



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK
BILANGAN 1 TAHUN 2023**

=====

**PINDAAN TERHADAP DASAR KAWALAN PINDAHMILIK PERUMAHAN KOS
RENDAH BAGI NEGERI PERAK**

.....

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi dan pihak yang berkepentingan dengan pembangunan perumahan serta orang awam di Negeri Perak berkenaan Dasar Kawalan Pindahmilik Perumahan Kos Rendah Dengan Mengenakan Syarat Kebenaran Pindahmilik Untuk Kategori Rumah Kos Rendah Bagi Negeri Perak (selepas ini dirujuk sebagai "**Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah**") yang telah diluluskan melalui keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 2058 Kertas Bil. 263/09/02/2022 bertarikh 9 Februari 2022.
- 1.2 Pekeliling ini juga bertujuan untuk memaklumkan kepada semua pihak berkepentingan berkenaan **pindaan** serta **penambahbaikan** terhadap Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah yang terkini yang melibatkan pindaan terhadap syarat-syarat untuk mendapatkan kelulusan bagi tujuan pindahmilik perumahan yang mempunyai Syarat Nyata sebagai Rumah Kos Rendah atau Rumah Murah di dalam Negeri Perak.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Enakmen Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak 2016 telah diluluskan oleh Dewan Negeri Perak Darul Ridzuan pada 18 April 2016 dan telah diperkenankan oleh Duli Yang Maha Mulia Paduka Seri Sultan Perak pada 15 Jun 2016 bagi menubuhkan Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak (LPHP) yang bertujuan untuk mengawal selia, menggalak, menyelaraskan, memudah cara dan melaksanakan pemajuan perumahan dan hartanah di Negeri Perak dan perkara-perkara yang berkaitan dengannya.
- 2.2 Selepas penubuhan, LPHP telah menjalankan fungsi-fungsinya untuk menjayakan tujuan penubuhannya melalui pelbagai usaha membangunkan pemajuan perumahan dengan menggunakan geran daripada kerajaan untuk menyediakan rumah untuk rakyat Negeri Perak.
- 2.3 Setakat ini, LPHP sebagai pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan untuk mengawal selia pemajuan perumahan di dalam Negeri Perak ini mempunyai Dasar Perumahan Negeri Perak 2019. Dasar Perumahan Negeri Perak 2019 ini merupakan suatu polisi dan dasar pemajuan perumahan yang wajib diikuti oleh Pemaju dalam menjalankan pembinaan dan pemajuan hartanah di dalam Negeri Perak.
- 2.4 Suatu tindakan intervensi dari Kerajaan Negeri melalui LPHP telah dibuat melalui pengenalan Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah yang mula berkuatkuasa pada 29 Mei 2022 melalui Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak Bil. 1 Tahun 2022 untuk memastikan transaksi Rumah Kos Rendah dikekalkan dalam pasaran untuk golongan berpendapatan rendah B40 dan M40.

- 2.5 Asas pertimbangan bagi pengenalan Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah ini adalah supaya Pihak Berkuasa Negeri dapat mengawal aliran pasaran dan pindah milik perumahan kos rendah yang telah disubsidikan oleh Kerajaan. Selain daripada itu, Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah ini juga adalah suatu mekanisme bagi memastikan pematuhan Dasar Perumahan Negeri Perak yang berkuatkuasa oleh pemaju-pemaju perumahan dan tidak lagi berlakunya ketirisan dan pembekalan perumahan-perumahan kos rendah kepada rakyat Negeri Perak.
- 2.6 Rumah-rumah yang telah dibina dengan bantuan daripada Kerajaan Negeri sama ada pembinaan sendiri oleh jabatan kerajaan atau dengan bantuan geran daripada kerajaan atau pembinaan oleh syarikat swasta di bawah dasar kerajaan ini wajar dikawal oleh Pihak Berkuasa Negeri memandangkan harga jualan asal rumah tersebut direndahkan bertujuan untuk membantu rakyat Negeri Perak yang berpendapatan rendah memiliki rumah.
- 2.7 Walau bagaimanapun, pihak LPHP telah meneliti semula Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah dan mendapati bahawa beberapa penambahbaikan perlu dibuat terhadap dasar sedia ada. Sehubungan dengan itu, pentadbiran ini telah mendapatkan kelulusan daripada Kerajaan Negeri untuk membuat pindaan kepada Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah melalui Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 2100 yang bermesyuarat pada 29 Mac 2023 dan disahkan pada 5 April 2023. Oleh itu, pekeliling ini dikeluarkan untuk tujuan makluman kepada pihak-pihak berkepentingan mengenai pindaan dan kuat kuasa pindaan tersebut.

3.0 PELAKSANAAN

- 3.1 Pelaksanaan Dasar Kawalan Pindahmilik Rumah Kos Rendah ini adalah dibuat melalui Permohonan Kebenaran Pindahmilik Rumah Kos Rendah (KPMRKR) seperti berikut:
- 3.1.1 Pemohon hendaklah membuat permohonan untuk tukar milik kepada Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak (LPHP) dengan menggunakan borang yang boleh dimuat turun melalui laman sesawang LPHP. Penggunaan borang yang salah atau *outdated* boleh menyebabkan permohonan ditolak di kaunter LPHP. Apa-apa pindaan terhadap borang akan dimaklumkan melalui portal rasmi. Sehubungan dengan itu, pihak-pihak berkepentingan dipohon untuk mengambil maklum berkenaan perkara ini dan tidak memperolehi borang permohonan melalui sumber selain daripada laman web rasmi LPHP.
 - 3.1.2 Pemohon hendaklah mengisi maklumat di dalam borang permohonan dengan lengkap sebelum permohonan dihantar ke kaunter LPHP.
 - 3.1.3 Setakat ini, permohonan masih lagi perlu dibuat secara manual dan kaedah bayaran yang diterima adalah secara tunai, melainkan sekiranya terdapat penambahbaikan yang akan dimaklumkan melalui portal rasmi LPHP dari semasa ke semasa.
 - 3.1.4 Permohonan yang diterima akan diproses dalam **tempoh 45 hari daripada tarikh terima permohonan**. Resit Penerimaan dengan nombor permohonan (Contoh: LPHP/KPMRKR/202X/123) akan diserahkan kepada Pemohon untuk tujuan rujukan, semakan dan kutipan keputusan permohonan.
 - 3.1.5 Adalah dimaklumkan bahawa permohonan pemohon boleh ditolak atas sebab ketidakcukupan dokumen sama ada melalui keputusan permohonan atau sewaktu penerimaan di kaunter.
 - 3.1.6 Pihak LPHP akan mengeluarkan surat keputusan kepada Pemohon dengan menggunakan kertas keselamatan khas yang

menyatakan keputusan sama ada Tiada Halangan atau Tidak Membenarkan terhadap permohonan pindahmilik tersebut.

- 3.1.7 Mana-mana pihak yang ingin mengemukakan **rayuan** terhadap keputusan permohonan tersebut hendaklah berbuat demikian dengan menyediakan semula borang permohonan yang baharu yang turut disertakan dengan salinan surat keputusan LPHP, surat rayuan daripada Pemilik, surat rayuan daripada Penerima dan dokumen-dokumen berkenaan bagi menyokong alasan di dalam surat rayuan pemohon.

4.0 PENAMBAHBAIKAN SYARAT DASAR

- 4.1 Syarat-syarat bagi pindahmilik perumahan kos rendah hendaklah mematuhi syarat-syarat Pemilik dan Penerima seperti berikut:

SYARAT-SYARAT PEMILIK

- 4.1.1 Syarat-Syarat Pemilik dengan ini dipecahkan kepada beberapa kategori iaitu Pemilik Pemaju Perumahan, Pemilik lot-lot tanah kosong dan Pemilik Orang Perseorangan.
- 4.1.2 Syarat-Syarat Pemilik dan penerangannya sekiranya Pemilik adalah **Pemaju Perumahan** adalah seperti berikut:
- a) Pemaju Perumahan atau pemilik tanah kosong berstatus kos rendah yang dibangunkan atau dimajukan untuk tujuan perumahan hendaklah tertakluk kepada syarat harga jualan di dalam Dasar Perumahan Negeri Perak yang sedang berkuatkuasa.
 - b) Penjualan skim perumahan oleh syarikat pembinaan atau orang perseorangan yang dibuat secara "bina kemudian jual" adalah termasuk di bawah kategori Pemaju Perumahan.

- c) Pemaju Perumahan dikehendaki untuk memastikan pembeli-pembeli unit perumahan kos rendah yang dibangunkan mematuhi syarat-syarat pembeli di dalam Dasar Perumahan Negeri Perak yang berkuatkuasa dan memperolehi Surat Tawaran pembelian Rumah Perakku I daripada LPHP.
- d) Pindahmilik di bawah kategori Pemaju Perumahan ini tidak dikenakan sebarang syarat tempoh pegangan hartanah oleh LPHP.

4.1.3 Syarat-Syarat Pemilik dan penerangannya sekiranya Pemilik adalah **Pemilik lot-lot tanah kosong** adalah seperti berikut:

- a) Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi 10 tahun daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut.
- b) Pemilik lot-lot tanah kosong hendaklah membuat bayaran wajib sebanyak 10% daripada harga jualan lot-lot tanah tersebut bagi tujuan kelulusan permohonan.
- c) Tambahan penalti sebanyak 5% daripada harga jualan boleh dikenakan sebagai tambahan kepada bayaran wajib di dalam perenggan 4.1.3(b) sekiranya syarat di dalam 4.1.3(a) tidak dipatuhi.

4.1.4 Syarat-Syarat Pemilik dan penerangannya sekiranya Pemilik adalah **Orang Perseorangan** adalah seperti berikut:

- a) Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi 10 tahun daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut sekiranya pindahmilik dibuat secara jual beli (*subsale*).
- b) Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi 5 tahun daripada tarikh Pemilik

memperolehi hartanah tersebut sekiranya pindahmilik dibuat secara kasih sayang atau secara rela hati tanpa melibatkan sebarang balasan kewangan.

- c) Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik atau Pemegang Gadaian adalah tidak tertakluk kepada apa-apa tempoh sekiranya pindahmilik dibuat di atas perintah mahkamah, probet, pusaka, pegangan amanah, dan lelongan awam sahaja.

SYARAT-SYARAT PENERIMA

4.1.5 Syarat-Syarat Penerima dengan ini dipecahkan kepada dua kategori iaitu Pembelian daripada Pemaju Perumahan dan Pembelian daripada Orang Perseorangan.

4.1.6 Syarat-Syarat Penerima dan penerangannya sekiranya **Pembelian adalah daripada Pemaju Perumahan (*First Buyer*)** ialah seperti berikut:

- a) Warganegara Malaysia dan berumur 18 tahun ke atas.
- b) Penerima lahir di Negeri Perak atau telah bermastautin selama 5 tahun di Negeri Perak.
- c) Had jumlah pendapatan isi rumah (suami dan isteri) Penerima tidak melebihi jumlah had pendapatan yang ditetapkan di dalam Dasar Perumahan Negeri Perak yang sedang berkuatkuasa.
- d) Penerima dan pasangannya tidak memiliki sebarang rumah di dalam Negeri Perak.
- e) Penerima hendaklah menetap **dan** bekerja di dalam Negeri Perak.
- f) Penerima hendaklah membuat pendaftaran di dalam sistem e-perumahan LPHP di dalam kategori Rumah Perakku I dan mendapat Surat Tawaran daripada LPHP.

4.1.7 Syarat-Syarat Penerima dan penerangannya sekiranya **Pembelian adalah daripada Orang Perseorangan (Subsale)** ialah seperti berikut:

- a) Warganegara Malaysia dan berumur 18 tahun ke atas.
- b) Penerima lahir di Negeri Perak atau telah bermastautin selama 5 tahun di Negeri Perak.
- c) Had jumlah pendapatan isi rumah (suami dan isteri) Penerima hendaklah tidak melebihi julat had seperti berikut:

Bil.	Julat Harga Jualan Rumah	Had Pendapatan Isi Rumah Dibenarkan
i.	RM100,000 dan kebawah	Tidak melebihi RM5,000
ii.	RM100,001 sehingga RM250,000	Tidak melebihi RM8,000
iii.	RM250,001 dan ke atas	Tiada had

- d) Penerima dan pasangannya tidak memiliki sebarang rumah di dalam Negeri Perak.
- e) Penerima hendaklah sedang menetap di dalam Negeri Perak.
- f) Penerima diwajibkan untuk mendaftar di dalam sistem e-perumahan LPHP di bawah kategori "Rumah Perakku".

4.1.8 Tiada syarat terhadap Penerima akan dikenakan sekiranya pindahmilik dibuat melalui kaedah berikut:

- a) Pemberian secara kasih sayang tanpa sebarang balasan kewangan (suami kepada isteri, isteri kepada suami, ibu/bapa kepada anak, anak kepada ibu/bapa, adi beradik).

- b) Pemberian secara rela hati tanpa sebarang balasan kewangan.
- c) Pusaka / Probet
- d) Perintah Mahkamah
- e) Pegangan Amanah
- f) Lelongan
- g) Pembelian tanah lot kosong

PENALTI

- 4.2 Penalti boleh dikenakan kepada pemohon bagi kelulusan rayuan seperti berikut:
 - 4.2.1 Penalti sebanyak 5% daripada harga jualan rumah akan dikenakan bagi kelulusan rayuan oleh pemohon Pemilik Orang Perseorangan.
 - 4.2.2 Penalti sebanyak 10% daripada harga jualan rumah akan dikenakan bagi kelulusan rayuan oleh pemohon Pemilik Pemaju Perumahan.
 - 4.2.3 Penalti sebanyak maksimum RM500.00 boleh dikenakan sebagai syarat kelulusan rayuan oleh pemohon sekiranya pindahmilik secara kasih sayang dibuat tanpa mematuhi syarat pegangan mencukupi 5 tahun.
 - 4.2.4 Penalti sebanyak maksimum RM1,000.00 boleh dikenakan sebagai syarat kelulusan rayuan oleh pemohon sekiranya pindahmilik secara rela hati dibuat tanpa mematuhi syarat pegangan mencukupi 5 tahun.
- 4.3 Untuk mengelakkan sebarang keraguan atau salah faham, hanya keputusan rayuan yang diluluskan selepas dipertimbangkan alasan-alasan rayuan yang diberikan pemohon sahaja yang akan dikenakan bayaran penalti dan permohonan rayuan yang gagal tidak akan dikenakan sebarang penalti.

BORANG

- 4.4 Untuk perhatian pihak berkenaan, adalah dimaklumkan bahawa pihak LPHP telah menyediakan Borang Permohonan bagi tujuan Permohonan Kebenaran Pindahmilik Rumah Kos Rendah secara **percuma** yang boleh dimuat turun di laman web rasmi LPHP. Walau bagaimanapun, sekiranya borang tersebut diminta di kaunter LPHP, maka caj sebanyak RM5.00 akan dikenakan untuk jualan borang tersebut di kaunter.

5.0 TARIKH KUAT KUASA

- 5.1 Tarikh pelaksanaan penguatkuasaan Pekeliling ini adalah ditetapkan akan berkuatkuasa mulai daripada **5 Jun 2023**.

Sekian, terima kasih.

“MALAYSIA MADANI”

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah,



(MOHAMED AKMAL BIN DAHALAN, P.M.P.)

Ketua Pegawai Eksekutif

Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak