# 3. TATACARA PENGEMBALIAN DEPOSIT PEMAJUAN PERUMAHAN DI BAWAH SEKSYEN 17(1) ENAKMEN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1978

## BAHAGIAN A

### 1. Pendahuluan

1.1 Pengembalian deposit perumahan yang dibayar pemaju perumahan di bawah seksyen 5(1)(b) adalah diperuntukan di bawah seksyen 17(1) dan tertakluk kepada kuasa Pengawal Perumahan untuk menahan jumlah yang difikir sesuai di bawah seksyen 17(4).

1.2 Pengembalian deposit perumahan adalah dibenarkan selepas pengeluaran Certificate of Complention and Compliance (CCC) atau Occupation Certificate (OC) mengikut peringkat dan kadar pembayaran seperti berikut:

| | | | |
|---|---|---|---|
| (i) | Selepas projek perumahan dikeluarkan CCC atau OC | ---------- | 50% daripada nilai asal deposit |
| (ii) | Selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan | ---------- | 45% daripada nilai asal deposit |
| (iii) | Selepas geran dipindah milik kepada semua pembeli | ---------- | baki 5% daripada nilai asal deposit |

1.3 Pada dasarnya pengembalian deposit perumahan sehingga 50% daripada nilai deposit asal adalah dibenarkan selepas pengeluaran CCC atau OC sekiranya mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan. Baki 50% deposit tersebut adalah dibayar balik dalam dua peringkat iaitu:-

(i) Selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan iaitu setelah semua semua tuntutan tanggungan kecacatan bangunan (jika ada) telah diselesaikan (45% daripada nilai deposit asal);dan

(ii) Selepas semua geran tanah individu dipindah hak milik kepada pembeli rumah (baki 5% daripada nilai deposit asal)

1.4 Walau apa pun nilai deposit yang boleh dikembalikan seperti dinyatakan di atas, Pengawal Perumahan boleh menahan apa-apa amaun deposit yang difikirkan sesuai di bawah seksyen 17(4) bagi melindungi kepentingan pembeli.

## BAHAGIAN B

### 2. Pengembalian deposit perumahan selepas pengeluaran CCC atau OC

2.1 Pengembalian deposit perumahan selepas pengeluaran CCC atau OC adalah diproses tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat berikut:

(a) Pemaju perumahan hendaklah mengemukakan salinan CCC atau OC sebagai bukti projek perumahan telah disiapkan.

(b) (i) Mengemukakan surat daripada Juruperunding Arkitek bagi mengesahkan sama ada projek telah disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan dalam Jadual Kerja; dan

(ii) Pengesahan daripada peguam yang menyatakan bahawa tidak terdapat sebarang tuntutan *Liquidated Damages* yang tertunggak sekiranya projek perumahan **Tidak** disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan dalam Jadual Kerja.

(c) Pemaju perumahan hendaklah mengemukakan:

(i) Resit pembayaran premium tanah; dan

(ii) Resit pembayaran yuran pengukuran tanah.

2.2 Pengawal Perumahan akan mengembalikan jumlah senilai 50% daripada nilai deposit asal kepada pihak pemaju perumahan tertakluk kepada pematuhan syarat syarat yang dinyatakan di perenggan 2.1.

2.3 Sekiranya deposit asal adalah dalam bentuk jaminan bank maka jaminan bank asal akan dikembalikan dan diganti dengan bank draft atau jaminan bank senilai 50% daripada nilai deposit asal .

