

**SOALAN LAZIM (FAQ) JABATAN PERUMAHAN NEGARA (JPN) KEMENTERIAN
PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN (KPKT)**

KEMASKINI 4 MEI 2020

URUSAN OLEH PEMAJU PERUMAHAN

1	Adakah pengurusan kaunter di tingkat 1, KPKT di bawah Jabatan Perumahan Negara (JPN) KPKT berjalan seperti biasa?										
J	<p>Semua urusan di kaunter di Tingkat 1 seperti pembayaran untuk mengambil Lesen Pemajuan Perumahan dan Permit Iklan & Jualan (APDL) dan pembayaran fi serta kompaun akan beroperasi seperti ketetapan berikut:-</p> <p>1) Mulai 5 Mei 2020 hingga 12 Mei 2020 (Tempoh PKP)</p> <table border="1"><thead><tr><th style="text-align: center;">HARI</th><th style="text-align: center;">WAKTU OPERASI</th></tr></thead><tbody><tr><td style="text-align: center;">Selasa & Jumaat sahaja</td><td style="text-align: center;">9.00 pagi hingga 1.00 petang</td></tr></tbody></table> <p>2) Mulai 13 Mei 2020 – 31 Mei 2020</p> <table border="1"><thead><tr><th style="text-align: center;">HARI</th><th style="text-align: center;">WAKTU OPERASI</th></tr></thead><tbody><tr><td style="text-align: center;">Isnin hingga Khamis</td><td style="text-align: center;">9.00 pagi hingga 2.00 petang</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Jumaat</td><td style="text-align: center;">9.00 pagi hingga 12.00 petang</td></tr></tbody></table> <p>Pemaju akan <u>dimaklumkan tarikh dan waktu untuk hadir berurusan di kaunter</u> bagi memudahkan kawalan dan mengurangkan jumlah pelanggan berada di kaunter. Jabatan akan menghantar <u>notis dan arahan kepada pemaju untuk hadir ke kaunter</u> bagi urusan-urusan kutipan APDL dan pembayaran fi serta bayaran kompaun.</p> <p>Pemaju adalah digalakkan untuk memuktamadkan urusan pengambilan secara <i>pos/courier</i> berdasarkan arahan di dalam surat pemakluman dari Jabatan.</p> <p>Kehadiran secara '<i>walk-in</i>' tanpa notis/pemakluman dari Jabatan masih <u>TIDAK</u> dibenarkan.</p>	HARI	WAKTU OPERASI	Selasa & Jumaat sahaja	9.00 pagi hingga 1.00 petang	HARI	WAKTU OPERASI	Isnin hingga Khamis	9.00 pagi hingga 2.00 petang	Jumaat	9.00 pagi hingga 12.00 petang
HARI	WAKTU OPERASI										
Selasa & Jumaat sahaja	9.00 pagi hingga 1.00 petang										
HARI	WAKTU OPERASI										
Isnin hingga Khamis	9.00 pagi hingga 2.00 petang										
Jumaat	9.00 pagi hingga 12.00 petang										
2	Adakah urusan dalam talian JPN berjalan seperti biasa?										
J	<p>Urusan dalam talian JPN, boleh dilaksanakan seperti biasa iaitu untuk perkhidmatan permohonan <i>Advertising Permit and Developer License</i> (APDL) baharu, pembaharuan APDL, permohonan pengeluaran wang tambahan (P9 dan P11), pengemaskinian maklumat pemaju melalui e-pemaju, pengemaskinian maklumat 7(f), pendaftaran nama pemohon untuk Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM), dan aduan melalui Sistem Aduan Bersepadu (SAB).</p>										
3	Adakah perlu untuk memuatnaik surat pengesahan pasangan yang tidak berkerja ke dalam sistem permohonan MyHome?										
J	<p>Pemaju/pemohon hendaklah memuatnaik semua dokumen yang ditetapkan</p>										

4	Bagaimanakah cara penghantaran Laporan Kemajuan Projek – Laporan 7 (f) kerana lesen syarikat tidak wujud?
J	Boleh emel maklumat nama syarikat, nombor lesen perumahan dan maklumat yang berkaitan kepada emel kepada emel cmfauze@kpkt.gov.my dan azlinaaa@kpkt.gov.my
5	Bilakah tarikh akhir yang ditetapkan bagi penghantaran laporan 7F dan laporan 7E?
J	Selaras dengan pelanjutan tempoh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) sehingga 12 Mei 2020, JPN ingin memaklumkan bahawa tarikh akhir penghantaran Laporan 7F dilanjutkan kepada 31 Mei 2020 manakala laporan 7E dilanjutkan kepada 31 Oktober 2020 . Untuk maklumat terkini, pihak tuan/puan boleh semak di portal kami.
6	Adakah pemaju boleh mengemukakan permohonan pengecualian bagi serahan milikan kosong sebelum hakmilik strata dikeluarkan (VP without strata) semasa tempoh perintah kawalan pergerakan?
J	<p>Boleh. Pemaju perlu mematuhi garis panduan bagi permohonan tersebut dengan mengemukakan secara pos atau elektronik (melalui email) dokumen lengkap iaitu :-</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Surat iringan/covering letter pihak pemaju dengan justifikasi permohonan; II. Jadual maklumat permohonan (mengandungi maklumat seperti kod pemaju, nama pemaju, no. APDL, tarikh perjanjian jual beli pertama, tarikh kelulusan APDL, tarikh VP sepatutnya, tarikh CCC, tarikh Hakmilik Strata dijangka diperolehi dan tajuk pemaju seperti di dalam surat kelulusan pelan bangunan); III. Borang F – CCC penuh; IV. Salinan APDL kelulusan pertama dan yang terkini; V. Salinan perjanjian jual beli pertama (lengkap); VI. Salinan sijil CPSP VII. Surat permohonan Hakmilik Strata oleh pemaju ke PTG/JUPEM/agensi yang terlibat (jika ada); <p>Berdasarkan kepada prosedur semasa, permohonan ini akan diproses dalam tempoh 14 hari selepas semua dokumen lengkap diperolehi. Pemaju boleh mengemukakan permohonan tersebut melalui email ke: simondavid@kpkt.gov.my</p>

7	<p>Sekiranya terdapat kelewatan di dalam pengeluaran CCC dan notis serahan milikan kosong diakibatkan oleh perintah kawalan pergerakan adakah pemaju boleh dikenakan bayaran gantirugi (LAD)?</p>
J	<p>Berdasarkan terma klausa Perjanjian Jual Beli, pemaju perlu menyiapkan dan menyerahkan kepada pembeli sesebuah pemajuan dalam tempoh serahan Milikan Kosong yang telah ditetapkan iaitu 24 bulan (Jadual G) dan 36 bulan (Jadual H); atau suatu tempoh sepertimana di dalam Klausa 24 (Jadual G) dan Klausa 25 (Jadual H). Sekiranya pengeluaran CCC oleh pihak arkitek adalah pada tempoh kawalan pergerakan, pemaju hendaklah memastikan kelewatan tersebut tidak akan menjejaskan pengeluaran notis serahan milikan kosong kepada pembeli.</p> <p>Sekiranya kelewatan memperolehi CCC dan pengeluaran Notis Serahan Milikan Kosong terjejas kerana perintah kawalan pergerakan, pihak pemaju perlu memaklumkan status tersebut kepada pihak pembeli dalam kadar segera melalui notis rasmi (bertulis atau email) akan perkara tersebut dan memaklumkan secara tentatif tarikh baru bagi Serahan Milikan Kosong tersebut. Perkara ini juga perlu dimaklumkan kepada pihak Jabatan Perumahan Negara.</p>
8	<p>Adakah pemaju boleh memohon pelanjutan masa (EOT) untuk serahan milikan kosong kepada pengawal perumahan bagi kelewatan diakibatkan perintah kawalan pergerakan?</p>
J	<p>Pemaju adalah dinasihatkan untuk <u>TIDAK</u> mengeluarkan notis serahan milikan kosong semasa tempoh PKP memandangkan tiada tarikh tetap yang telah diputuskan untuk penamatan penguatkuasaan PKP walaupun telah memenuhi keperluan bagi Penyerahan Milikan Kosong berdasarkan peruntukan PJB. Ini adalah kerana, pembeli tidak dapat hadir secara fizikal untuk melaksanakan tanggungjawab untuk mengambil Pemilikan Kosong disebabkan sekatan pergerakan di bawah PKP.</p> <p>Pemaju dinasihatkan untuk memaklumkan pembeli mengenai kelewatan bagi serahan Milikan Kosong akibat sekatan di bawah PKP dan penyerahan hanya akan dimuktamadkan selepas tempoh PKP.</p> <p>Bagi penyerahan yang sepatutnya di dalam tempoh PKP tetapi masih belum memuktamadkan proses CCC dan sebagainya, pemaju perlu mengemukakan rayuan Perlanjutan Serahan Milikan Kosong (VP) kepada pihak Jabatan.</p>

9	Adakah pemaju boleh memohon pelanjutan masa (EOT) untuk serahan milikan kosong kepada pengawal perumahan bagi kelewatan diakibatkan perintah kawalan pergerakan?
J	<p>Pengawal Perumahan TIDAK LAGI BOLEH meminda, mengubahsuai peruntukan di bawah Perjanjian Jual Beli (termasuk membenarkan Pelanjutan Masa - EOT) bagi mana-mana pemajuan perumahan selepas keputusan Mahkamah Persekutuan pada 26 November 2019. Ini bermakna, Pengawal Perumahan tidak dibenarkan untuk mempertimbangkan rayuan EOT oleh pihak pemaju yang terkesan dari perintah kawalan pergerakan ini.</p> <p>Namun begitu, pemaju boleh mengemukakan rayuan kepada YB Menteri KPKT untuk pertimbangan dan setiap rayuan akan dipertimbangkan secara <i>case by case basis</i> berdasarkan justifikasi serta keadaan yang menyebabkan kelewatan berlaku. <u>Keutamaan adalah bagi Serahan Milikan Kosong semasa tempoh PKP sehingga Sept 2020 (18 Mac sehingga 30 September 2020).</u></p> <p>Sila email rayuan anda ke alamat: simondavid@kpkt.gov.my untuk mendapatkan tatacara bagi permohonan rayuan.</p>

URUSAN PEMBELI DAN PELANGGAN

1	Adakah permohonan Program/ Skim Perumahan di bawah KPKT seperti Program Perumahan Rakyat (PPR) & Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome) masih dibuka?
J	Ya. Sebarang permohonan boleh dibuat secara dalam talian (online) di portal https://teduh.kpkt.gov.my atau https://sprn.kpkt.gov.my .
2	Adakah Bahagian Penguatkuasaan JPN boleh menerima aduan daripada pembeli berkaitan dengan Akta 118 dan peraturan-peraturannya?
J	Ya. Aduan daripada pembeli atau mana-mana pihak berkepentingan boleh dikemukakan secara dalam talian (online) di https://aduan.kpkt.gov.my .

URUSAN PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR)

1	Bagaimanakah cara permohonan rumah PPR?
J	Permohonan boleh dibuat secara dalam talian di https://sprn.kpkt.gov.my
2	Adakah pengecualian sewa dilaksanakan secara automatik?
J	Ya, untuk tempoh 6 bulan
3	Adakah penangguhan diberikan untuk pembayaran sewa dan bayaran bulanan PPR di bawah KPKT?
J	<p>Ya, pengecualian bayaran sewa dan bayaran bulanan bagi semua PPR di bawah pengurusan KPKT diberikan untuk bulan Mac 2020 sahaja.</p> <p>Pengecualian diberi seterusnya mulai April sehingga September 2020 untuk pembayaran sewa bagi PPR di sewa dan rumah transit KPKT iaitu melibatkan PPR Lembah Subang 1 dan Rumah Transit Bukit Jalil.</p> <p>Manakala penangguhan bayaran bulanan diberi mulai April hingga September 2020 bagi PPR yang terlibat dengan Skim Sewa Untuk Dimiliki (RTO) di bawah KPKT seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none">i. PPR Sentul Murniii. PPR Lembah Subang 2iii. PPR Kampung Hassaniv. PPR Ladang Siliauv. PPR Tok Subohvi. PPR Amanjayavii. PPR Kota Setarviii. PPR Sinar Intan 3ix. PPR Gua Musangx. PPR Kota Bharu
4	Adakah pengecualian ini melibatkan PPR-PPR lain di bawah pengurusan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)/ Kerajaan Negeri/ Pihak Berkuasa Negeri (PBN)?
J	Tidak. Ia hanya melibatkan PPR di bawah pengurusan KPKT sahaja.
5	Adakah pembeli PPR Dimiliki (Dijual) yang membuat pinjaman dengan institusi kewangan mendapat pengecualian ini?
J	Tidak

URUSAN PROJEK BERMASALAH DAN PROJEK SAKIT

1	Bagaimanakah pembeli perumahan boleh mendapatkan surat pengesahan projek bermasalah?
J	Permohonan bagi mendapatkan surat pengesahan projek bermasalah adalah secara dalam talian. Wakil pembeli hendaklah menghantar permohonan tersebut di alamat emel cmfauze@kpkt.gov.my dan azlinaaa@kpkt.gov.my Surat pengesahan projek bermasalah tersebut akan diemelkan kepada pembeli untuk tindakan selanjutnya.
2	Bagaimanakah sekiranya pemaju yang telah disenarai hitam disebabkan projek sakit ingin memohon pelepasan sementara untuk mengakses sistem BLESS?
J	Permohonan bagi pelepasan sementara projek sakit adalah secara dalam talian. Wakil pemaju hendaklah menghantar permohonan tersebut di alamat emel cmfauze@kpkt.gov.my dan azlinaaa@kpkt.gov.my . Surat pelepasan sementara akan diemelkan kepada pemaju untuk tindakan selanjutnya.

**URUSAN PEMBELI TERHADAP PROJEK TERBENGGALAI & BERMASALAH
(TANPA LESEN)**

1	Adakah urusan permohonan surat pengesahan projek terbengkalai & bermasalah (tanpa lesen) dari KPKT boleh dibuat semasa tempoh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) ini dilaksanakan?
J	Ya, urusan permohonan pengeluaran surat pengesahan projek terbengkalai dan bermasalah (tanpa lesen) boleh dibuat semasa tempoh PKP ini. Namun, permohonan urusan tersebut hanya boleh dikemukakan kepada bahagian berkenaan melalui emel kepada: i. pa_ppt@kpkt.gov.my; ii. syed_hyder@kpkt.gov.my; iii. nazratul@kpkt.gov.my; iv. rugayah@kpkt.gov.my; v. zoo@kpkt.gov.my; dan vi. ctfaizan@kpkt.gov.my.
2	Apakah dokumen yang perlu dikemukakan oleh pemohon bagi mendapatkan surat pengesahan tersebut dari JPN?
J	Setiap permohonan bagi pengeluaran surat pengesahan projek terbengkalai dan bermasalah (tanpa lesen) perlu dikemukakan melalui e-mel dengan menyertakan bersama dokumen-dokumen berikut: i. Surat permohonan rasmi; ii. Sesalinan Kad Pengenalan; iii. Sesalinan Perjanjian Jual Beli; iv. Sesalinan Surat Pengesahan Projek Terbengkalai dan Bermasalah (bagi permohonan surat pengesahan kali kedua dan seterusnya);
3	Berapa tempoh masa yang akan diambil oleh pihak Jabatan untuk mengeluarkan surat pengesahan tersebut kepada pemohon yang mengemukakan permohonan melalui emel?
J	Surat pengesahan projek terbengkalai dan bermasalah (tanpa lesen) yang telah ditandatangani akan dikemukakan kepada pemohon yang mengemukakan dokumen lengkap melalui e-mel dalam tempoh tiga (3) hari bekerja.

4	<p>Apakah faedah yang boleh diperolehi oleh para pembeli melalui surat pengesahan projek terbengkalai tersebut?</p>
J	<p>Surat pengesahan projek perumahan terbengkalai yang dikeluarkan oleh Jabatan kepada para pembeli yang terlibat membolehkan pihak pembiaya membuat pertimbangan sewajarnya. Melalui surat pengesahan ini, para pembeli boleh mendapatkan kemudahan-kemudahan seperti berikut:-</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Memohon pertimbangan daripada institusi perbankan bagi sebarang permohonan pengecualian atau pengurangan kadar faedah dan penstrukturan semula pinjaman perumahan; b) Memohon pertimbangan daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) bagi permohonan pengeluaran kali kedua; dan c) Bagi pembeli yang membuat pinjaman perumahan Kerajaan (LPPSA) pula, mereka boleh mendapatkan kemudahan sama ada pertimbangan untuk:- <ul style="list-style-type: none"> i) Membatalkan pinjaman sedia ada dan diberi peluang untuk memohon pinjaman baru iaitu pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama; atau ii) Diberi pengecualian pengenaan faedah pinjaman pada kadar 4% sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama 5 tahun (mana-mana yang terdahulu). <p>Semua kemudahan yang dinyatakan di atas adalah tertakluk kepada penilaian institusi pembiaya ke atas peminjam-peminjam berdasarkan merit setiap kes dan keutamaan diberikan kepada peminjam yang tiada tunggakan bayaran.</p>
5	<p>Bolehkan pembeli hadir sendiri ke Jabatan dan mengemukakan dokumen yang diperlukan serta memperolehi surat pengesahan projek pada hari yang sama?</p>
J	<p>Pada masa ini, permohonan pengeluaran surat pengesahan projek terbengkalai dan bermasalah (tanpa lesen) hanya boleh dikemukakan melalui emel sahaja dan kehadiran ke Jabatan bagi urusan ini tidak digalakkan semasa tempoh PKP ini berkuatkuasa.</p>

URUSAN SKIM PINJAMAN PERUMAHAN (SPP)

1	Bolehkah penangguhan bayaran pinjaman balik untuk peminjam Skim Pinjaman Perumahan (SPP) untuk Golongan Berpendapatan Rendah?
J	Semua peminjam SPP diberikan kelonggaran untuk tidak membuat bayaran ansuran bulanan untuk tempoh di antara April 2020 hingga September 2020 sekiranya mengalami kesukaran kewangan.
2	Apakah cadangan bagi menangguhkan bayaran pinjaman balik untuk peminjam Skim Pinjaman Perumahan (SPP) untuk golongan berpendapatan rendah, Jabatan Perumahan Negara (JPN)
J	<p>Selaras dengan hasrat Kerajaan untuk membantu semua rakyat dalam menghadapi kesan daripada penularan pandemik COVID 19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) pada 18 Mac hingga 12 Mei 2020, JPN bercadang untuk membantu peminjam-peminjam SPP yang menghadapi kesukaran dalam membayar balik pinjaman dengan beberapa kaedah seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Semua peminjam SPP diberikan kelonggaran untuk tidak membuat bayaran ansuran bulanan untuk tempoh di antara April 2020 sehingga September 2020 sekiranya mengalami kesukaran kewangan;(ii) JPN tidak akan mengemukakan sebarang notis tuntutan bermula Mac hingga Disember 2020 kepada semua peminjam yang tidak membuat bayaran balik pinjaman mengikut jadual bayaran;(iii) Peminjam yang mampu masih boleh membuat bayaran balik pinjaman seperti biasa;(iv) Peminjam yang tidak membuat bayaran balik pinjaman untuk tempoh tersebut masih tertakluk kepada tempoh perjanjian yang sedia ada. Peminjam perlu menanggung tambahan premium insuran gadai janji sekiranya bayaran balik pinjaman sepenuhnya tidak dapat diselesaikan mengikut tempoh perjanjian pinjaman yang telah ditetapkan;(v) Peminjam boleh mengemukakan permohonan untuk penstrukturan semula tempoh pinjaman SPP sekiranya terdapat keperluan. Kesemua permohonan adalah tertakluk kepada kelulusan kelak;(vi) Tiada tindakan pelelongan tanah akan dibuat kepada semua peminjam yang tidak membuat bayaran balik pinjaman SPP di antara tempoh April hingga September 2020; dan(vii) Semua peminjam SPP adalah diminta untuk menghubungi Cawangan Pembiayaan Perumahan, Bahagian Pengurusan Perumahan di Jabatan Perumahan Negara untuk mendapatkan penerangan lanjut mengenai perkara ini. <p>Semoga dengan pelaksanaan inisiatif JPN ini, ia dapat meringankan beban kewangan peminjam-peminjam SPP yang terjejas akibat penularan pandemik COVID-19.</p>

3	Bagaimanakah cara pembayaran SPP?
J	Bayaran boleh dibuat melalui pejabat pos (Borang Pos 39) atau melalui Cimbclicks (menu pay> transfer> pay bills> ruangan KPKT> Skim Pinjaman Perumahan).

URUSAN PERUMAHAN PENJAWAT AWAM (PPAM)

1	Adakah perlu permohonan ID pengguna bagi sistem online PPAM?
J	Ya, ID pengguna boleh dibuat di dalam portal www.ppam.gov.my

SOALAN UMUM

1	Bagaimana saya boleh hubungi JPN, KPKT?
J	<p>Sila hubungi: Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Aras 30-38, No.51, Persiaran Perdana Presint 4, 62100 Putrajaya</p>

Dikemaskini sehingga 4 Mei 2020 – 11.30 pagi