



PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK

BILANGAN 1 TAHUN 2026

PEKELILING BERKAITAN PROSEDUR KEBENARAN PINDAH MILIK PERUMAHAN KAWALAN NEGERI PERAK

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada orang awam, firma-firma guaman, pemaju perumahan, semua agensi kerajaan dan pihak yang berkepentingan dengan perumahan di Negeri Perak selaras keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 2199 Kertas Bil. 1917/29/10/2025 iaitu kelulusan pelaksanaan Prosedur Kebenaran Pindahmilik Perumahan Kawalan Negeri Perak bertarikh 29 Oktober 2025 yang disahkan pada 19 November 2025.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.2 Prosedur Kebenaran Pindahmilik Perumahan Kawalan Negeri Perak (**KPMRKP**) diwujudkan bagi menggantikan Dasar Kawalan Pindahmilik Perumahan Kos Rendah bagi Negeri Perak dimana jenis rumah yang dikawal diperluaskan dengan pengenalan terma Rumah Kawalan Perak. KPMRKP ini dilaksanakan bertujuan untuk mengawal pindah milik Rumah Kawalan Perak supaya pemilikan dan pembelian rumah dapat dikekalkan dalam pasaran untuk golongan B40 dan M40 sahaja dan tidak dijadikan sebagai suatu bentuk pelaburan atau perniagaan.

3.0 PROSEDUR KEBENARAN PINDAH MILIK RUMAH KAWALAN PERAK (KPMRKP)

3.1 Prosedur KPMRKP ini diwujudkan bagi melaksanakan kawalan terhadap setiap pindahmilik yang berlaku di dalam Negeri Perak bagi rumah-rumah yang berada di bawah kategori Rumah Kawalan Perak.

3.2 Proses permohonan bagi mendapatkan kebenaran pindahmilik ini hendaklah dibuat mengikut prosedur yang ditetapkan dan diproses oleh LPHP berdasarkan syarat-syarat prosedur KPMRKP.

3.3 Pemakaian KPMRKP

3.3.1 Setiap pindahmilik Rumah Kawalan Perak hendaklah mendapatkan surat kebenaran daripada LPHP terlebih dahulu sebelum pindahmilik boleh dilaksanakan di pejabat tanah berkenaan.

3.3.2 Perumahan yang dimaksudkan di dalam prosedur ini hendaklah termasuk kesemua tanah lot kosong, rumah yang sedang dibangunkan dan yang telah disiapkan oleh pemaju perumahan serta rumah milikan individu.

3.3.3 Tafsiran "**Rumah Kawalan Perak**" adalah merujuk kepada rumah kos rendah dan rumah kos sederhana seperti berikut:

RUMAH KAWALAN PERAK	
TERMA	TAFSIRAN
Rumah Kos Rendah	Hakmilik atau carian rasminya yang mempunyai keterangan Syarat Nyata sebagai "Rumah Kos Rendah" atau "Rumah

	Perakku I” atau apa-apa keterangan yang sama maksud dengannya.
Rumah Kos Sederhana	Hakmilik atau carian rasminya yang mempunyai keterangan Syarat Nyata sebagai “Rumah Kos Sederhana” atau “Rumah Perakku II” atau yang sama maksud dengannya.

3.3.4 Khusus bagi perumahan strata, rujukan terhadap rekod buku daftar strata di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Perak turut diambil kira bagi tujuan pengesahan status perumahan sama ada perumahan tersebut tergolong di bawah kategori Rumah Kawalan Perak atau tidak.

3.4 Fi Permohonan dan Caj KPMRKP

3.4.1 Setiap permohonan kebenaran hendaklah dikenakan fi permohonan seperti berikut:

Jenis	Pindahmilik oleh Pemaju	Pindahmilik Seterusnya (<i>Subsale</i>)	Pindahmilik Lot Tanah Kosong
Permohonan Baru	RM30.00 setiap lot	RM50.00 setiap lot	RM50.00 setiap lot
Rayuan Kali Pertama	RM50.00 setiap lot	RM50.00 setiap lot	RM50.00 setiap lot

Rayuan seterusnya	RM100.00 setiap lot	RM100.00 setiap lot	RM100.00 setiap lot
------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

3.4.2 Selain daripada fi di atas, pihak LPHP juga mengenakan caj kepada pemohon bagi perkara-perkara berikut:

PERKARA	CAJ
Jualan Borang Permohonan Fizikal	RM5.00 setiap set
Permohonan Lanjutan Tempoh Masa Bayaran Penalti	RM50.00 setiap permohonan
Salinan Surat Keputusan Yang Diakui Sah	RM20.00 setiap surat
Penggantian Resit Bayaran Fi Yang Hilang	RM20.00 setiap resit

3.5 Permohonan KPMRKP

3.5.1 Walau apa pun pengecualian syarat yang diberikan di dalam dasar ini, pemohon dikehendaki untuk membuat permohonan dan seterusnya mendapatkan Surat Keputusan LPHP daripada LPHP sebelum pindahmilik boleh dilaksanakan.

3.6 Borang dan Senarai Semak

3.6.1 Pemohon perlu menggunakan borang dan senarai semak terkini yang telah ditetapkan oleh LPHP. Kegagalan pemohon untuk menggunakan borang yang betul boleh menyebabkan permohonan pemohon ditolak di kaunter.

- 3.6.2 Kegagalan pemohon untuk menyediakan dokumen seperti yang disyaratkan di dalam borang permohonan boleh menyebabkan permohonan pemohon ditolak di kaunter.

3.6.3 Pegawai LPHP berhak untuk meminta pemohon mengemukakan apa-apa dokumen tambahan yang dirasakan perlu dan relevan dalam tempoh yang ditetapkan untuk memproses permohonan yang dimasukkan.

3.7 Syarat-Syarat prosedur KPMRKP

3.7.1 “Pindahmilik” di bawah KPMRKP adalah dipecahkan kepada tiga (3) kategori pindahmilik iaitu:

Pindahmilik Pertama	Merujuk kepada pindahmilik yang dilakukan secara jualan kepada pembeli pertama daripada entiti pemaju perumahan yang membangunkan Rumah Kawalan Perak di dalam suatu skim perumahan. Penjualan rumah yang dibangunkan secara “bina kemudian jual” adalah termasuk di bawah kategori Pemaju Perumahan
----------------------------	--

Pindahmilik Seterusnya	Merujuk kepada pindahmilik atau turunmilik yang dilakukan oleh pembeli pertama kepada penerima kedua dan selanjutnya sama ada secara jualan, kasih sayang, rela hati, lelongan atau apa-apa cara lain yang melibatkan pertukaran pemilikan hartanah tersebut.
Pindahmilik Lot Tanah Kosong	Merujuk kepada pindahmilik yang melibatkan lot tanah berstatus Rumah Kawalan Perak yang masih belum dibina diatasnya rumah kediaman.

3.7.2 Bagi tujuan rujukan di bawah prosedur KPMRKP, terma “Pemilik” dan “Penerima” digunapakai. “**Pemilik**” di bawah prosedur ini adalah merujuk kepada pemilik tanah berdaftar hartanah atau pemilik benefisial hartanah yang ingin dipindahmilik manakala “**Penerima**” di bawah prosedur ini adalah merujuk kepada penerima pindahmilik atau turunmilik sama ada secara jualan, kasih sayang, rela hati, pusaka, probet, lelongan atau apa-apa cara lain yang melibatkan pertukaran pemilikan hartanah tersebut.

3.7.3 Syarat Pemilik Rumah Kawalan Perak

3.7.3.1 Syarat Pemilik bagi Pindahmilik Pertama.

3.7.3.1.1 Pemaju Perumahan hendaklah tertakluk kepada syarat harga jualan Rumah Perakku I atau Rumah Perakku II di dalam Dasar Perumahan Negeri Perak yang sedang berkuatkuasa.

3.7.3.1.2 Pindahmilik di bawah kategori ini tidak dikenakan sebarang syarat tempoh pegangan hartanah.

3.7.3.2 Syarat Pemilik bagi Pindahmilik Seterusnya bagi Rumah Kos Rendah.

3.7.3.2.1 Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi tempoh **10 tahun** daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut sekiranya pindahmilik dibuat secara **jual beli**.

3.7.3.2.2 Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi tempoh **5 tahun** daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut sekiranya pindahmilik dibuat secara **kasih sayang atau secara rela hati** tanpa melibatkan sebarang balasan kewangan.

3.7.3.3 Syarat Pemilik bagi Pindahmilik Seterusnya bagi Rumah Kos Sederhana.

3.7.3.3.1 Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi tempoh **7 tahun** daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut sekiranya pindahmilik dibuat secara **jual beli**.

3.7.3.3.2 Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi atau melebihi tempoh **5 tahun** daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut sekiranya

pindahmilik dibuat secara **kasih sayang** atau **secara rela hati** tanpa melibatkan sebarang balasan kewangan.

3.7.3.4 Syarat Pemilik bagi Pindahmilik Lot Tanah Kosong.

- 3.7.3.4.1 Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi **10 tahun** daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut bagi Rumah Kos Rendah.
- 3.7.3.4.2 Pemilikan atau pegangan hartanah oleh Pemilik hendaklah mencukupi **7 tahun** daripada tarikh Pemilik memperolehi hartanah tersebut bagi Rumah Kos Sederhana.
- 3.7.3.4.3 Pengenaan Bayaran Wajib yang perlu dibayar kepada LPHP.

3.7.4 **Syarat Penerima Rumah Kawalan Perak**

3.7.4.1 Syarat Penerima bagi Pindahmilik Pertama.

- 3.7.4.1.1 Mematuhi syarat pembelian Rumah Perakku I atau Rumah Perakku II yang disyaratkan di dalam Dasar Perumahan Negeri Perak yang sedang berkuatkuasa; dan
- 3.7.4.1.2 Memperolehi Surat Tawaran pembelian Rumah Perakku I atau Rumah Perakku II daripada LPHP.

3.7.4.2 Syarat Penerima bagi Pindahmilik Seterusnya bagi Rumah Kos Rendah.

3.7.4.2.1 Warganegara Malaysia.

3.7.4.2.2 Penerima berstatus syarikat, perniagaan atau pertubuhan tidak dibenarkan untuk membeli.

3.7.4.2.3 berumur 18 tahun dan ke atas.

3.7.4.2.4 Lahir di Negeri Perak atau telah bermastautin selama 5 tahun di Negeri Perak.

3.7.4.2.5 Had jumlah pendapatan isi rumah (suami dan isteri) Penerima di tetapkan berdasarkan julat harga jualan hartanah seperti berikut:

Harga Jualan Hartanah	Had Pendapatan Isi Rumah
RM100,000 ke bawah	Tidak melebihi RM5,000
RM100,001 sehingga RM250,000	Tidak melebihi RM10,000
RM250,001 dan ke atas	Tiada Had

3.7.4.2.6 Penerima dan pasangannya **tidak memiliki sebarang hartanah kediaman** di dalam Negeri Perak.

3.7.4.2.7 Penerima mestilah menetap dan bekerja di dalam negeri Perak.

3.7.4.3 Syarat Penerima bagi Pindahmilik Seterusnya bagi Rumah Kos Sederhana.

3.7.4.3.1 Warganegara Malaysia.

3.7.4.3.2 Penerima berstatus syarikat, perniagaan atau pertubuhan tidak dibenarkan untuk membeli.

3.7.4.3.3 berumur 18 tahun dan ke atas.

3.7.4.3.4 Penerima lahir di Negeri Perak atau telah bermastautin selama 5 tahun di Negeri Perak.

3.7.4.3.5 Had jumlah pendapatan isi rumah (suami dan isteri) Penerima di tetapkan berdasarkan julat harga jualan hartanah seperti berikut:

Harga Jualan Hartanah	Had Pendapatan Isi Rumah
RM250,000 ke bawah	Tidak melebihi RM10,000
RM250,001 dan ke atas	Tiada Had

3.7.4.3.6 Penerima dan Pasangannya tidak memiliki lebih daripada **satu (1) hartanah** kediaman di dalam Negeri Perak.

3.7.4.3.7 Penerima mestilah menetap dan bekerja di dalam negeri Perak.

3.7.4.4 Syarat Penerima bagi Pindahmilik Lot Tanah Kosong.

- 3.7.4.4.1 Tiada syarat Penerima dikenakan sekiranya Penerima berstatus syarikat, perniagaan atau pertubuhan.
- 3.7.4.4.2 Penerima individu hendaklah berstatus warganegara Malaysia, berumur 18 tahun ke atas dan merupakan rakyat Negeri Perak atau telah bermastautin di dalam Negeri Perak.
- 3.7.4.4.3 Penerima dan pasangannya hendaklah tidak memiliki hartanah kediaman di dalam Negeri Perak bagi tanah rumah kos rendah.
- 3.7.4.4.4 Penerima dan Pasangannya tidak memiliki lebih daripada **satu (1) hartanah** kediaman di dalam Negeri Perak bagi tanah rumah kos sederhana.
- 3.7.4.4.5 Penerima hendaklah menetap dan bekerja di dalam Negeri Perak.

3.8 Pengecualian Syarat KPMRKP

3.8.1 Pengecualian syarat-syarat kebenaran pindah milik bagi Pemilik dan Penerima unit rumah atau lot tanah adalah seperti berikut:

Bil	Kes/Situasi	Syarat Pemilik	Syarat Penerima
a)	Kes Pusaka, Probet, Perintah Mahkamah, Pegangan Amanah dan Lelongan Awam	Dikecualikan	Dikecualikan

b)	Pindahmilik secara kasih sayang dan secara rela hati tanpa balasan kewangan	Kekal	Dikecualikan
c)	<i>Perfection of Transfer</i> bagi bangunan berstatus strata daripada Pemaju kepada pembeli pertama dimana Perjanjian Jual Beli telah ditandatangani dan disetemkan sebelum 30 Jun 2022 bagi rumah kos rendah.	Dikecualikan	Dikecualikan
d)	<i>Perfection of Transfer</i> bagi bangunan berstatus strata daripada Pemaju kepada pembeli pertama dimana Perjanjian Jual Beli telah ditandatangani dan disetemkan sebelum 1 Mac 2026 bagi rumah kos sederhana.	Dikecualikan	Dikecualikan
e)	Perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani dan disetemkan sebelum 30 Jun 2022 bagi rumah kos rendah.	Dikecualikan	Dikecualikan
f)	Perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani dan disetemkan sebelum 1 Mac 2026 bagi rumah kos sederhana.	Dikecualikan	Dikecualikan
g)	Kes dimana pindahmilik dilaksanakan di atas sebab rumah dicagarkan atas suatu pinjaman wang oleh Pemilik kepada Penerima.	Dikecualikan	Dikecualikan

h)	Pindahmilik daripada atau kepada Jabatan Insolvensi atau Amanah Raya	Dikecualikan	Kekal
j)	Jualan oleh LPHP	Dikecualikan	Kekal

3.9 Surat Keputusan LPHP

- 3.9.1 Setelah permohonan dimasukkan oleh pemohon, LPHP akan memproses dan mengeluarkan suatu surat rasmi yang menyatakan keputusan permohonan tersebut dalam bentuk dan format yang ditetapkan oleh LPHP.
- 3.9.2 Tarikh sah laku Surat Keputusan adalah selama **satu (1) tahun** sahaja daripada tarikh Surat Keputusan LPHP. Sekiranya tempoh sah laku surat telah tamat, pemohon hendaklah memasukkan permohonan baharu semula.
- 3.9.3 Surat Keputusan LPHP yang dikeluarkan adalah sah sekiranya ditandatangani oleh Ketua Pegawai Eksekutif LPHP atau Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LPHP atau Pegawai Eksekutif (Undang-Undang) LPHP.
- 3.9.4 Surat keputusan akan dikeluarkan oleh LPHP dan hendaklah diambil sendiri oleh pemohon atau firma guaman dengan membawa bersama salinan resit bayaran fi permohonan dan ditunjukkan kepada petugas kaunter LPHP.
- 3.9.5 Wakil atau '*runner*' daripada firma guaman hendaklah membawa surat wakil daripada firma atau pemohon yang berkenaan semasa berurusan di kaunter LPHP.

3.10 Rayuan Keputusan KPMRKP

3.10.1 Pemilik atau Penerima dibenarkan membuat rayuan terhadap keputusan permohonan KPMRKP dengan mengemukakan:

3.10.1.1 Surat Rayuan

3.10.1.2 Salinan Surat Keputusan LPHP

3.10.1.3 Salinan Borang Permohonan

3.10.1.4 Salinan Kad Pengenalan Pemilik dan Penerima

3.10.1.5 Salinan Carian Rasmi

3.10.1.6 Dokumen sokongan (berdasarkan alasan rayuan yang diberikan)

3.10.2 Kegagalan pemohon rayuan untuk mengemukakan dokumen sokongan yang relevan, mencukupi, lengkap dan bersesuaian boleh menyebabkan keputusan permohonan rayuan tidak diluluskan oleh LPHP. Pemohon dinasihati untuk mengambil berat akan permohonan rayuan yang dihantar dan penyediaan dokumen-dokumen yang berkenaan tersebut adalah tanggungjawab pemohon sepenuhnya.

3.10.3 Permohonan rayuan daripada pemohon tidak semestinya akan diluluskan walaupun pemohon bersedia atau bersetuju untuk membuat bayaran penalti.

3.10.4 Permohonan rayuan yang tidak diluluskan tidak akan dikenakan sebarang caj penalti oleh pihak LPHP kepada pemohon.

3.10.5 Sekiranya permohonan rayuan diluluskan, suatu surat kebenaran secara bersyarat boleh dikeluarkan oleh LPHP yang menyatakan syarat pembayaran penalti terlebih dahulu sebelum Surat Kebenaran LPHP dikeluarkan.

3.11 Surat Kebenaran Bersyarat

3.11.1 Surat Kebenaran Bersyarat akan dikeluarkan oleh pihak LPHP kepada pemohon apabila permohonan pindahmilik lot tanah kosong atau permohonan rayuan diluluskan. Pemohon dikehendaki untuk menjelaskan bayaran penalti atau bayaran wajib tersebut dalam tempoh 60 hari daripada tarikh surat.

3.11.2 Sekiranya pemohon gagal menjelaskan bayaran dalam tempoh yang ditetapkan, maka kebenaran tersebut boleh terbatal secara automatik.

3.11.3 Permohonan rayuan untuk melanjutkan tempoh bayaran boleh dimasukkan oleh pemohon dengan bayaran RM50.00.

3.12 Penalti dan Bayaran Wajib KPMRKP

3.12.1 Penalti akan dikenakan sekiranya pihak LPHP bersetuju untuk meluluskan rayuan daripada Pemilik/Penerima. Kadar penalti adalah seperti di bawah.

3.12.2 Penalti Pindahmilik Secara Jual Beli

3.12.2.1 Penalti sebanyak 5% daripada harga jualan akan dikenakan sebagai syarat kelulusan rayuan Pemilik yang merupakan individu.

3.12.2.2 Penalti sebanyak 10% daripada harga jualan rumah akan dikenakan bagi permohonan pindahmilik bagi

kelulusan rayuan Pemilik yang merupakan Pemaju Perumahan.

3.12.3 Penalti Pindahmilik Secara Kasih Sayang atau Rela Hati Tanpa Balasan Kewangan.

3.12.3.1 Penalti sebanyak maksimum RM500.00 akan dikenakan sebagai syarat kelulusan rayuan bagi kes kasih sayang.

3.12.3.2 Penalti sebanyak maksimum RM1,000.00 akan dikenakan sebagai syarat kelulusan rayuan bagi kes rela hati tanpa balasan kewangan.

3.12.4 Penalti Pindahmilik Lot Tanah Kosong.

3.12.4.1 Penalti sebanyak maksimum 5% daripada harga jualan akan dikenakan sebagai tambahan kepada bayaran wajib kepada Pemilik.

3.12.5 Bayaran Wajib Pindahmilik Lot Tanah Kosong

3.12.5.1 Setiap pindahmilik lot tanah kosong bagi hartanah Rumah Kawalan Perak hendaklah dikenakan bayaran wajib berjumlah 10% daripada harga jualan.

3.12.5.2 Bagi kes pindahmilik secara kasih sayang, pengecualian bayaran wajib akan diberikan sekiranya tempoh pegangan mencukupi tempoh. Sekiranya tempoh pegangan kurang daripada tahun berkenaan, Pemilik akan dikenakan bayaran wajib sebanyak RM500.00 setiap lot.

3.12.5.3 Bagi kes pindahmilik secara rela hati, bayaran wajib sebanyak RM1,000.00 setiap lot akan dikenakan sekiranya tempoh pegangan mencukupi tempoh. Sekiranya tempoh pegangan kurang daripada tahun berkenaan, Pemilik akan dikenakan bayaran wajib sebanyak RM2,500.00 setiap lot.

4.0 TARIKH KUAT KUASA

4.1 Tarikh pelaksanaan penguatkuasaan Prosedur Kebenaran Pindahmilik Perumahan Kawalan Negeri Perak ini adalah bermula mulai **01 Mac 2026**.

Sekian, terima kasih.

"MALAYSIA MADANI"

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjalankan amanah,



(ZAITENA BINTI WAN NASIR)

Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif
Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak