



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK
BILANGAN 1 TAHUN 2022**

=====

**PEKELILING BERKAITAN DASAR KAWALAN PINDAHMILIK PERUMAHAN KOS
RENDAH DENGAN MENGENAKAN SYARAT KEBENARAN PINDAHMILIK
UNTUK KATEGORI RUMAH 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 di Negeri Perak selaras keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 2058 Kertas Bil. 263/09/02/2022 iaitu Dasar Kawalan Pindahmilik Perumahan Kos Rendah Dengan Mengenakan Syarat Kebenaran Pindahmilik Untuk Kategori Rumah Kos Rendah Bagi Negeri Perak bertarikh 9 Februari 2022.
- 1.2 Pekeliling ini juga bertujuan untuk mengawal pindah milik rumah kos rendah yang telah dijual kepada golongan berpendapatan rendah supaya pemilikan dan pembelian rumah dengan syarat kos rendah ini hanya khusus untuk golongan yang berdaftar dengan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak (LPHP). Ini bagi memastikan transaksi Rumah Kos Rendah dapat dikekalkan dalam pasaran untuk golongan B40 dan M40 sahaja.

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, menyelaras, 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 pemajuan perumahan yang wajib diikuti oleh Pemaju dalam menjalankan pembinaan dan pemajuan hartanah di dalam Negeri Perak.
- 2.4 Namun begitu, LPHP masih belum mempunyai dasar untuk mengawal pindah milik rumah kos rendah yang telah dijual kepada golongan berpendapatan rendah supaya pemilikan dan pembelian perumahan awam ini hanyalah khusus untuk golongan sasaran yang berdaftar dengan LPHP. Oleh yang demikian tindakan intervensi dari Kerajaan Negeri melalui LPHP perlu dibuat untuk memastikan transaksi Rumah Kos Rendah dikekalkan dalam pasaran untuk golongan berpendapatan rendah B40 dan M40.

- 2.5 Bukan itu sahaja, Rakyat Negeri Perak yang berpendapatan rendah mempunyai kesukaran untuk memiliki rumah kerana kenaikan harga rumah serta kurangnya minat Pemaju swasta untuk membangunkan perumahan kos rendah.
- 2.6 Perumahan kos rendah yang telah dijual oleh pemaju kepada pembeli tidak dikawal penjualan semula (subsale) yang mengakibatkan harga rumah meningkat dengan mendadak seterusnya dibeli oleh pembeli yang lebih berkemampuan sekaligus mengurangkan stok rumah kos rendah kepada pembeli berpendapatan rendah.
- 2.7 Oleh itu, melalui keputusan Mesyuarat Lembaga LPHP bil. 4/2021 pada 6 Disember 2021, Mesyuarat bersetuju untuk meluluskan syor bagi dasar kawalan perumahan kos rendah. Ini adalah hasil daripada perbandingan yang telah dibuat di antara dasar kawalan perumahan di Negeri Selangor.
- 2.8 Asas pertimbangan bagi pengenalan dasar ini adalah supaya Pihak Berkuasa Negeri dapat mengawal aliran pasaran dan pindah milik perumahan kos rendah yang telah disubsidikan oleh Kerajaan.
- 2.9 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.
- 2.10 Pembinaan perumahan kos rendah memerlukan subsidi yang besar sama ada di pihak Kerajaan atau Syarikat swasta. Oleh yang demikian ianya perlu dikawal supaya tiada pihak mengambil peluang untuk mendapatkan keuntungan dengan mudah.

3.0 PELAKSANAAN

3.1 Pelaksanaan dasar ini adalah berpandukan tatacara seperti berikut:

- 3.1.1 Pemohon perlu membuat permohonan untuk tukar milik kepada Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak (LPHP) dengan menggunakan borang yang boleh dimuat turun melalui laman sengkawang LPHP.
- 3.1.2 LPHP akan memproses permohonan dan membuat pengesyoran sama ada permohonan ini disokong atau tidak disokong.
- 3.1.3 Sekiranya permohonan disokong LPHP akan mengeluarkan surat kebenaran yang menyatakan tiada halangan bagi permohonan tersebut menggunakan **kertas keselamatan**.
- 3.1.4 Bagi permohonan yang tiada halangan pemohon boleh meneruskan proses pindahmilik dengan menyertakan surat kebenaran pindahmilik dari LPHP. Namun sekiranya permohonan dihalang maka pemohon tidak boleh meneruskan proses pindahmilik. Walau bagaimanapun pemohon boleh mengemukakan rayuan kepada LPHP untuk dipertimbangkan semula dengan menyertakan surat rasmi yang menjelaskan alasan kepada rayuan tersebut berserta dokumen-dokumen sokongan yang berkaitan.
- 3.1.5 Bagi setiap permohonan pindahmilik yang dibuat, pemohon dan pembeli perlu memenuhi syarat-syarat seperti berikut :

A. Penjual / Pemaju

i. Orang Perseorangan :

Pemilikan hartanah mestilah mencukupi atau melebihi **10 tahun daripada tarikh Perjanjian Jual Beli / Kontrak Lelongan** sebelum boleh dijual semula (sub-sale) / pemaju.

ii. Pemaju :

Mana-mana pemaju **TIDAK** dikenakan syarat pegangan hartanah untuk tempoh 10 tahun. Walaubagaimanapun,

pemaju diwajibkan untuk mendapatkan kebenaran pindahmilik daripada LPHP bagi setiap unit rumah yang dijual.

iii. Pengenaan kadar Fi bayaran permohonan kebenaran pindah milik bagi orang perseorangan dan pemaju adalah seperti berikut:

a) Orang Perseorangan :

i. Permohonan Baru: RM50.00

ii. Rayuan Pertama: RM50.00

iii. Rayuan seterusnya: RM100.00

iv. Penalti sebanyak 5% akan dikenakan sekiranya penjual ingin membuat rayuan untuk menjual rumah kos rendah kepada pembeli yang mempunyai had pendapatan isi rumah lebih daripada yang ditetapkan atau apa-apa syarat lain yang telah ditetapkan.

b) Pemaju :

i. Pemohonan Baru : RM30.00

ii. Rayuan Pertama : RM50.00

iii. Rayuan seterusnya : RM100.00

Penalti sebanyak 10% akan dikenakan sekiranya pemaju ingin membuat rayuan untuk menjual rumah kos rendah kepada pembeli yang mempunyai had pendapatan isi rumah lebih daripada yang ditetapkan atau apa-apa syarat lain yang telah ditetapkan.

Pengenaan fi bayaran ini akan digunapakai kepada semua pemaju selepas dasar penambahbaikan ini diluluskan.

B. Pembeli

- i. Warganegara Malaysia, berumur 18 tahun ke atas dan lahir di Negeri Perak atau telah bermastautin di Negeri Perak
- ii. Had jumlah pendapatan bakal pembeli atau isi rumah (suami dan isteri) ditetapkan berdasarkan julat harga pasaran hartanah seperti berikut :

Bil.	Julat Harga Pasaran Rumah	Had Pendapatan Isi Rumah dibenarkan
1.	RM100,000.00 dan ke bawah	RM5,000.00
2.	RM100,001.00 – RM250,000.00	RM6,000.00
3.	RM250,001.00 – RM300,000.00	RM7,000.00
4.	RM300,000.00 dan ke atas	RM8,000.00

- iii. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) **tidak memiliki sebarang rumah di Negeri Perak.**
- iv. Bakal pembeli atau pasangan (suami/isteri) hendaklah menetap atau bekerja dalam Negeri Perak.

- v. Bagi kes-kes Pindah Milik kasih sayang/rela hati tanpa paksaan yang tiada hubungan kekeluargaan masih tertakluk kepada syarat tempoh 10 (sepuluh) tahun.
- vi. Selain daripada kes di atas seperti pesaka dan perintah mahkamah tidak tertakluk kepada syarat-syarat kebenaran pindah milik. Walaubagaimanapun, Penerima masih perlu berdaftar dengan LPHP mengikut prosedur permohonan Kebenaran Pindah Milik.
- vii. Pembeli perlu mendaftar nama dalam sistem e-perumahan LPHP.
- viii. Pembeli perlu mendapatkan surat kelulusan daripada LPHP sebelum urusan pindah milik.

3.2 Rumah Kos Rendah yang dikawal hendaklah mempunyai salah satu ciri seperti yang dinyatakan di dalam jadual dibawah.

Bil	Penetapan Kategori Rumah Kos Rendah
1.	Rumah di dalam skim Rumah Perakku I
2.	Dinyatakan di dalam Syarat Nyata Tanah sebagai kediaman Kos Rendah

3.3 Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dan Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) adalah dipohon agar meletakkan syarat untuk memastikan setiap pindah milik yang melibatkan Rumah Kos Rendah hendaklah mendapat surat kebenaran pindah milik daripada LPHP sebelum pindah milik didaftarkan.

4.0 TARIKH KUAT KUASA

- 4.1 Tarikh pelaksanaan penguatkuasaan Pekeliling ini adalah dalam masa 01 bulan daripada surat pemakluman kepada Pejabat Tanah dan Galian (PTG), Pejabat Daerah dan Tanah (PDT), *Bar Council* dan *Bar Council Negeri Perak* serta Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA).

Sekian, terima kasih.

“WAWASAN KEMAKMURAN BERSAMA 2030”

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah.

(ROSDI BIN MOHD YAACOB)

Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif

b/p Ketua Pegawai Eksekutif

Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak

CARTA ALIR PELAKSANAAN PINDAH MILIK UNTUK KATEGORI RUMAH KOS RENDAH