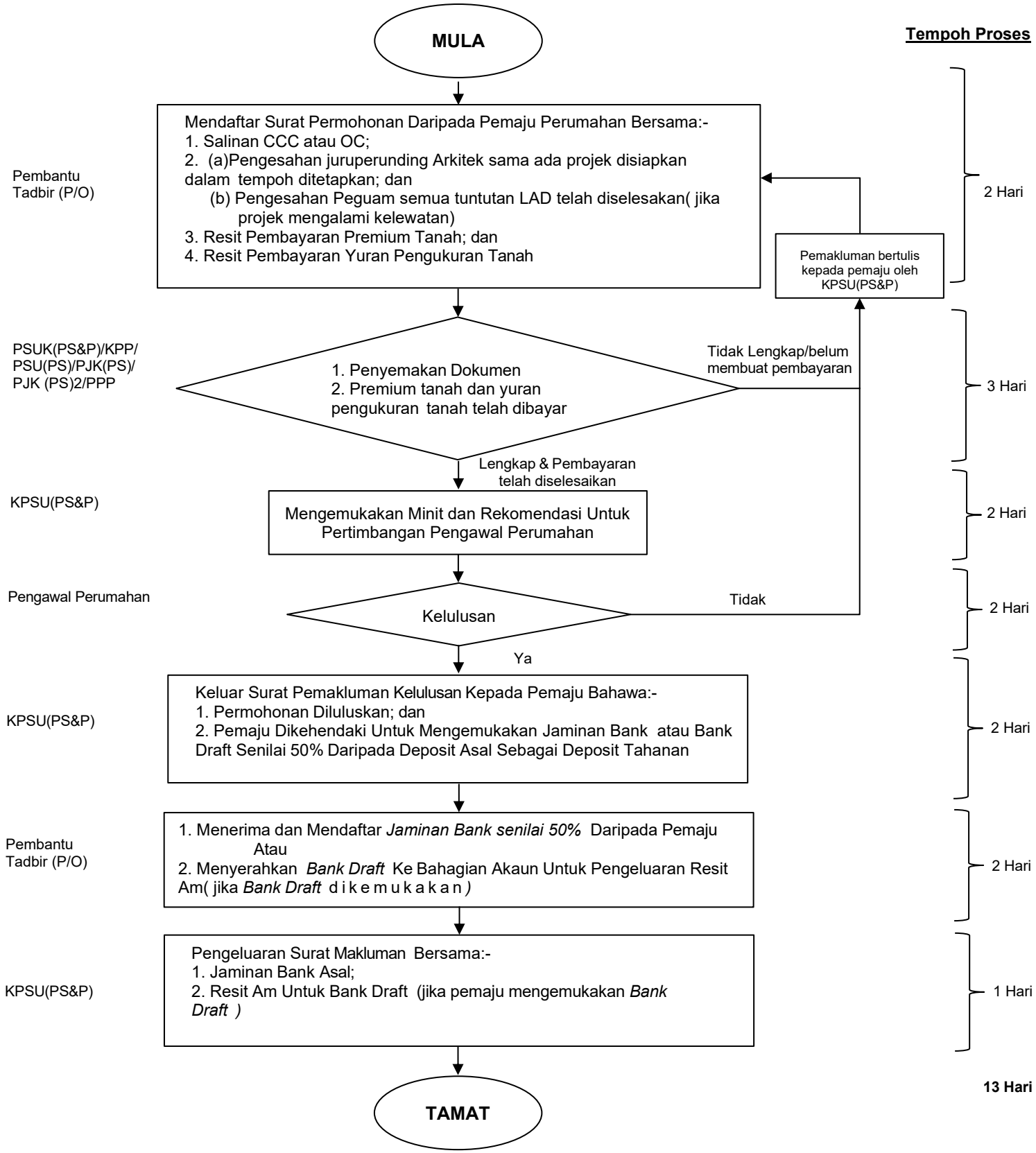
2.4 Pemaju yang mengemukakan jaminan bank senilai 50% daripada nilai asal deposit hendaklah memastikan tempoh sah laku jaminan bank tersebut **tidak kurang daripada 2 tahun dari tarikh CCC/OC dikeluarkan.**

2.5 Pemaju juga boleh mengemukakan permohonan pengembalian deposit senilai 50% daripada nilai deposit asal serentak dengan permohonan pembaharuan lesen sekiranya CCC/OC telah dikeluarkan sebelum tarikh tamat lesen. Dalam hal ini,lesen pemaju boleh diperbaharui dengan mengemukakan cashier order,bank draft atau jaminan bank senilai 50% daripada nilai deposit asal kepada Pengawal Perumahan tertak semua syarat-syarat dipatuhi.

2.6 Carta alir pembayaran balik deposit selepas CCC atau OC diperolehi (50% daripada nilai deposit asal) adalah seperti di Jadual 1.

# Jadual 1

## Carta Alir Pengembalian Deposit Perumahan Selepas CCC Atau OC




*Ruj: KKTP:800-1/6/2 (4) 01 August 2025*

## BAHAGIAN C

### 3. Pengembalian deposit perumahan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan

3.1 Pengembalian deposit perumahan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan adalah dibenarkan dengan syarat pemaju perumahan mengemukakan surat pengesahan daripada Tribunal Tuntutan Pembeli Perumahan yang menyatakan bahawa:

(a) Tidak dapat sebarang tuntutan yang difailkan di Tribunal Perumahan; dan

(b) Sekiranya terdapat tuntutan difailkan di Tribunal Perumahan, semua tuntutan telah diselesaikan oleh pemaju perumahan;

3.2 Jumlah deposit perumahan yang layak dikembalikan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan adalah sebanyak 45% daripada nilai deposit asal.

3.3 Sekiranya pemaju perumahan tidak menuntut pembayaran balik deposit selepas pengeluaran CCC atau OC, maka jumlah deposit yang boleh dikembalikan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan adalah sebanyak 95% daripada nilai deposit asal, tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat yang dinyatakan di **perenggan 2.1 Bahagian B dan perenggan 3.1 Bahagian C.**

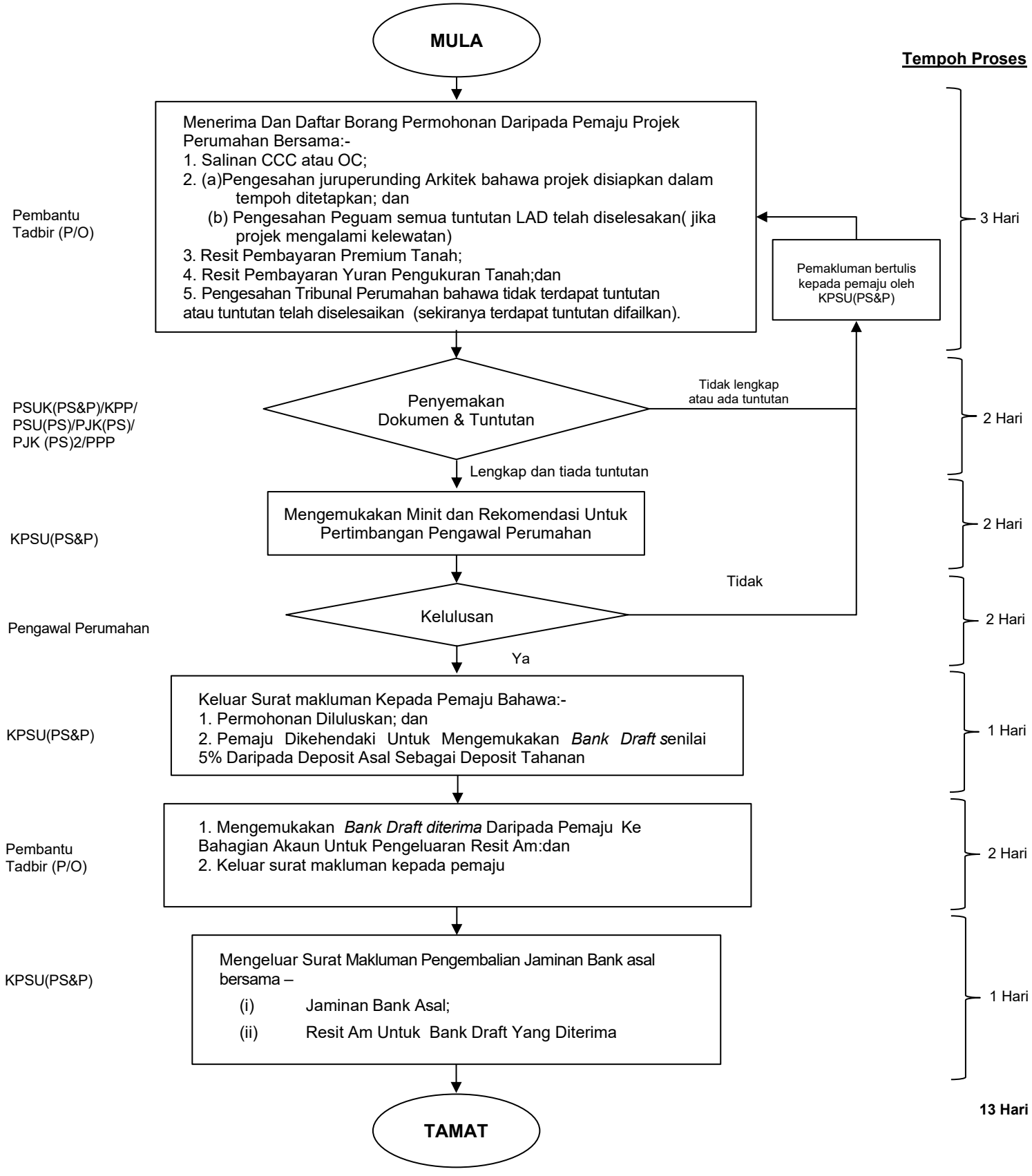
3.4 Baki 5% daripada nilai deposit perumahan asal akan ditahan oleh Pengawal Perumahan sehingga semua obligasi Pemaju Perumahan termasuk memindah milik semua geran rumah kepada pembeli rumah diselesaikan.

3.5 Pemaju Perumahan hendaklah mendepositkan baki 5% deposit perumahan dalam bentuk ***bank draft*** kepada Pengawal Perumahan.

3.6 Carta alir pengembalian deposit perumahan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan adalah seperti di Jadual 2 (bagi pemaju yang belum memperolehi pengembalian deposit selepas ccc atau oc) dan Jadual 3 (bagi pemaju yang telah memperolehi pengembalian deposit selepas ccc atau oc).

# Jadual 2

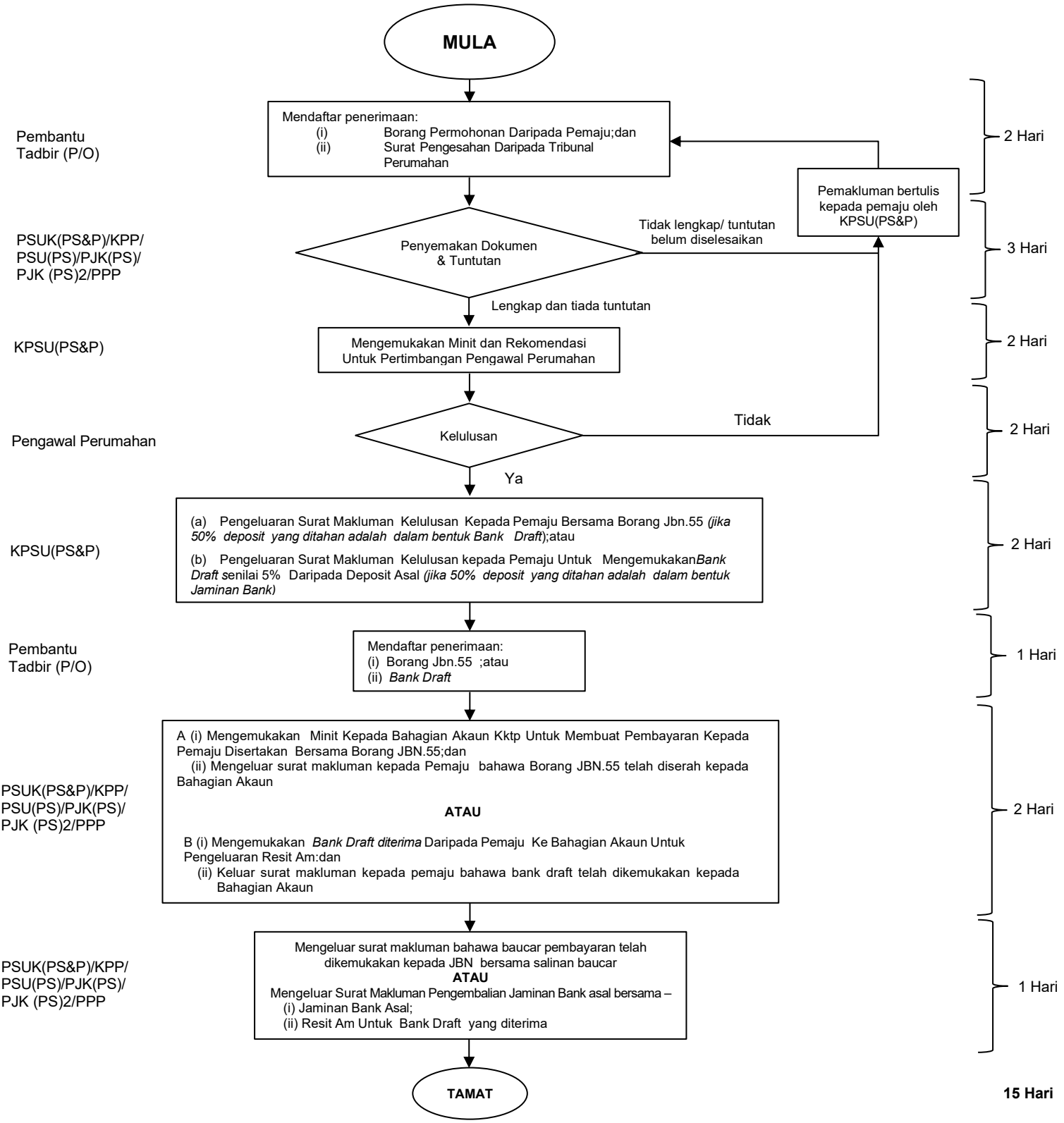
## Carta Alir Pengembalian 95% Deposit Perumahan Selepas Tamat Tempoh Tanggungan Kecacatan Bangunan (Bagi Pemaju Belum Memperolehi Pengembalian Deposit Selepas CCC atau OC)




