



**PEKELILING AM KERAJAAN JOHOR  
BILANGAN 1 TAHUN 2014**

**DASAR PERUMAHAN RAKYAT JOHOR**

- i. **Dasar Perumahan Rakyat Johor Di Dalam Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.**
- ii. **Dasar Perumahan Rakyat Johor Di Luar Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.**

**1. TUJUAN**

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan mengenai penguatkuasaan Dasar Perumahan Rakyat Johor di dalam kawasan Wilayah Iskandar Malaysia dan di luar kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.

**2. TAFSIRAN**

**Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah** merujuk kepada dasar-dasar yang telah diputuskan sebagaimana Ringkasan Mesyuarat 340/95 bertarikh 30 Mac 1995, Ringkasan Mesyuarat 54/96 bertarikh 3 Januari 1996 dan Ringkasan Mesyuarat Bil 216/97 bertarikh 6 Februari 1997.

**Dasar Perumahan Rakyat Johor** merujuk kepada penjenamaan semula Dasar Pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah (Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah) yang terdiri daripada komponen Perumahan Komuniti Johor jenis A (PKJ A) dan B (PKJ B), Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) serta Kedai Kos Sederhana.

**Perumahan Rakyat Johor** merujuk kepada PKJ A, PKJ B, RMMJ dan Kedai Kos Sederhana atau mana-mana darinya.

**Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia** merujuk kepada kawasan Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA) meliputi 5 Pihak Berkuasa Tempatan iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru, Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah, Majlis Perbandaran Pasir Gudang, Majlis Perbandaran Kulaijaya dan sebahagian Majlis Daerah Pontian.

### **3. LATAR BELAKANG**

3.1 Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah yang terpakai telah mula berkuatkuasa pada 6 Februari 1997. Justeru itu dasar tersebut telah dikaji semula selaras dengan keperluan semasa dan pendapatan perkapita rakyat. Dasar Perumahan Rakyat Johor dibahagikan kepada 2 iaitu:

3.1.1 Dasar Perumahan Rakyat Johor di Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.

3.1.2 Dasar Perumahan Rakyat Johor di Luar Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.

3.2 Dasar Perumahan Rakyat Johor telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor pada :-

3.2.1 Ringkasan Mesyuarat 1203/2011 pada 10.08.2011

3.2.2 Ringkasan Mesyuarat 2347/2011 pada 07.12.2011

3.2.3 Ringkasan Mesyuarat 1644/2012 pada 18.07.2012

3.2.4 Ringkasan Mesyuarat 2176/2013 pada 15.11.2013

3.2.5 Ringkasan Mesyuarat 2545/2013 pada 18.12.2013

3.2.6 Ringkasan Mesyuarat 1095/2014 pada 09.04.2014

3.3 Dasar Perumahan Rakyat Johor dikenakan ke atas pemaju bagi projek perumahan yang dibangunkan:

- a. Tanah 3-5 ekar : 20% daripada keseluruhan bilangan unit dibangunkan.
- b. Tanah melebihi : 40% daripada keseluruhan bilangan unit 5 ekar dibangunkan.

**4. DASAR PERUMAHAN RAKYAT JOHOR DI DALAM WILAYAH ISKANDAR MALAYSIA**

4.1 Pecahan Komposisi bagi Dasar Perumahan Rakyat Johor dalam kawasan Wilayah Iskandar Malaysia adalah sebagaimana Jadual 1 berikut:-

**JADUAL 1 : Komposisi Dasar Perumahan Rakyat Johor kawasan Wilayah Iskandar Malaysia**

Jenis	Pecahan	Luas binaan	Saiz plot	Jenis	Harga Jualan (Maksimum)	Kelayakan Dicapang
PKJ Jenis A	5%	720 kp	NA	Strata	RM42,000	RM3,000
PKJ Jenis B	10%	850 kp	NA	Strata	RM80,000	RM4,500
			16'x 55'	Bertanah		
Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)	20%	1,000 kp	18'x 60'	Bertanah (Rumah teres )	RM150,000	RM6,000
			20'x 70'	Rumah Bandar		
			NA	Strata (Dalam Zon Flagship Iskandar Malaysia Sahaja)		
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200 kp	NA	Bertanah	RM200,000	RM7,000
Jumlah	40%	<b>Dari keseluruhan pembangunan</b>				

\*Zon Flagship Iskandar Malaysia adalah sebagaimana yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA).

## 5. DASAR PERUMAHAN RAKYAT JOHOR DI LUAR KAWASAN WILAYAH ISKANDAR MALAYSIA

5.1 Pecahan Komposisi bagi Dasar Perumahan Rakyat Johor di luar kawasan Wilayah Iskandar Malaysia adalah sebagaimana Jadual 2 berikut:-

**JADUAL 2 : Komposisi Dasar Perumahan Rakyat Johor Luar Kawasan Iskandar Malaysia**

Jenis	Pecahan	Luas binaan	Saiz plot	Jenis	Harga Jualan (Maksimum)	Kelayaka Dicadang
PKJ Jenis A	10%	720 kp	16' x 60'	Bertanah/ strata	RM42,000	RM3,000
PKJ Jenis B	15%	850 kp	18'x 60'	Bertanah/ strata	RM80,000	RM4,500
Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)	10%	1,000 kp	20'x70'	Bertanah (Rumah teres )	*RM140,000 **RM150,000	RM6,000
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200 kp	NA	Bertanah	*RM150,000 **RM170,000	RM7,000
<b>Jumlah</b>	<b>40%</b>	<b>Dari keseluruhan pembangunan</b>				

\* Bagi kawasan Pihak Berkuasa Tempatan berstatus Majlis Daerah

\*\*Bagi kawasan Pihak Berkuasa Tempatan berstatus Majlis Perbandaran

## 6. PILIHAN KEPADA PEMAJU

6.1 Sekiranya pemaju memohon sebarang pengecualian/penukaran bagi pembangunan Perumahan Komuniti Johor di **dalam kawasan Wilayah Iskandar Malaysia**, mereka boleh diberi pilihan sebagaimana jadual 3 berikut:-

**JADUAL 3 : Pilihan kepada pemaju bagi permohonan pengecualian di dalam kawasan Wilayah Iskandar Malaysia**

Jenis	Pecahan	Luas Minimum binaan	Harga Jualan Maksimum	Pindaan
PKJ A	5%	720kp	RM42,000	Pilihan 1: Menukar komponen ini kepada RMMJ dengan membayar bayaran gantian sebanyak RM40,000 setiap unit PKJ yang tidak dibina.  *Pilihan 2: Penyerahan tanah yang telah dikhaskan untuk pembinaan PKJ dengan membayar bayaran gantian RM40,000 bagi setiap unit PKJ yang tidak dibina.  <i>*Terpakai untuk pembangunan bersaiz di atas 30 ekar sahaja.</i>
PKJ B	10%	850kp	RM80,000	
Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)	15%	1,000kp	RM150,000	Mandatori untuk dibina.
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200kp	RM200,000	Mandatori untuk dibina.

6.2 Sekiranya pemaju memohon sebarang pengecualian/penukaran, bagi pembangunan Perumahan Komuniti Johor di **luar kawasan Wilayah Iskandar Malaysia**, mereka boleh diberi pilihan sebagaimana berikut:-

**JADUAL 4 : Pilihan kepada pemaju bagi permohonan pengecualian di luar kawasan Wilayah Iskandar Malaysia**

Jenis	Pecahan	Luas Minimum binaan	Harga Jualan Maksimum	Pindaan
PKJ A	10%	720kp	RM42,000	Pilihan1: Menukar komponen ini kepada RMMJ dengan membayar bayaran gantian sebanyak RM40,000 setiap unit PKJ yang tidak dibina..  *Pilihan 2: Penyerahan tanah yang telah dikhaskan untuk pembinaan PKJ dengan membayar bayaran gantian RM40,000 bagi setiap unit PKJ yang tidak dibina. <i>*Terpakai untuk pembangunan bersaiz di atas 30 ekar sahaja.</i>
PKJ B	15%	850kp	RM80,000	
Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)	10%	1,000kp	maksimum mengikut jadual 2	Mandatori untuk dibina.
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200kp	Maksimum mengikut jadual pada para 2.	Mandatori untuk dibina.

- 6.3 Walaubagaimanapun, pemaju-pemaju hanya dibenarkan untuk membuat pindaan komponen PKJ A dan PKJ B kepada RMMJ sekiranya Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Bahagian Perumahan) mengesahkan bahawa tiada permintaan bagi komponen PKJ A dan PKJ B di dalam kawasan pembangunan tersebut.

## **7. KAEDAH PENGIRAAN KOMPONEN PERUMAHAN**

- 7.1 Kaedah pengiraan bagi mendapatkan 40% unit komponen Dasar Perumahan Rakyat Johor dari keseluruhan pembangunan yang perlu dibina oleh pemaju:

Contoh pengiraan: Sekiranya pemaju mempunyai 1500 unit komponen pembangunan (selain dari komponen DPRJ)

Maka jumlah unit komponen DPRJ yang perlu dibina adalah:

$$40/60 \times 1500 = 1000 \text{ unit.}$$

Jumlah keseluruhan unit yang dibangunkan adalah sebanyak 2500 unit.

## **8. PROGRAM TRANSISI**

- 8.1 Program Transisi adalah bagi menggalakkan pemaju-pemaju yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang di bawah Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah tetapi masih belum menyiapkan komponen yang ditetapkan untuk menggunakan Dasar Perumahan Rakyat Johor.
- 8.2 Bagi menyertai Program Transisi ini, pemaju hendaklah mengemukakan permohonan pindaan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan.

## 9. KAEDAH PENGIRAAN BAYARAN GANTIAN DI BAWAH PROGRAM TRANSISI

### 9.1 Kaedah Pengiraan 1 ( contoh kes dalam kawasan Wilayah Iskandar Malaysia)

Pemaju A mempunyai keseluruhan 1,000 unit RKR/RKSR yang belum dibina tetapi telah diluluskan KM dibawah Dasar Pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah dan berhasrat untuk meminda komponen tersebut mengikut Dasar Perumahan Rakyat Johor (*di dalam kes ini pemaju merancang untuk membina 5% rumah PKJ A dan 10% rumah PKJ B*).

<p>Syarat Wajib Komponen Dasar Perumahan Rakyat Johor yang perlu dibina oleh pemaju:</p> <p><b>5% PKJ A:      5/40 x 1000 = 125</b>  <b>10% PKJ B:     10/40 x 1000 = 250</b>  <b>5% KKS :        5/40 x 1000 = 125</b>  <b>Jumlah        :     125 + 250    = 500</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sekiranya diandaikan pemaju boleh membina hanya 200 unit RMMJ di atas baki tanah yang asalnya diperuntukkan untuk membina RKR/RKSR</li> </ul>			
Pelan Lulus		Pelan Pindaan	
Pembangunan	Unit	Pembangunan	Unit
Rumah Kos Rendah	1000	PKJ A ( RM42,000)	125
		PKJ B (RM80,000)	250
		RMMJ (RM150,000)	200
		Kedai Kos Sederhana Rendah (RM200,000)	125
Jumlah	1000	Jumlah (unit rumah sahaja)	700
<b>Perbezaan unit yang tidak dibina</b>	$= 1000 - ((125+250+125+200))$ $= 1000 - 700$ $= 300 \text{ unit}$		
<b>Jumlah Bayaran Gantian</b>	$= 300 \times 7500.00$ $= \text{RM}2,250,000.00$ dibayar dalam tempoh 2 tahun dari tarikh perjanjian baru ditandatangani.		



9.2 Kaedah Pengiraan 2 (contoh kes dalam Iskandar Malaysia)

Pemaju A mempunyai keseluruhan 1000 unit PKJ A/PKJ B/RMMJ yang perlu dibina (*di dalam kes ini pemaju tidak merancang membina langsung PKJ A dan B*)

Syarat Wajib Komponen Dasar Perumahan Rakyat Johor yang perlu dibina oleh pemaju		Unit yang disediakan oleh pemaju	
Pembangunan	Unit	Pembangunan	Unit
5% PKJ A ( RM42,000)	125	PKJ A ( RM42,000)	-
10% PKJ B (RM80,000)	250	PKJ B (RM80,000)	-
20% RMMJ (RM150,000)	500	RMMJ (RM150,000)	500
5% Kedai Kos Sederhana Rendah (RM200,000)	125	Kedai Kos Sederhana Rendah (RM200,000)	125
Jumlah	1000	Jumlah	725
<b>Jumlah Bayaran Gantian</b>	$= 1000 - (500+125) \times 40,000.00$ $= 375 \text{ unit} \times \text{RM}40,000$ $= \text{RM}15,000,000.00$		
	$= \text{RM}15,000,000.00$ dibayar dalam tempoh 2 tahun dari tarikh perjanjian baru ditandatangani.		

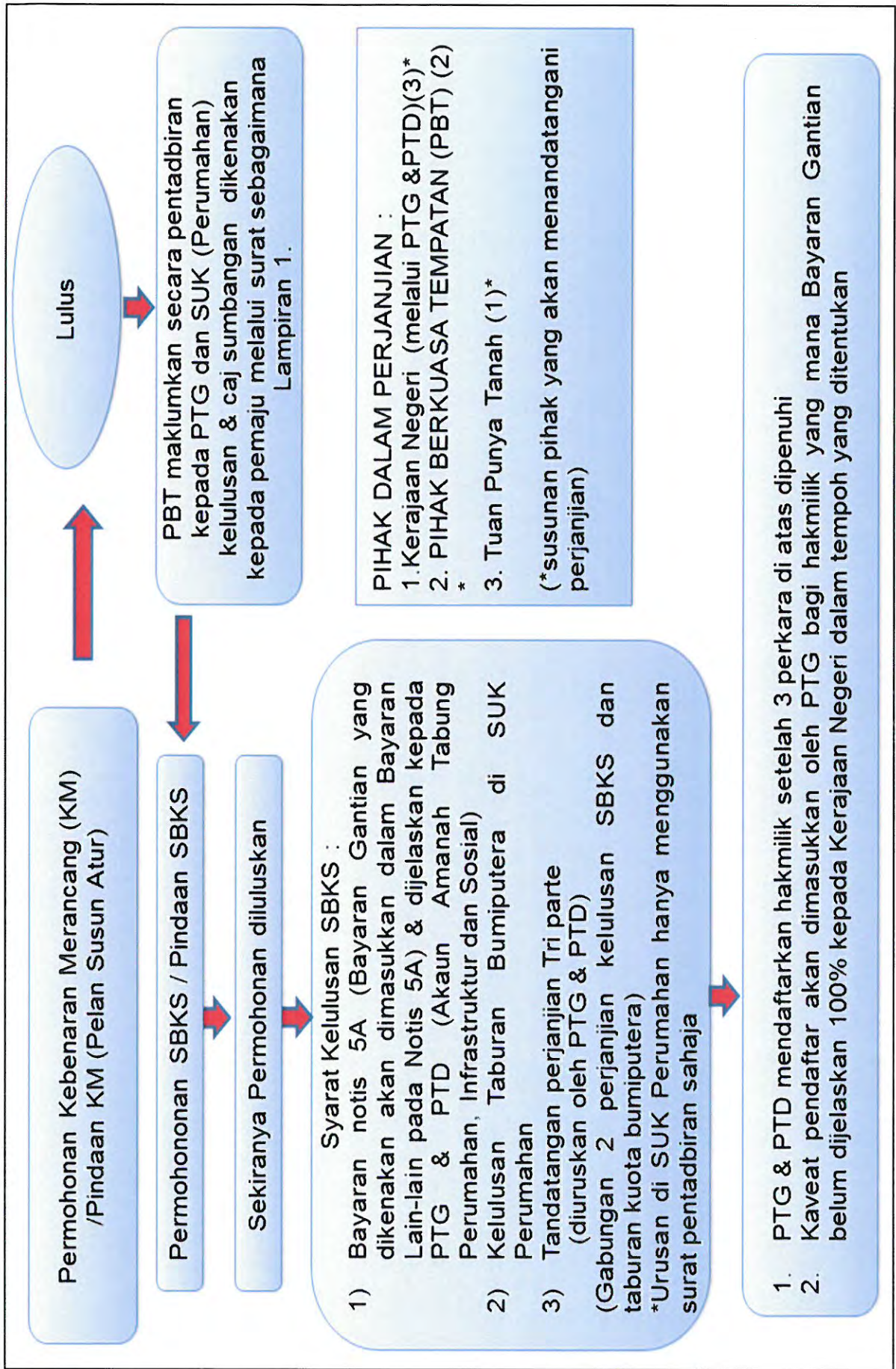
**\*Kelulusan Permohonan sebagaimana dalam perenggan 9.2 tertakluk kepada ulasan daripada pihak Setiausaha Kerajaan (Bahagian Perumahan) di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC). bahawa tiada permintaan bagi komponen PKJ A dan PKJ B di dalam kawasan pembangunan tersebut serta mendapat kelulusan dari Kerajaan Negeri di mana perwakilan kuasa telah diberikan kepada YAB Menteri Besar Johor bagi kes di bawah program transisi sahaja Ringkasan Mesyuarat 1095/2014 pada 09.04.2014.**

- 9.3 Sekiranya Pemaju A mempunyai keseluruhan 1,000 unit RKR/RKSR yang perlu dibina mengikut kelulusan Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah. Pemaju telah membina 15% komponen RKR/RKSR (RM32,000/ RM50,000/ RM80,000).
- 9.3.1 *Contohnya Pemaju A telah membina 8% Rumah Kos Sederhana Rendah berharga RM50,000 dan 8% Rumah Kos Sederhana Rendah dan berhasrat menyertai program transisi.*
- 9.3.2 Bagi kes-kes tersebut, Pemaju perlu memastikan syarat pembinaan 5% rumah PKJ A dipatuhi. Sekiranya didapati bahawa kawasan tersebut tidak memerlukan komponen PKJ A (berdasarkan data permintaan yang disediakan oleh SUK Perumahan), pihak pemaju boleh mengemukakan rayuan kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Perumahan) untuk dibawa bagi pertimbangan Kerajaan Negeri untuk meminda komponen PKJ A kepada komponen RMMJ.

## **10. CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN DAN PEMBAYARAN BAYARAN GANTAN**

- 10.1 Bayaran Gantian dibayar secara berperingkat dalam tempoh-tempoh yang dinyatakan di dalam Perjanjian.
- 10.2 Bayaran Gantian ini akan dipungut oleh PTG/PTD sebagai bayaran-bayaran lain di dalam Notis 5A dan tempoh pembayaran ansuran pertamanya adalah bersekali dengan tempoh yang ditetapkan bagi pembayaran Notis 5A. Manakala bayaran-bayaran ansuran berikutnya adalah sebagaimana terma Perjanjian.
- 10.3 Dua perjanjian yang digunapakai sebelum ini tidak lagi digunapakai iaitu Perjanjian Kelulusan SBKS diperingkat PTG dan Perjanjian Kuota Bumiputera di peringkat SUK Perumahan dan digabungkan kepada 1 Perjanjian Tripartite sahaja yang akan ditandatangani selepas mendapat kelulusan SBKS.
- 10.4 **Carta 1** berikut menunjukkan proses bermula permohonan Kebenaran Merancang/Pindaan Kebenaran Merancang oleh pemaju sehingga proses pengeluaran hakmilik di peringkat Pejabat Tanah dan Galian Johor:-

**Carta 1 : Proses Permohonan dan Pembayaran Bayaran Penalti**



## 11. MEKANISMA PEMANTAUAN PROJEK PERUMAHAN

11.1 Mekanisma pemantauan bagi projek-projek perumahan baru dan di bawah Program Transisi dimana pembangunan komponen selain Perumahan Rakyat Johor belum mencapai 100% adalah sebagaimana Jadual 5 berikut:-

<b>BIL</b>	<b>TAHAP PEMAJUAN KOMPONEN SELAIN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR</b>	<b>TAHAP PEMAJUAN KOMPONEN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR</b>
a	20% Pemajuan Perumahan Siapbina (mendapat Sijil Layak Menduduki (CFO) / Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (C.C.C))	Pelan Kebenaran Merancang Mendirikan Bangunan (sekiranya perlu) + Pelan Bangunan + Pelan Infra bagi 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor dikemukakan lengkap kepada PBT untuk kelulusan.
b	40% Pemajuan Perumahan Siapbina	Pembinaan 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor telah dimulakan di tapak.
c	60% Pemajuan Perumahan Siapbina (mendapat Sijil Layak Menduduki (CFO) / Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (C.C.C))	i. Pembinaan 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor telah siap dibina dan memperolehi Sijil Siap dan Pematuhan dan dimajukan kepada SUK Perumahan untuk dijual.  ii. Pelan Kebenaran Merancang Untuk Membina Bangunan (sekiranya perlu) + Pelan Bangunan + Pelan Infra bagi 50% yang berbaki bagi Pemajuan Perumahan Rakyat Johor dikemukakan lengkap kepada PBT untuk kelulusan.

<b>BIL</b>	<b>TAHAP PEMAJUAN KOMPONEN SELAIN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR</b>	<b>TAHAP PEMAJUAN KOMPONEN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR</b>
d	80% Pemajuan Perumahan Siapbina (mendapat Sijil Layak Menduduki (CFO) / Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (C.C.C)	Mula pembinaan baki 50% komponen yang diperlukan bagi PKJ / RMMJ.
e	100% Pemajuan Perumahan Siapbina (mendapat Sijil Layak Menduduki (CFO) / Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (C.C.C).	<p>Baki pembinaan 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor telah siap dibina dan memperolehi Sijil Siap dan Pematuhan dan dimajukan kepada SUK Perumahan untuk dijual.</p> <p>(Pengeluaran Sijil Layak Menduduki (CFO) / Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (C.C.C)] bagi baki 50% RMMJ/PKJ hendaklah dikeluarkan sekurang-kurangnya sama atau lebih awal daripada CFO/CCC bagi komponen selain Perumahan Komuniti Johor).</p>

11.2 Bagi Program Transisi dimana kes-kes pembangunan semua komponen pembangunan selain komponen rumah kos rendah/kos sederhana rendah telah 100% siap dibina, mekanisma pemantauan adalah berdasarkan tempoh masa sebagaimana Jadual 6 berikut:-

**JADUAL 6 : Mekanisma Pemantauan Berdasarkan Tempoh Masa**

<b>BIL</b>	<b>TEMPOH MASA</b>	<b>TAHAP PEMAJUAN KOMPONEN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR</b>
a	Dalam masa 1 tahun dari tarikh kelulusan pindaan Serahbalik Kurnia Semula projek perumahan tersebut.	Pelan Kebenaran Merancang Mendirikan Bangunan (sekiranya perlu) + Pelan Bangunan + Pelan Infra bagi 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor dikemukakan lengkap kepada PBT untuk kelulusan.
b	Dalam masa 1 tahun dari tarikh kelulusan Pelan Bangunan yang dipohon dibawah 11.2(a) diatas.	Pembinaan 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor telah dimulakan di tapak.
c	Dalam masa 3 tahun dari tarikh kelulusan Pelan Bangunan dibawah 11.2(a) diatas.	i. Pembinaan 50% Pemajuan Perumahan Rakyat Johor telah siap dibina dan memperolehi Sijil Siap dan Pematuhan dan dimajukan kepada SUK Perumahan untuk dijual.  ii. Pelan Kebenaran Merancang Untuk Membina Bangunan (sekiranya perlu) + Pelan Bangunan + Pelan Infra bagi 50% yang berbaki bagi Pemajuan Perumahan Rakyat Johor dikemukakan lengkap kepada PBT untuk kelulusan.

<b>BIL</b>	<b>TEMPOH MASA</b>	<b>TAHAP PEMAJUAN KOMPONEN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR</b>
d	Dalam masa 1 tahun dari tarikh kelulusan pelan bangunan yang dipohon dibawah 11.2(c) diatas.	Mula pembinaan baki 50% komponen yang diperlukan bagi PKJ / RMMJ.
e	Dalam masa 3 tahun dari tarikh kelulusan pelan bangunan yang dipohon dibawah 11.2(c) diatas.	Baki 50% komponen PKJ/RMMJ siap dan untuk dimajukan kepada SUK (Perumahan) dan dimajukan kepada SUK Perumahan untuk dijual.  (100% PKJ/RMMJ siap dibina [mendapat Sijil Layak Menduduki (O.C) / Sijil Perakuan Siap Kerja (C.C.C)]

**12. PENETAPAN PEMAKAIAN DASAR PERUMAHAN SEKIRANYA SESEBUAH PEMBANGUNAN TERLETAK SEBAHAGIAN DI DALAM KAWASAN ISKANDAR MALAYSIA DAN SEBAHAGIAN DI LUAR ISKANDAR MALAYSIA DAN SEKIRANYA SEBAHAGIAN DI DALAM ZON FLAGSHIP DAN SEBAHAGIAN DILUAR ZON FLAGSHIP**

12.1 Bagi kes-kes dimana kawasan pembangunan pemajuan terletak di dalam 2 wilayah pembangunan yang berlainan, maka pemaju-pemaju hendaklah mematuhi Dasar Perumahan Rakyat Johor di Luar Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.

Contoh Kes : Pemaju A mempunyai sebidang tanah di Daerah Pontian seluas 100 ekar. Sebahagian termasuk di dalam kawasan Iskandar Malaysia dan sebahagian di luar kawasan Iskandar Malaysia.

***Dasar yang digunapakai adalah Dasar Perumahan Rakyat Johor di Luar Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia.***

- 12.2 Bagi kes-kes dimana kawasan pembangunan sebahagiannya termasuk di dalam Zon Flagship Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia, maka pemaju-pemaju hendaklah mematuhi Dasar Perumahan Rakyat Johor mengikut peratusan yang lebih tinggi di mana kawasan pembangunan tersebut berada.
- 12.3 Contoh Kes : Pemaju B mempunyai sebidang tanah di daerah Kulaijaya seluas 100 ekar. 65 ekar termasuk di dalam kawasan Zon Flagship Iskandar Malaysia dan 35 ekar di luar Zon Flagship Iskandar Malaysia. ***Dasar yang digunapakai adalah Dasar Perumahan Rakyat Johor Kawasan Iskandar Malaysia di dalam Zon Flagship.***

### **13. SYARAT-SYARAT LAIN**

- 13.1 Keperluan piawaian perancangan dan spesifikasi minimum yang akan digunakan adalah sebagaimana piawaian perancangan yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Johor.
- 13.2 Syarat Nyata Tanah pada dokumen hakmilik bagi komponen Perumahan Rakyat Johor adalah sebagaimana berikut:-
- a) Tanah ini hendaklah digunakan untuk rumah kediaman di bawah kategori "Perumahan Komuniti Johor (PKJ) A , (PKJ)B, Rumah Mampu Milik atau Kedai Kos Sederhana" (yang mana berkenaan) dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan.
  - b) Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122, Kanun Tanah Negara dengan ini menetapkan bahawa dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklan siap didirikan.
  - c) Segala dasar dan syarat yang ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Negeri hendaklah dipatuhi.



13.3 Sekatan Kepentingan Tanah pada dokumen hakmilik bagi Komponen Perumahan Rakyat Johor adalah sebagaimana berikut:-

“Tuan tanah (selepas nama Pemaju) tidak boleh menjual, memajak atau memindahmilik tanah ini dengan cara apa sekalipun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/ menjual tanah ini tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri”.

13.4 Sekatan pindahmilik jenis PKJ dikekalkan sebagaimana sekatan rumah kos rendah dan kos sederhana rendah sediaada iaitu tanah tidak boleh dipindahmilik kecuali mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri manakala bagi sekatan RMMJ, tanah tidak boleh dipindahmilik dalam tempoh 10 tahun dari tarikh pemilikan tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

13.5 Pertukaran lokasi Perumahan Rakyat Johor ke tapak lain selain di dalam kawasan pembangunan yang diberi kelulusan oleh Pihak Berkuasa Tempatan adalah tidak dibenarkan tanpa persetujuan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

13.6 Sekiranya sebelum komponen Perumahan Rakyat Johor siap dibina berlaku pindahmilik tanah dibawah segmen 40% RKR/RKSR/PKJ A/PKJ B dan RMMJ, maka pemilik tanah/pemaju hendaklah menjelaskan baki bayaran caj sumbangan yang sepatutnya dijelaskan kepada Kerajaan Negeri sebelum pindahmilik didaftarkan oleh Pejabat Tanah.

13.7 Pejabat Setiausaha Kerajaan Bahagian Perumahan akan dimasukkan di dalam agensi teknikal yang akan memberi ulasan bagi kelulusan Kebenaran Merancang. Sekiranya dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat, pihak SUK Perumahan masih tidak memberikan sebarang ulasan, SUK Perumahan akan turut dijemput di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) bagi memberikan ulasan di dalam mesyuarat.

#### **14. TARIKH KUATKUASA**

Pekeliling ini berkuatkuasa mulai **1 April 2012** bagi **Dasar Perumahan Rakyat Johor di Wilayah Iskandar Malaysia** dan **1 Januari 2014** bagi **Dasar Perumahan Rakyat Johor di Luar Wilayah Iskandar Malaysia** dan akan terus berkuatkuasa sehingga ada satu arahan lain yang akan mengatasinya kelak.

#### **15. KESAN PEKELILING INI TERHADAP DASAR PEMBINAAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH**

- 15.1 Tidak akan ada lagi sebarang kelulusan Kebenaran Merancang baru yang boleh dikeluarkan berasaskan Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah setelah tarikh kuatkuasa pekeling ini.
- 15.2 Pemaju-pemaju yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang dibawah Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah hendaklah terus tertakluk kepada dasar berkenaan dan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani berikutnya kecuali dengan menyertai Program Transisi.

#### **16. ALAMAT SURAT MENYURAT DAN PERTANYAAN LANJUT**

Pertanyaan lanjut boleh dikemukakan kepada:-

Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor  
Aras 3, Bangunan Dato` Jaafar Muhamamd,  
79503 Kota Iskandar, Nusajaya.  
No.Tel : 07-2666618  
No.Fax : 07-2909992/3

**"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**

  
**( DATO` HAJI ISMAIL BIN KARIM )**  
**SETIAUSAHA KERAJAAN JOHOR**

**TARIKH : || Jun 2014**