

Tingkat 2, Blok A,
Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan,
Pahang, Malaysia.

Level 2, Block A,
Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan,
Pahang, Malaysia.



SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PAHANG
STATE SECRETARY OF PAHANG

• Telefon : 09-5162253
09-5126601
• Fax : 09-5156106

Rujukan Kami: SUK.PHG-6.100-1/3/1 (18)

Tarikh : 12 Januari 2021

SURAT PEKELILING
YB. SETIAUSAHA KERAJAAN PAHANG
BIL. 2/2021

PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PAHANG

PENGARAH PLANMALAYSIA@PAHANG

**PENGARAH JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA NEGERI
PAHANG**

PENGARAH JABATAN UKUR DAN PEMETAAN NEGERI PAHANG

SEMUA PEGAWAI DAERAH

SEMUA YANG DIPERTUA MAJLIS PERBANDARAN/DAERAH

YH. Dato',

GARIS PANDUAN PROJEK RUMAH PENJAWAT AWAM PAHANG (RPAP)

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada semua agensi kerajaan dan pemaju swasta berkaitan dasar yang telah diputuskan oleh Kerajaan Negeri mengenai Garis Panduan Projek Rumah Penjawat Awam Pahang (RPAP).

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Yang Ke-46/2020 pada 02 Disember 2020 telah meluluskan Garis Panduan Projek Rumah Penjawat Awam Pahang (RPAP) Pahang.
- 2.2 Projek Rumah Penjawat Awam Pahang (RPAP) adalah satu skim rumah mampu milik khusus untuk penjawat awam di Negeri Pahang.
- 2.3 Skim ini dicadangkan bagi memenuhi keperluan perumahan penjawat awam berpendapatan rendah dan sederhana yang berkhidmat di bandar-bandar utama di Negeri Pahang.
- 2.4 Keperluan ini timbul kerana peningkatan harga rumah yang mendadak sehingga tidak mampu dimiliki oleh penjawat awam terutamanya di bandar-bandar besar di Negeri Pahang.
- 2.5 Rumah Penjawat Awam Pahang (RPAP) adalah menekankan kepada keselesaan daripada aspek luas rumah, kualiti, lokasi dan harga rumah yang bersesuaian dengan kemampuan penjawat awam.

3.0 OBJEKTIF

- 3.1 Memenuhi keperluan perumahan bagi penjawat awam berpendapatan rendah dan sederhana di Negeri Pahang.
- 3.2 Memastikan lokasi perumahan yang strategik bagi penjawat awam iaitu dalam lingkungan 10 kilometer daripada pusat bandar.

- 3.3 Menyediakan rumah yang selesa bagi penjawat awam daripada aspek luas lantai, kualiti dan kemudahan infrastruktur yang baik.
- 3.4 Menyediakan rumah dalam lingkungan harga yang mampu dimiliki oleh penjawat awam berpendapatan rendah dan sederhana.

4.0 JENIS RUMAH, HARGA DAN SPESIFIKASI RPAP

4.1 Terdapat dua kategori projek RPAP iaitu kategori *Landed* dan *Strata*. Lokasi RPAP kategori *Strata* adalah bagi Cameron Highlands, Genting Highlands dan Bukit Fraser manakala lokasi RPAP kategori *Landed* adalah bagi daerah-daerah lain.

4.2 Bagi setiap kategori projek sama ada *Landed* atau *Strata*, terdapat tiga jenis rumah yang dicadangkan iaitu Jenis A, Jenis B dan Jenis C dengan spesifikasi dan komposisi seperti berikut:

4.2.1 Jenis A : Luas binaan minimum 1,000 kaki persegi

Rumah Teres 1 Tingkat (*Landed*) atau Apartment (*Strata*) seperti di Lampiran I.

(Komposisi sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah keseluruhan unit)

4.2.2 Jenis B : Luas binaan minimum 1,100 kaki persegi

Rumah Teres 1 Tingkat (*Landed*) atau Apartment (*Strata*) seperti di Lampiran II.

(Komposisi sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah keseluruhan unit)

4.2.3 Jenis C : Rumah Teres 2 Tingkat, Rumah Berkembar 1 Tingkat dan/atau Rumah Banglo 1 Tingkat seperti di Lampiran III.

(Komposisi maksimum 40% daripada jumlah keseluruhan unit)

5.0 SYARAT KELAYAKAN PERMOHONAN DAN KELULUSAN RPAP

- 5.1 Pemohon adalah warganegara Malaysia
- 5.2 Pemohon berumur 18 tahun dan ke atas.
- 5.3 Telah menetap dan tinggal di Negeri Pahang secara terus menerus selama tidak kurang daripada lima (5) tahun.
- 5.4 Pemohon adalah penjawat awam Persekutuan, Negeri atau badan berkanun Persekutuan/Negeri dan telah berkhidmat sekurang-kurangnya lima (5) tahun di dalam perkhidmatan awam tersebut.
- 5.5 Keutamaan adalah kepada rakyat Kebawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Pahang.
- 5.6 Anak, anak angkat (*by law*), anak tiri penjawat awam dan pesara kerajaan.
- 5.7 Kelayakan permohonan dan kelulusan RPAP adalah ditetapkan kepada sebuah (1) rumah bagi seorang (1) penjawat awam.
- 5.8 Tempoh moratorium pindah milik selama sepuluh (10) tahun akan dikenakan dari tarikh menandatangani Perjanjian Jual-Beli (S&P).

5.9 Pendapatan isi rumah bulanan adalah seperti berikut:

BIL.	JENIS RUMAH LANDED / STRATA	KELAYAKAN PENDAPATAN BULANAN ISI RUMAH
1.	Jenis A Teres 1 Tingkat / Apartment	Tidak melebihi RM6,000.00 sebulan
2.	Jenis B Teres 1 Tingkat / Apartment	Tidak melebihi RM12,000.00 sebulan
3.	Jenis C Rumah Teres 2 Tingkat / Berkembar 1 tingkat (<i>Semi-Detached</i>) / Banglo 1 Tingkat	TERBUKA

6.0 KADAR PREMIUM KEPADA KERAJAAN NEGERI

6.1 Kadar premium yang akan dikenakan kepada pemaju bagi projek RPAP adalah seperti berikut.

BIL.	JENIS RUMAH	KADAR PREMIUM
1.	Jenis A Teres 1 Tingkat / Apartment	TIADA
2.	Jenis B Teres 1 Tingkat / Apartment	RM2,000.00/unit (TANPA RAYUAN)
3.	Jenis C Rumah Teres 2 Tingkat / Berkembar 1 tingkat (<i>Semi-Detached</i>) / Banglo 1 Tingkat	RM5,000.00/unit (TANPA RAYUAN)

7.0 TATACARA DAN JAWATANKUASA PEMILIHAN PESERTA RPAP

- 7.1 Pemohon rumah RPAP hendaklah berdaftar dalam Sistem ePerumahan Pahang dan berstatus "Layak Dipertimbangkan".
- 7.2 Pemilihan akan dibuat oleh Jawatankuasa Pemilihan RPAP berdasarkan prinsip "*First Come First Serve*".
- 7.3 Jawatankuasa Pemilihan RPAP akan ditubuhkan oleh Pegawai Daerah di peringkat daerah bagi membuat pemilihan peserta RPAP daerah tersebut.
- 7.4 Jawatankuasa Pemilihan RPAP akan dipengerusikan oleh YB Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan Negeri Pahang dan ahli-ahli jawatankuasa adalah seperti berikut:

BIL.	AHLI JAWATANKUASA PEMILIHAN RPAP	PERANAN
1.	YB. Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan	Pengerusi
2.	Pegawai Daerah	Ahli
3.	Setiausaha Bahagian Perumahan	Setiausaha

- 7.5 Nama pemohon yang diperaku oleh Jawatankuasa Pemilihan RPAP akan diangkat untuk kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK).

8.0 KUATKUASA

8.1 Garis Panduan ini berkuatkuasa mulai 1 Januari 2021

9.0 HAL-HAL LAIN

9.1 Sebarang kemusykilan atau pertanyaan berhubung dengan pelaksanaan garis panduan ini hendaklah dirujuk kepada Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang, Tingkat 1, Wisma Sri Pahang, 25503 Kuantan, Pahang atau di talian 09-5129418 untuk penjelasan lanjut.



(DATO' SRI DR. SALLEHUDDIN BIN ISHAK,
SSAP., SIMP., DIMP., JSM., PJK.)
SETIAUSAHA KERAJAAN PAHANG

s.k : YAB Menteri Besar Pahang

YB. Pengerusi Jawatankuasa Kerajaan Tempatan Dan Perumahan Negeri Pahang

YB. Ahli-Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Pahang

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pembangunan)

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pengurusan)

Semua Ahli Jawatankuasa Perumahan Negeri Pahang

Setiausaha Bahagian Perancang Ekonomi

Setiausaha Bahagian Kerajaan Tempatan

Setiausaha Bahagian Pengurusan Sumber Manusia

Ketua Penolong Setiausaha Kanan (Pelaburan/PSK)

LAMPIRAN I

JENIS RUMAH, SPESIFIKASI DAN HARGA RUMAH PROJEK RUMAH PENJAWAT AWAM PAHANG (RPAP) JENIS A – LANDED ATAU STRATA

1.1 Jenis A (*Landed*) - Rumah Teres 1 Tingkat

JENIS RUMAH	Teres 1 tingkat
HARGA JUALAN	RM120,000.00
SPESIFIKASI RUMAH:	
1. Keluasan Lot Minimum	22' x 65' (1,430 kaki persegi)
2. Keluasan Binaan Minimum	1,000 kaki persegi
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Tidak melebihi RM6,000.00 sebulan
4. Bilik Tidur	3 bilik tidur – keluasan minimum Luas bilik tidur utama adalah 13' X 13' (169 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 adalah 10' X 12' (120 kaki persegi) Luas bilik tidur 3 adalah 10' X 12' (120 kaki persegi)
5. Bumbung	Genting konkrit
6. Bilik Air	2 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)
7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – Jubin seramik sehingga siling
9. Pagar	Pagar <i>chain link</i> setinggi 5 kaki

1.2 Jenis A (*Strata*) - Apartment

JENIS RUMAH	Apartment
HARGA JUALAN	RM120,000.00
SPESIFIKASI RUMAH:	
1. Keluasan Lot Minimum	1,000 kaki persegi (tidak termasuk balkoni)
2. Keluasan Binaan Minimum	1,000 kaki persegi (tidak termasuk balkoni)
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Tidak melebihi RM6,000.00 sebulan
4. Bilik Tidur	3 bilik tidur – keluasan minimum Luas bilik tidur utama adalah 13' X 13' (169 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 adalah 10' X 12' (120 kaki persegi) Luas bilik tidur 3 adalah 10' X 12' (120 kaki persegi)
5. Bumbung	U Roll Bond Metal Deck
6. Bilik Air	2 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)
7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – jubin seramik sehingga siling
9. Balkoni	Pintu gelongsor berbingkai aluminium.
10. Aras bawah	Perlu dikosongkan tanpa sebarang binaan

11. Tempat letak kenderaan	Tempat letak kenderaan bertingkat – 1 petak parking bagi satu lot rumah.
12. Pagar keliling	<i>Weld fence</i>

(Komposisi bagi Jenis A sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah keseluruhan unit)

LAMPIRAN II

JENIS RUMAH, SPESIFIKASI DAN HARGA RUMAH PROJEK RUMAH PENJAWAT AWAM PAHANG (RPAP) JENIS B – LANDED ATAU STRATA

2.1 Jenis B (*Landed*) - Rumah Teres 1 Tingkat

JENIS RUMAH	Teres 1 tingkat
HARGA JUALAN	RM200,000.00
SPESIFIKASI RUMAH :	
1. Keluasan Lot Minimum	22' x 80' (1,760 kaki persegi)
2. Keluasan Binaan Minimum	1,100 kaki persegi
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Tidak melebihi RM12,000.00 sebulan
4. Bilik Tidur	4 bilik tidur – keluasan minimum: Luas bilik tidur utama adalah 14' X 12' (168 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 dan 3 adalah 10' X 12' (120 kaki persegi) Luas bilik tidur 4 adalah 10' X 10' (100 kaki persegi)
5. Bumbung	Genting konkrit
6. Bilik Air	2 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)
7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – Jubin seramik sehingga siling
9. Pagar	Pagar <i>chain link</i> setinggi 5 kaki

2.2 Jenis B (*Strata*) - Apartment

JENIS RUMAH	Apartment
HARGA JUALAN	RM180,000.00
SPESIFIKASI RUMAH :	
1. Keluasan Lot Minimum	1,100 kaki persegi (tidak termasuk balkoni)
2. Keluasan Binaan Minimum	1,100 kaki persegi (tidak termasuk balkoni)
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Tidak melebihi RM12,000.00 sebulan
4. Bilik Tidur	4 bilik tidur – keluasan minimum: Luas bilik tidur utama adalah 14' X 12' (168 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 dan 3 adalah 10' X 12' (120 kaki persegi) Luas bilik tidur 4 adalah 10' X 10' (100 kaki persegi)
5. Bumbung	U Roll Bond Metal Deck
6. Bilik Air	2 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)
7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – jubin seramik sehingga siling
9. Balkoni	Pintu gelongsor berbingkai aluminium
10. Aras bawah	Perlu dikosongkan tanpa sebarang binaan

11. Tempat letak kenderaan	Tempat letak kenderaan bertingkat – 1 petak parking bagi satu lot rumah.
12. Pagar keliling	<i>Weld fence</i>

(Komposisi bagi Jenis B sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah keseluruhan unit)

LAMPIRAN III

JENIS RUMAH, SPESIFIKASI DAN HARGA RUMAH PROJEK RUMAH PENJAWAT AWAM PAHANG (RPAP) JENIS C

3.1 Jenis C - Rumah Teres 2 Tingkat

JENIS RUMAH	Teres 2 tingkat
HARGA JUALAN	RM300,000.00
SPESIFIKASI RUMAH :	
1. Keluasan Lot Minimum	22' X 80' (1,760 kaki persegi)
2. Keluasan Binaan Minimum	Luas Binaan : 2,500 kaki persegi Tingkat bawah : 1,400 kaki persegi Tingkat atas : 1,100 kaki persegi
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Terbuka
4. Bilik Tidur	4 bilik tidur – keluasan minimum: Luas bilik tidur utama adalah 16'x15' (240 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 dan 3 adalah 14' X 13' (182 kaki persegi) Luas bilik tidur 4 adalah 12' X 12' (144 kaki persegi)
5. Bumbung	Jubin konkrit
6. Bilik Air	3 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)

7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – jubin seramik sehingga siling
9. Pagar	Pagar <i>weld fence</i>

3.2 Jenis C - Rumah Berkembar 1 Tingkat

JENIS RUMAH	Rumah Berkembar 1 tingkat (<i>Semi-Detached</i>)
HARGA JUALAN	RM320,000.00
SPESIFIKASI RUMAH :	
1. Keluasan Lot Minimum	40' x 80' (3,200 kaki persegi)
2. Keluasan Binaan Minimum	1,500 kaki persegi
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Terbuka
4. Bilik Tidur	4 bilik tidur – keluasan minimum: Luas bilik tidur utama adalah 16'x15' (240 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 dan 3 adalah 14' X 13' (182 kaki persegi) Luas bilik tidur 4 adalah 12' X 12' (144 kaki persegi)
5. Bumbung	Jubin konkrit
6. Bilik Air	2 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)

7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – Jubin seramik sehingga siling
9. Pagar	Pagar <i>weld fence</i> setinggi 5 kaki

3.3 Jenis C – Rumah Banglo 1 Tingkat

JENIS RUMAH	Banglo 1 tingkat
HARGA JUALAN	RM450,000.00
SPESIFIKASI RUMAH :	
1. Keluasan Lot Minimum	60' x 90' (5,400 kaki persegi)
2. Keluasan Binaan Minimum	30' x 65' (1,950 kaki persegi)
3. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah	Terbuka
4. Bilik Tidur	5 bilik tidur – keluasan minimum: Luas bilik tidur utama adalah 18'x17' (306 kaki persegi) Luas bilik tidur 2 dan 3 adalah 15' X 14' (210 kaki persegi) Luas bilik tidur 4 adalah 14' X 12' (168 kaki persegi) Luas bilik gunasama – bilik 5 adalah 8' X 10' (80 kaki persegi)
5. Bumbung	Jubin konkrit
6. Bilik Air	3 buah bilik air dengan tandas jenis duduk (<i>pedestal water closet</i>)

7. Kemasan Lantai	Jubin seramik
8. Kemasan Dinding	Dapur – Jubin seramik 5 kaki tinggi Bilik air – Jubin seramik sehingga siling
9. Pagar	Pagar konkrit / <i>weld fence</i> setinggi 5 kaki

(Komposisi bagi Jenis C maksimum 40% daripada jumlah keseluruhan unit)