperti mana terkandung dalam Pekeliling PTG 1/2005.
- Pengecualian ini hanya diberi untuk unit-unit Rumah Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah di bawah Program RMMK dan disahkan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan.

**(ii) Laluan Khas(Greenlane) Kelulusan Kebenaran Merancang (KM) /Pelan Bangunan :-**

- Kelulusan Kebenaran Merancang/Pelan Bangunan bagi pembinaan RMMK yang disahkan oleh Bahagian Perumahan layak melalui laluan khas (greenlane) dengan syarat pemaju membuat 'preconsultation' sebelum permohonan. Laluan khas ini adalah seperti kemudahan mempercepatkan kelulusan Pelan Bangunan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

**(iii) Meningkatkan Kepadatan Perumahan & Pengecualian Piawaian-Piawaian:-**

- Kebenaran Meningkatkan Kepadatan (Density) Perumahan Dan Pengecualian Terhadap Piawaian-Piawaian tertakluk kepada pertimbangan dan keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri.

**(iv) Bayaran/Fee Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan kepada PBT :-**

- Diskaun sebanyak 50% daripada kadar semasa bagi unit-unit Rumah Mampu Milik (kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana) yang disahkan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan.

**(v) Sumbangan Pembangunan Air Kelantan Sdn. Bhd. (AKSB):-**

- Projek-Projek yang dilaksanakan mengikut kaedah pelaksanaan di Para 1.3.2 (i) dan disahkan oleh Bahagian Perumahan. dikecualikan daripada bayaran sumbangan Pembangunan AKSB.

**vi) Insentif-insentif lain akan diperhalusi dari masa ke semasa bergantung kepada keperluan.**

#### 1.4.8 Langkah strategik VIII - Syarat-Syarat Kelayakan Memiliki RMMK

- i) Pemohon mestilah Warganegara Malaysia dan Anak Kelantan.
- ii) Telah berkahwin atau pernah berkahwin (ibu/ bapa tunggal) dan berumur tidak melebihi 50 tahun pada tarikh permohonan.
- iii) Pendapatan isi rumah di antara RM1,000.00 hingga RM6,500.00 layak memohon mengikut kategori berikut :-

Jenis Rumah	Pendapatan Isi Rumah
Kos Rendah	RM1,000.00 – RM4,000.00
Kos Sederhana Rendah	RM4,001.00 – RM5,500.00
Kos Sederhana	RM5,501.00 – RM6,500.00

- iv) Pemohon atau suami/ isteri belum memiliki rumah di Negeri Kelantan.
- v) Pemohon yang belum berkahwin yang mempunyai tanggungan dan belum memiliki Rumah Awam Kos Rendah (RAKR)/ Rumah Mampu Milik Kelantan (RMMK) di Negeri Kelantan.
- vi) Pemohon atau suami/ isteri hanya dibenarkan membuat satu pendaftaran sahaja. Pemohon atau suami/ isteri yang telah memiliki rumah RAKR/ RMMK tidak dibenarkan mendaftar.

- vii) Pendaftaran hanya perlu dibuat sekali sahaja di Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan. Tempoh sahlaku pendaftaran adalah selama 5 tahun.
- viii) Selepas pendaftaran dibuat sekiranya ada pindaan/ tambahan maklumat, pemohon bolehlah memaklumkan ke Bahagian Perumahan pindaan tersebut untuk dikemaskini.

#### **1.4.9 Langkah Strategik IX - Kawalan Am Rumah Mampu Milik Negeri Kelantan (RMMK)**

- i) Dasar Rumah Mampu Milik Kelantan ini akan dikenakan dan dimasukkan sebagai syarat dalam Kelulusan Kebenaran Merancang Susun Atur oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- ii) Unit-unit Rumah Kos Rendah hendaklah dibangunkan di Fasa 1 Pembangunan atau serentak dengan jenis rumah yang lain.
- iii) Program Rumah Mampu Milik yang dilaksanakan hendaklah mendapat pengesahan secara bertulis daripada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan untuk mendapat insentif di bawah Program RMMK.
- iv) Senarai nama pemohon yang layak memiliki RMMK hendaklah diperolehi melalui Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan.
- v) Sebarang penangguhan, pengecualian dan pemindahan penyediaan RMMK hendaklah mendapat pertimbangan dan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK).