



TAMBAHAN PERUNDANGAN PERSEKUTUAN

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966
P.U. (A) 231/1991
PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (AKAUN PEMAJUAN PERUMAHAN) 1991
Mengandungi pindaan terkini - P.U. (A) 474/2002

Tarikh Penyiaran:

27 Jun 1991

Tarikh mula berkuatkuasa ditetapkan:

26 Ogos 1991

SUSUNAN PERATURAN-PERATURAN

Mukadimah

Peraturan 1. Nama dan mula berkuatkuasa

Peraturan 1A. Kecualian

Peraturan 2. Tafsiran

Peraturan 3. Kewajipan pemaju berhubung dengan Akaun

Peraturan 3A. Deposit yang dibuat oleh pemaju

Peraturan 4. Memasukkan segala wang yang dibayar oleh pembeli

Peraturan 4A. Pembiaya pembeli hendaklah membayar secara terus ke dalam Akaun.

Peraturan 5. Memasukkan pinjaman

Peraturan 6. Faedah yang diperolehi

Peraturan 7. Tujuan-tujuan yang baginya wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan boleh dikeluarkan

Peraturan 8. Syarat-syarat mengeluarkan wang daripada Akaun Pemajuan Perumahan

Peraturan 9. Pengeluaran wang lebih daripada Akaun Pemajuan Perumahan

Peraturan 10. [Dipotong]

Peraturan 11. Pengeluaran kesemua wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan

Peraturan 11A. Pengawal boleh menggunakan wang dalam Akaun Pemajuan Perumahan.

Peraturan 12. Audit

Peraturan 12A. Juruaudit membuat laporan tahunan.

Peraturan 12B. Juruaudit membuat laporan kepada Pengawal.

Peraturan 12C. Penalti.

Peraturan 13. Kecualian

NOTA : Kecualian [P.U. (A) 474/2002]

NOTA : Sebutan kepada Peraturan-Peraturan Ibu

SENARAI PINDAAN

Mukadimah

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 24 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [*Akta 118*], Menteri membuat peraturan-peraturan berikut:

[*Pin. P.U. (A) 474/2002*]

1. Nama dan mula berkuatkuasa

Peraturan-Peraturan ini bolehlah dinamakan **Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991** dan hendaklah mula berkuatkuasa pada 26hb Ogos 1991.

1A. Kecualian

Peraturan-Peraturan ini tidak terpakai jika pada masa penyempurnaan kontrak jualan, perakuan layak menduduki bagi pemajuan perumahan itu telah dikeluarkan dan suatu salinannya yang disahkan betul telah dikemukakan kepada pembeli.

[*Mas.P.U. (A) 474/2002*]

2. Tafsiran

Dalam Peraturan-Peraturan ini, "Akaun Pemajuan Perumahan" ertinya Akaun Pemajuan Perumahan yang dibuka dan disenggarakan di bawah seksyen 7A Akta.

3. Kewajipan pemaju berhubung dengan Akaun

(1) Seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas pengeluaran lesen pemaju perumahan, mengemukakan kepada Pengawal suatu perakuan daripada bank atau syarikat kewangan yang dengannya Akaun Pemajuan Perumahan dibuka, memperakukan bahawa akaun itu telah sebenarnya dibuka.

(2) Pemaju hendaklah, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas diberitahu oleh pembeli tentang nama dan alamat pembiayanya yang membiayai pembelian itu, memberitahu pembiaya pembeli tentang nama dan alamat bank yang dengannya Akaun Pemajuan Perumahan telah dibuka dan nombor akaunnya.

[*Gan. P.U. (A) 474/2002*]

3A. Deposit yang dibuat oleh pemaju

Bagi maksud perenggan 6(1)(a) dan (b) Akta, suatu deposit berjumlah RM200,000 hendaklah dibuat oleh pemaju secara—

(a) tunai;

(b) jaminan bank; atau

(c) mempunyai baki sebanyak RM200,000 pada satu-satu masa dalam Akaun Pemajuan Perumahan.

[Mas.P.U. (A) 474/2002]

4. Memasukkan segala wang yang dibayar oleh pembeli

(1) Seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah memasukkan dengan segera ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan akan segala apa jua wang, sama ada berkenaan dengan ansuran-ansuran harga beli atau selainnya, yang dibayar oleh seseorang pembeli berhubungan dengan pembelian olehnya akan sesebuah rumah tempat tinggal di dalam sesuatu pemajuan perumahan.

(2) Seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah, dalam tempoh dua (2) hari perbankan selepas pembayaran dibuat secara tunai, mengeluarkan suatu penyata kepada pembeli bahawa pembayaran itu telah dikreditkan ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan.

[Mas. P.U. (A) 474/2002]

4A. Pembiaya pembeli hendaklah membayar secara terus ke dalam Akaun.

(1) Pembiaya seseorang pembeli hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas menerima invois yang dihantar oleh pemaju perumahan berlesen berkenaan dengan bayaran beransur-ansur berhubungan dengan pembelian suatu kemudahan perumahan oleh pembeli, mendeposit secara terus apa-apa bayaran yang dibuat ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan dengan suatu penyata kepada pemaju perumahan berlesen dan pembeli bahawa pembayaran itu telah dibuat.

(2) Apa-apa pembayaran kepada peguam cara pemaju perumahan berlesen itu sebagai pemegang taruhan, hendaklah dibayar secara terus kepada peguam cara itu dengan suatu penyata kepada pemaju perumahan berlesen dan pembeli bahawa pembayaran itu telah dibuat.

[Mas. P.U.(A) 474/2002]

5. Memasukkan pinjaman

Seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah memasukkan ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan apa-apa pinjaman yang diperolehi bagi pembinaan rumah tempat tinggal di dalam sesuatu pemajuan perumahan.

6. Faedah yang diperolehi

Apa-apa faedah yang diperolehi berkenaan dengan perkara-perkara yang disebut di dalam peraturan 4 dan peraturan 5 hendaklah dimasukkan ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan.

7. Tujuan-tujuan yang baginya wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan boleh dikeluarkan

Tiada apa-apa wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan sesuatu pemajuan perumahan boleh dikeluarkan oleh seseorang pemaju perumahan berlesen kecuali bagi kesemua atau mana-mana tujuan berikut:

(a) pembayaran segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan caj-
caj lain yang dilevi berkenaan dengan tanah yang di atasnya pemajuan perumahan itu
dijalankan;

(b) pembayaran duti setem yang kena dibayar ke atas sesuatu gadaian, kaveat, debentur,
jaminan atau memorandum simpanan hakmilik untuk mendapatkan apa-apa pinjaman bagi
pembinaan rumah tempat tinggal di dalam pemajuan perumahan itu;

(c) pembayaran fee guaman berkenaan dengan-

(i) [*Dipotong oleh P.U. (A) 474/2002*]

(ii) sesuatu gadaian, kaveat, debentur, jaminan atau memorandum simpanan
hakmilik untuk mendapatkan apa-apa pinjaman bagi pembinaan rumah tempat
tinggal; dan

(iii) apa-apa hal lain berhubungan dengan pemajuan perumahan itu;

(d) pembayaran untuk-

(i) premium insurans; dan

(ii) fee arkitek, fee jurutera, fee juruukur bahan dan fee perunding,

bagi pemajuan perumahan itu;

(e) kos bagi menjalankan-

(i) kaji-selidik tanah;

(ii) kerjatanah;

(iii) kerja-kerja asas;

(iv) kerja-kerja bangunan;

(v) kerja-kerja luar bangunan;

(vi) kerja ukur bagi tapak dan sempadan bagi setiap lot;

(vii) kerja-kerja insfrastruktur;

(viii) penempatan semula setinggan-setinggan;

(viiia) kerja yang berhubungan dengan penyediaan infrastruktur yang diarahkan oleh
pihak berkuasa berkenaan;

(ix) kerja-kerja lain,

berhubungan dengan pemajuan perumahan itu mengikut kadar rumah tempat tinggal yang
telah diluluskan di bawah lesen pemaju perumahan berlesen;

(f) pembayaran wang bagi sumbangan terhadap pembekalan air dan elektrik ke pemajuan
perumahan itu dan apa-apa fee lain yang kena dibayar mengenainya kepada pihak berkuasa
berkenaan yang bertanggungjawab bagi pembekalan air dan elektrik berkenaan dengan
pemajuan perumahan itu;

(g) pembayaran apa-apa caj yang sah kepada mana-mana jabatan Kerajaan atau badan-
badan lain berkenaan dengan pemajuan perumahan itu;

(h) apa-apa pembayaran balik wang ansuran menurut perjanjian jual dan beli bagi sesebuah rumah tempat tinggal di dalam pemajuan perumahan itu;

(i) pembayaran faedah dan caj-caj lain kepada bank-bank atau syarikat-syarikat kewangan ke atas apa-apa pinjaman yang diambil untuk pemajuan perumahan itu;

(j) pembayaran apa-apa jumlah wang modal untuk menebus, sama ada sepenuhnya atau sebahagiannya, pinjaman untuk pembelian tanah bagi pemajuan perumahan itu mengikut kadar jumlah rumah tempat tinggal yang telah dijual;

(k) pembayaran kos tanah di mana tiada pinjaman diambil untuk pembelian tanah bagi pemajuan perumahan itu, yang hendaklah dibuat seperti berikut-

(i) sejumlah wang yang sama banyak dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli menurut perjanjian jual beli bagi sesebuah rumah tempat tinggal di dalam pemajuan perumahan itu jika sehingga lima puluh lima peratus (55%) daripada harga beli telah dibayar; dan

(ii) sejumlah wang selanjutnya yang sama banyak dengan jumlah wang yang disebut dalam subperenggan (i) jika sehingga enam puluh lima peratus (65%) daripada harga beli telah dibayar:

Dengan syarat bahawa pembayaran jumlah-jumlah wang itu hendaklah mengikut kadar jumlah rumah tempat tinggal yang telah dijual;

(l) pembayaran apa-apa jumlah wang modal untuk menebus, sama ada sepenuhnya atau sebahagiannya, pinjaman untuk pembinaan rumah tempat tinggal di dalam pemajuan perumahan itu;

(m) apa-apa perbelanjaan pentadbiran (termasuk perbelanjaan pemasaran dan pengiklanan) yang ditanggung ke atas pemajuan perumahan itu, tertakluk kepada jumlah maksimum sepuluh peratus (10%) daripada jumlah kos pembinaan pemajuan perumahan itu sebagaimana diperakukan oleh arkitek atau jurutera yang bertanggungjawab ke atas pemajuan perumahan itu berkenaan dengan bayaran beransur-ansur yang berkaitan;

(n) pembayaran cukai yang dikenakan ke atas pemaju perumahan berlesen oleh Lembaga Hasil dalam Negeri berkenaan dengan pemajuan perumahan itu;

(na) mana-mana kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh orang yang dinyatakan oleh Menteri dalam menjalankan arahan atau keputusan Menteri di bawah subseksyen 11(1A) Akta;

(nb) pembayaran apa-apa ganti rugi jumlah tertentu menurut pemajuan perumahan itu;

(nc) pembayaran apa-apa kerosakan, pengecutan atau kekurangan-kekurangan lain mengenai projek itu semasa tempoh liabiliti kecacatan; dan

(o) apa-apa perbelanjaan lain yang semunasabahnya ditanggung berhubungan dengan pemajuan perumahan itu, tetapi amaun sedemikian hanyalah boleh dilepaskan oleh bank atau syarikat kewangan yang dengannya Akaun Pemajuan Perumahan disenggarakan, apabila diterima kelulusan secara bertulis terlebih dahulu daripada Pengawal.

[Pin. P.U. (A) 474/2002]

8. Syarat-syarat mengeluarkan wang daripada Akaun Pemajuan Perumahan

(1) Tiada apa-apa wang daripada Akaun Pemajuan Perumahan sesuatu pemajuan perumahan boleh dikeluarkan oleh seseorang pemaju perumahan berlesen kecuali jika pengeluaran wang itu disokong

oleh suatu perakuan daripada arkitek, jurutera atau juruukur bahan, mengikut mana yang berkenaan, yang bertanggungjawab ke atas pemajuan perumahan itu yang menyatakan bahawa bayaran kena dibuat bagi tujuan tersebut dan jika permintaan itu disokong dengan dokumen-dokumen yang diperakukan dengan sempurna oleh Pengarah, tuan punya, pekongsi atau pemegang jawatan, mengikut mana yang berkenaan, di dalam syarikat pemaju perumahan berlesen itu yang meminta pembayaran itu dibuat.

(2) Pengeluaran wang daripada Akaun Pemajuan Perumahan sesuatu pemajuan perumahan oleh seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah dibuat mengikut cara yang berikut:

(a) berkenaan dengan tujuan-tujuan dalam peraturan 7 (a), (b) dan (m), dengan cek yang disuruh bayar kepada pemaju perumahan berlesen tersebut; dan

(b) berkenaan dengan kesemua tujuan lain dalam peraturan 7, dengan cek yang disuruh bayar kepada penerima yang berkenaan.

(3) Tiap-tiap tuntutan yang dibuat oleh pemaju perumahan berlesen di bawah peraturan ini daripada Akaun Pemajuan Perumahan, suatu salinan notis tuntutan itu hendaklah dikemukakan kepada Pengawal.

[Pin. P.U. (A) 474/2002]

9. Pengeluaran wang lebih daripada Akaun Pemajuan Perumahan

Selepas pengeluaran perakuan layak menduduki bagi pemajuan perumahan, pemaju perumahan, boleh dengan persetujuan Pengawal Perumahan, mengeluarkan apa-apa wang lebih di dalam Akaun Pemajuan Perumahan selepas memotong-

(a) amaun yang dikehendaki untuk menyiapkan pemajuan perumahan itu serta penjualan dan pembelian di bawah kesemua perjanjian jual dan beli berkenaan dengan pemajuan perumahan itu sebagaimana diperakukan oleh arkitek, jurutera atau juruukur bahan, mengikut mana yang berkenaan, yang bertanggungjawab ke atas pemajuan perumahan itu;

(b) sepuluh peratus (10%) daripada amaun yang disebut di dalam perenggan (a) bagi kontingensi dan inflasi; dan

(c) semua tuntutan ke atas ganti rugi jumlah tertentu yang telah diselesaikan.

[Pin. P.U. (A) 359/94]

10. [Dipotong]

[Dipotong oleh P.U. (A) 474/2002]

11. Pengeluaran kesemua wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan

Seseorang pemaju perumahan berlesen boleh, dengan persetujuan Pengawal, mengeluarkan kesemua wang yang tinggal di dalam Akaun Pemajuan Perumahan apabila-

(a) pemajuan perumahan itu telah siap; dan

(b) peguambela bagi pemaju perumahan berlesen itu telah memperakukan bahawa kewajipan-kewajipan pemaju perumahan berlesen itu berkenaan dengan pemindahan

hakmilik di bawah kesemua perjanjian jual dan beli bagi pemajuan perumahan itu telah ditunaikan.

[Pin. P.U. (A) 474/2002]

11A. Pengawal boleh menggunakan wang dalam Akaun Pemajuan Perumahan.

Apabila Pengawal berpuas hati bahawa pemajuan suatu pemajuan perumahan menjejaskan kepentingan pembeli, Pengawal boleh menggunakan wang dalam Akaun Pemajuan Perumahan bagi pemajuan itu untuk memastikan penyempurnaan pemajuan itu.

[Mas. P.U. (A) 474/2002]

12. Audit

Tiap-tiap juruaudit seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah, di dalam laporannya kepada Pengawal di bawah seksyen 9 (3) Akta mengenai kunci kira-kira tahunan dan akaun untung rugi pemaju perumahan berlesen yang untuknya juruaudit itu dilantik, menyatakan sama ada atau tidak, pada pendapatnya, wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan telah dikeluarkan mengikut Peraturan-Peraturan ini.

12A. Juruaudit membuat laporan tahunan.

Tiap-tiap juruaudit pemaju perumahan berlesen hendaklah membuat laporan tahunan kepada Pengawal mengenai Akaun Pemajuan Perumahan dan hendaklah menyatakan dalam tiap-tiap laporan itu sama ada pada pendapatnya atau tidak—

- (a) setiap dan tiap-tiap deposit dan pengeluaran direkodkan dalam akaun adalah mengikut Peraturan-Peraturan ini;
- (b) perakaunan dan rekod yang diperiksa oleh juruaudit disimpan dengan sempurna; dan
- (c) jika juruaudit memanggil untuk meminta suatu penjelasan atau maklumat daripada pegawai atau ejen pemaju itu, penjelasan atau maklumat itu adalah memuaskan.

[Mas. P.U. (A) 474/2002]

12B. Juruaudit membuat laporan kepada Pengawal.

Juruaudit pemaju perumahan berlesen hendaklah, jika juruaudit itu mendapati apa-apa perbuatan fraud atau penyalahgunaan wang dalam Akaun Pemajuan Perumahan, membuat suatu laporan kepada Pengawal bersama-sama dengan suatu penyata yang lengkap dan dokumen yang berkaitan berhubungan dengan tindakan itu dan juruaudit itu adalah terikat untuk membekalkan apa-apa maklumat atau dokumen jika dikehendaki oleh Pengawal.

[Mas. P.U. (A) 474/2002]

12C. Penalti.

Mana-mana orang yang melanggar mana-mana peruntukan di bawah Peraturan-Peraturan ini adalah melakukan suatu kesalahan dan hendaklah, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ribu ringgit atau dipenjarakan bagi tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

[Mas. P.U. (A) 474/2002]

13. Kecualian

Peraturan-Peraturan ini tidaklah terpakai bagi pemajuan perumahan di mana pemaju perumahan telah mendapat lesen atau pembaharuan lesen berhubungan dengan pemajuan perumahan yang sama itu daripada Pengawal sebelum mula berkuatkuasanya Peraturan-Peraturan ini.

Diperbuat pada 6hb Jun 1991.

[Sulit KPKT. (12) (S) 791/8/23; SJ. I; PN. (PU²) 31/IV.]

DR TING CHEW PEH,
Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan

NOTA : Kecualian [P.U. (A) 474/2002]

(1) Walau apa pun peruntukan Peraturan-Peraturan ini, mana-mana pemaju perumahan berlesen yang sebelum mula berkuatkuasanya Peraturan-Peraturan ini telah memegang Akaun Pemajuan Perumahan hendaklah terus memegang Akaun itu bagi apa-apa tempoh dan tertakluk kepada apa-apa syarat sebagaimana yang dinyatakan dalam lesen pemaju perumahannya.

(2) Tiada apa-apa pun dalam Peraturan-Peraturan ini boleh menyentuh penggunaan Akaun Pemajuan Perumahan di bawah lesen pemaju perumahan yang dikeluarkan sebelum mula berkuatkuasanya Peraturan-Peraturan ini sehingga semua rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan itu telah disempurnakan.

NOTA : Sebutan kepada Peraturan-Peraturan Ibu

Jika, pada atau selepas tarikh permulaan kuat kuasa, suatu sebutan dibuat dalam mana-mana undang-undang bertulis mengenai "Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991", sebutan itu hendaklah ditafsirkan sebagai suatu sebutan mengenai "Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991".

SENARAI PINDAAN

<i>Undang-undang yang meminda</i>	<i>Tajuk ringkas</i>	<i>Berkuat kuasa dari</i>
P.U. (A) 359/94	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) (Pindaan) 1994	01-08-1994
P.U. (A) 474/2002	Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) (Pindaan) 2002	01-12-2002