

## **PANDUAN KEPADA PEMBELI**

### **Projek Perumahan Tanpa Lesen**

#### **PENDAHULUAN**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Pindaan 2015) (Akta 118) bertanggungjawab ke atas pemantauan perumahan swasta yang dilesenkan.

Pembangunan projek perumahan swasta perlu melalui proses berikut iaitu:

- Kelulusan tanah dari Pihak Berkuasa Negeri (PBN)
- Kelulusan kebenaran merancang dan pelan bangunan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)
- Kelulusan lesen pemaju perumahan & permit iklan dan jualan daripada Jabatan Perumahan Negara, KPKT
- Pengeluaran CFO/CCC oleh PBT/PSP

#### **Projek Tanpa Lesen**

Projek perumahan yang dimajukan tanpa memperolehi lesen Pemaju Perumahan & Permit Iklan Dan Jualan daripada Jabatan Perumahan Negara

#### **KESAN DAN IMPLIKASI BAGI PEMBELI PROJEK PERUMAHAN TANPA LESEN**

- 1) Hak dan kepentingan pembeli tidak dilindungi di bawah Akta 118
- 2) Perjanjian jual beli yang ditandatangani tidak mengikut format yang ditetapkan oleh kerajaan dan hak-hak pembeli diketepikan oleh pihak pemaju.
- 3) Pemajuan tanpa lesen cenderung untuk tidak disiapkan oleh pemaju dan kesannya pembeli terpaksa menanggung beban hutang dengan institusi kewangan walaupun projek tidak disiapkan.

#### **TINDAKAN YANG DIAMBIL BAGI MEMBENDUNG PROJEK PERUMAHAN TANPA LESEN**

1. Pihak berkuasa tempatan (PBT) akan memastikan nombor lesen pemaju perumahan dipamerkan pada papan tanda projek.
2. PBT akan menjadikan nombor lesen pemaju perumahan menjadi sebahagian daripada senarai semak dalam OSC3+(sistem elektronik untuk membuat penyerahan, permohonan dan memproses permohonan untuk kawalan pemajuan)

**Orang ramai boleh membuat laporan sekiranya mengesyaki terdapat pemajuan projek tanpa lesen kepada;**

Pengarah

Bahagian Pemulihan Projek Perumahan Swasta

Jabatan Perumahan Negara

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Aras 33, No.51, Persiaran Perdana

Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan

62100 Putrajaya, MALAYSIA

Tel : 603 - 8891 4243

Fax : 603 - 8891 4228

Emel : [penguatkuasaJPN@kpkt.gov.my](mailto:penguatkuasaJPN@kpkt.gov.my)

#### **PANDUAN KEPADA PEMBELI RUMAH TANPA LESEN / BERMASALAH**

- Dapatkan Surat Pengesahan Projek Bermasalah bagi tujuan:
  - Mengurangkan kadar faedah dan penstrukturan semula pinjaman perumahan oleh pihak Pembiaya/ Institut Kewangan.
  - Permohonan pengeluaran simpanan kali kedua daripada simpanan KWSP
  - Berurusan dengan Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam Kerajaan untuk tujuan berikut:
    - Membatalkan pinjaman dan diberi peluang untuk memohon pinjaman baru (pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama) ATAU
    - Mengecualikan kenaikan faedah pinjaman (4% sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama lima (5) tahun (mana-mana yang terdahulu)
- Semakan senarai pemaju dan projek yang lewat, sakit, terbengkalai serta tanpa lesen melalui laman web <http://ehome.kpkt.gov.my>

#### **Untuk Sebarang Pertanyaan Sila Hubungi:**

Pengarah

Bahagian Pemulihan Projek Perumahan Swasta

Jabatan Perumahan Negara

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Aras 33, No.51, Persiaran Perdana

Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan

62100 Putrajaya, MALAYSIA

Tel : 603 - 8891 4243

Fax : 603 - 8891 4228