



فجاجة ستياوسها كراجان نكري كلتن

**PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN
NEGERI KELANTAN**

TIMBALAN SETIAUSAHA KERAJAAN (PEMBANGUNAN)
Aras 1, Blok 1, Kota Darulnaim,
15503 Kota Bharu, Kelantan.

Tel. : 609-7484259
Fax : 609-7443411
E-Mail : upen@kelantan.gov.my
TSUK (Pembangunan) : 609-7443333
Timb. Pengarah (Makro) : 609-7482560
Timb. Pengarah (Sektoral) : 609-7486852

Ruj. Kami : SUK.D200(15)1/3/1/(3)
Bertarikh : 27 Rabiulawal 1441H Bersamaan
24hb. November 2019

Kemajlis,

Sebagaimana Senarai Edaran,

YB. Dato'/YB./YM. Dato'/YBhg. Dato'/YM./Tuan/Puan,

**EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN BILANGAN 6 TAHUN 2019
GARISPANDUAN BAGI PEMBANGUNAN PROJEK DI ANTARA PIHAK BERKUASA
TEMPATAN (PBT) DENGAN MANA-MANA ORANG ATAU AGENSI ATAU SYARIKAT**

Dengan segala hormatnya saya darah merujuk keada perkara

2. Sukacita dimaklumkan bahawa Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Kelantan dalam persidangan Kali Ke 09/2019 yang bersidang pada 08hb. Mei 2019 melalui Kertas Bil. 09/2019/D7(115) telah membuat keputusan dan meluluskan Garispanduan Bagi Pembangunan Projek Di Antara Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Dengan Mana-Mana Orang Atau Agensi Atau Syarikat.

... 3. Bersama-sama ini disertakan *Edaran Pekeliling Pembangunan Bilangan 6 Tahun 2019* sebagai rujukan dan tindakan lanjut pihak YB. Dato'/YB./YM. Dato'/YBhg. Dato'/YM./Tuan/Puan.

4. Di atas perhatian dan kerjasama daripada pihak YB. Dato'/YB./YM. Dato'/YBhg. Dato'/YM./Tuan/Puan dalam perkara ini didahului dengan ucapan terima kasih.

Sekian.

****RAJA BERDAULAT, RAKYAT MUAFAKAT, NEGERI BERKAT**
MEMBANGUN BERSAMA ISLAM**

Saya yang menjalankan amanah,

**DATO' DR TENGKU MOHAMED FAZIHARUDEAN BIN TENGKU FEISSAL, D.J.M.K(Kelantan)
(TENGKU KAYA PERKASA)**

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pembangunan) / Pengarah UPEN
b/p SETIAUSAHA KERAJAAN
KELANTAN



KERAJAAN NEGERI KELANTAN

PEKELILING PEMBANGUNAN

BILANGAN 6 TAHUN 2019

GARISPANDUAN BAGI PEMBANGUNAN PROJEK DI ANTARA PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT) DENGAN MANA-MANA ORANG ATAU AGENSI ATAU SYARIKAT

Pekeliling ini dikeluarkan untuk memaklumkan kepada semua Pentadbir Tanah Negeri Kelantan dan Pihak Berkuasa Tempatan bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan Kali Ke 09/2019 yang bersidang pada 08hb. Mei 2019 melalui Kertas Bil. 09/2019/D 7 (115) telah membuat keputusan dan meluluskan Garispanduan Bagi Pembangunan Projek Di Antara Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Dengan Mana-Mana Orang Atau Agensi Atau Syarikat sebagaimana berikut :

2) Intipati Garis Panduan Tersebut Adalah :

Penetapan Pulangan / Keuntungan / Pendapatan Kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

- 2.1. Tanpa mengira samada tanah yang hendak dibangunkan tersebut milik PBT atau tanah Kerajaan atau tanah terlibat dengan pengambilan balik, maka asas penetapan pulangan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) semasa membuat perundingan hendaklah tidak kurang daripada 20% daripada nilai tanah bagi kategori bangunan.

Contoh 1:

Harga tanah (asal) pembinaan	- RM100,000.00/ekar.
Harga tanah kategori bangunan	- RM250,000.00/ekar
Luas tanah	- 3 Ekar
Pulangan 20% Kepada PBT	- RM50,000.00 x 3 ekar
	<u>= RM150,000.00</u>

Kaedah penetapan tersebut juga terpakai samada PBT sebagai pemudahcara atau rakan kongsi atau usahasama dan seumpamanya.

- 2.2.) Pulangan kepada PBT sebagaimana di (i) di atas hendaklah sekurang-kurangnya /tidak kurang 50% dalam bentuk tunai dan selebihnya dalam bentuk 'inkind'.

Contoh 2:

Jumlah pulangan yang patut diterima - RM150,000.00
Oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Maka,

Tunai	-	RM75,000.00
Inkind	-	RM75,000.00

3) Komponen Projek :

- 3.1. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mempunyai budi bicara / dibenarkan untuk menentukan jenis komponen projek. Walau bagaimanapun, selepas mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, komponen – komponen projek tersebut boleh diubah/dipinda atas budi bicara Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengikut keperluan semasa dengan syarat hendaklah tidak melebihi 40% daripada jenis komponen tersebut.

- 3.2) Maka apa pun dinyatakan di para (3.1) diatas sebarang jenis komponen yang ditetapkan sebagai dasar oleh Pihak Berkuasa Negeri **tidak boleh diubah/dipinda** melainkan setelah mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri terlebih dahulu.

Contoh :

Jenis komponen seperti rumah mampu milik, tapak perpustakaan, tapak perkuburan, tapak masjid/surau dan lain-lain seumpamanya.

- 3.3) Komponen yang menjana kemajuan/pembangunan adalah termasuk bangunan perniagaan, rumah bukan mampu milik, tapak atau bangunan industri kecil dan sederhana, tapak atau bangunan pasaraya/hypermarket.
- 3.4) Perubahan/pindaan kepada jenis komponen hendaklah tidak mengurangkan jumlah asal pulangan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), walau bagaimanapun, sekiranya berlaku perubahan kepada pulangan/hasil maka hendaklah dirundingkan tambahan pulangan kepada Pihak Berkuasa Tempatan. Nilai pulangan minima semasa perundingan hendaklah tidak kurang daripada RM200,000.00 mengikut seperti pecahan di para 2.2 dan hendaklah termasuk pulangan tambahan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Rundingan semasa menentukan pulangan tambahan hendaklah sekurangngnya RM200,000.00 samada dalam bentuk tunai atau in-kind atau gabungan.
- 3.5) **Pulangan dalam bentuk 'In-kind'** hendaklah berupa harta atau harta tanah yang boleh dimiliki /diurusniagakan atau sesuatu yang difikirkan munasabah menurut budi bicara Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Walaubagaimanapun, jika sekiranya perubahan/pindaan jenis komponen tersebut akan menjejaskan pulangan asal kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pulangan tambahan kurang daripada RM200,000.00, pihak PBT hendaklah terlebih dahulu mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Komponen "In-Kind" pula mestilah dilaksanakan berselari (concurrent) dengan komponen lain yang mesti dijelaskan di dalam perjanjian.

- 3.6) Sekiranya berlaku apa-apa pertambahan dalam komponen yang difikirkan wajar oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) maka tidak perlu diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) tetapi dengan syarat tertakluk kepada pulangan minima sebagaimana di para 2.2 dan 3.1.

4) **Pelaksanaan Pembangunan Projek Pihak Berkuasa Tempatan.**

- 4.1) Semua cadangan pembangunan projek PBT secara usahasama atau sebagai pemudah cara atau seumpamanya yang berhubung kait dengan pihak swasta dan agensi kecuali tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah diangkat untuk pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
- 4.2) Setelah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) membuat keputusan untuk membangunkan projek dengan mana-mana orang atau agensi atau pihak swasta, suatu permohonan hendaklah dikemukakan kepada UPEN dengan disertakan kertas cadangan projek. Diantara butiran dalam kertas cadangan adalah :
- 4.2.1. Profail syarikat termasuk pengesahan teknikal dari segi kemampuan kewangan (disertakan dengan dokumen-dokumen sokongan lengkap tentang cara pembiayaan projek seperti penyata akaun syarikat dan sebagainya yang menunjukkan kebolehlaksanaan projek berdasarkan dana yang dibuktikan).
- 4.2.2. Konsep pembangunan termasuk komponen-komponen, kos projek dan aliran tunai projek serta balasan pulangan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
- 4.2.3. Lain-lain maklumat yang ditetapkan oleh UPEN / Bahagian Pelaburan UPEN.
- 4.2.4. Segala kos pemprosesan hendaklah dibayar semasa mengemukakan permohonan oleh rakan kongsi @ PBT.

4.3) Projek pembangunan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri hendaklah dibangunkan dalam tempoh 1 tahun daripada tarikh pendaftaran hakmilik atau pada suatu tarikh yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Tempoh 1 tahun ini adalah bagi proses untuk mendapat :

4.3.1.) Kebenaran Merancang dan/atau

4.3.2.) Kelulusan Pelan Bangunan dan/atau

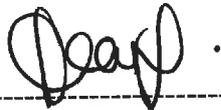
4.3.3.) Apa-apa syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan peraturan sedia ada.

4.4) Tempoh siap sesuatu projek terikat dengan syarat-syarat tersirat kategori tanah dalam Seksyen 107 Kanun Tanah Negara (KTN) dan apa-apa perlanjutan tempoh hendaklah mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri terlebih dahulu.

Contoh :

Tanah kategori bangunan hendaklah dibangun dalam masa 2 tahun setelah didaftarkan hak milik. Boleh dilanjutkan kepada 5 tahun hanya setelah mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, (Pekeliling PTG dipakai semasa kelulusan hak milik).

5. Pekeliling ini adalah berkuatkuasa dengan serta merta.



DATO' DR TENGKU MOHAMED FAZIHARUDEAN BIN TENGKU FEISSAL,*D.J.M.K(Kelantan)*
(TENGKU KAYA PERKASA)
TIMBALAN SETIAUSAHA KERAJAAN (PEMBANGUNAN) / PENGARAH
UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI KELANTAN

SALINAN KEPADA :

- 1) YAB. Ustaz Dato' Menteri Besar Negeri Kelantan
- 2) YB. Dato' Timbalan Menteri Besar Negeri Kelantan
- 3) YB. Dato' Kaya Setia, Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan
- 4) YB. Dato' Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan
- 5) YB. Dato' Pegawai Kewangan Negeri Kelantan

EDARAN KEPADA :

- 1) YABrs. Pentadbir Tanah Jajahan Negeri Kelantan
- 1) YABrs. Ketua Audit Negeri Kelantan
- 2) YBrs. Ketua Penolong Setiausaha Majlis Mesyuarat Kerajaan Kelantan
- 3) Semua Ketua Jabatan Negeri
- 4) Ketua Pengurusan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri
- 5) Ketua Pengurusan Pihak Berkuasa Berkanun Negeri
- 6) Semua Ketua Bahagian/Unit Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan

**BAHAGIAN KOORDINASI DAN PROGRAM KHAS KELANTAN
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI KELANTAN
BLOK 1, ARAS BAWAH, KOTA DARULNAIM
15503 KOTA BHARU, KELANTAN**

**BERTARIKH : 14HB. NOVEMBER 2019
NO. FAIL : SUK.D200(15) 1/3/1
NO. FAIL UPEN : SUK.D200(02)/600/8**