*Ruj: KKTP:800-1/6/2 (4) 01 August 2025*

# Jadual 3

## Carta Alir Pengembalian 45% Deposit Perumahan Selepas Tamat Tempoh Tanggungan Kecacatan Bangunan (Bagi Pemaju Telah Memperolehi Bayaran Balik Deposit Selepas CCC atau OC)




***Nota:**

*Pihak pemaju hendaklah mengambil tindakan susulan di Bahagian Akaun KKTP dan Jabatan Bendahari Negeri Sabah untuk pembayaran balik baki deposit yang telah dilepaskan selepas menerima surat kelulusan pembayaran balik deposit daripada Pengawal Perumahan.*

***Ruj: KKTP:800-1/6/2 (4) 01 August 2025***

## BAHAGIAN D

**4. Pengembalian baki 5% deposit asal selepas semua geran tanah bagi unit rumah yang dijual telah dipindah milik kepada pembeli rumah.**

4.1 Baki 5% deposit asal iaitu setelah ditolak amaun deposit yang dikembalikan kepada pemaju perumahan selepas pengeluaran CCC atau OC (50% daripada nilai deposit asal) dan tamat tempoh tanggungan kecacatan bangunan (45%aripada nilai deposit asal) adalah ditahan oleh Pengawal Perumahan di bawah seksyen 17(4).

4.2 Baki 5% tersebut hendaklah dibayar balik kepada Pemaju Perumahan setelah segala obligasi pemaju perumahan diselesaikan dan geran individu telah dipindah milik kepada pembeli.

4.3 Syarat-syarat pengembalian baki 5% deposit perumahan adalah seperti berikut:

(a) Pemaju perumahan hendaklah mengemukakan surat daripada peguam yang dilantik untuk mengesahkan bahawa semua geran bagi rumah yang dijual telah dipindah milik kepada pembeli berserta senarai pembeli yang telah dipindah milikan geran;

(b) Sekiranya terdapat geran rumah yang tidak dapat dipindah milik disebabkan kegagalan di pihak pembeli, maka pihak peguam hendaklah -

(i) mengesahkan bahawa notis peringatan telah dikeluarkan kepada pihak pembeli atau peguam yang dilantik pembeli;

(ii) Mengemukakan senarai pembeli yang telah dikeluarkan notis;dan

(iii) Mnegemukakan semua salinan notis yang berkaitan.

4.4 Format surat pengesahan peguam, senarai pembeli yang telah dipindah milikan geran dan senarai pembeli yang telah dikeluarkan notis peringatan hendaklah mematuhi format seperti di Jadual 4.

4.5 Carta alir pengembalian deposit perumahan selepas semua geran tanah bagi unit rumah yang dijual telah dipindah milik kepada pembeli adalah seperti di Jadual 5.

**Jadual 4**

**LETTERHEAD OF LEGAL FIRM**

Setiausaha Tetap / Pengawal Perumahan
Kementerian Kerajaan Tempatan Dan Perumahan
Tingkat 4-6, 10, 11, 15-18, Wisma Innoprise,
Jalan Sulaman, Teluk Likas
88817 Kota Kinabalu

Dear Sir,

**RE: APPLICATION FOR REFUND OF HOUSING DEPOSIT**
**PROJECT DEPOSIT AMOUNT : ……..**
**NAME OF HOUSING DEVELOPMENT : ……**
**AMOUNT OF DEPOSIT : RM…….**

We refer to the above matter wherein we act for..... (Developer)..... Sdn Bhd of……. (address of developer) ..... 88000, Kota Kinabalu, Sabah.

2. Please be informed that there are in total.....…....units of houses being constructed for the above-quoted Project. The number of units sold is ……..… units. Out of the …….. units sold, the titles of …..... units have been successfully transferred into the name of the purchasers. The list of the units and purchasers which have been transferred is enclosed as Appendix 1.

***3.*** For the remaining .....… units of subdivided/subsidiary titles which have not been transferred, the Developer has forwarded the duly executed Memoranda of Transfer to the respective solicitors and repeated reminders (via letter, email, phone calls or whatsapp) have been sent to the purchasers themselves and/or their solicitors. A copy of the reminders is enclosed for your reference. The list of the units and purchasers which have not been transferred is enclosed as Appendix 2.

***4. We further enclose the list containing the ..... units of the unsold units as Appendix 3, for your reference.

Thank you.

Name of Legal Firm

****Delete if not applicable***

**APPENDIX 1**

**LIST OF UNITS' TITLES TRANSFERED TO PURCHASER**

1. DEVELOPER : ……..……...
2. TAMAN : ……..……..
3. DEPOSIT AMOUNT : ……..……
4. DATE OF CCC/OC : ……..……..….
5. TOTAL UNITS : ……..……..….
6. NO. OF UNITS PERFECTED TITLE : ……..……
7. % OF PERFECTED TITLE : ……..……..…

| UNIT LOT NO. | TITLE NO. | NAME OF PURCHASER (S)/OWNER | DATE OF TITLE PERFECTED |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**APPENDIX 2**

## LIST OF UNITS PENDING TRANSFER OF TITLE

1. DEVELOPER : ……..……..……...
2. TAMAN : ……..……..
3. DEPOSIT AMOUNT : ……..……
4. DATE OF CCC/OC : ……..……..
5. NO. OF UNITS PENDING TRANSFER : ……..……..……

| UNIT LOT NO. | TITLE NO. | NAME OF PURCHASER (S)/OWNER | DATE OF REMINDER ISSUED |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**APPENDIX 3**

## LIST OF UNSOLD UNITS

1. DEVELOPER : ……..……...
2. TAMAN : ……..……..
3. DEPOSIT AMOUNT : ……..……
5. DATE OF CCC/OC : ……..……
6. NO. OF UNSOLD UNITS : ……..……..……

| UNIT LOT NO. | TITLE NO. |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

(SAMPLE OF STATUTORY DECLARATION BY DIRECTOR)

# STATUTORY DECLARATION

I, NAME (I/C No. ……..) Of ADDRESS in the state of Sabah, Malaysia do solemnly and sincerely declare that:-

1. I am the Managing Director of NAME OF COMPANY.

2. On DATE , Majlis Daerah ……. Has issued the Occupation Certificate pertaining to Taman ……. Located at …… to us.

3. The land premium has been paid in the Assistant Collector Land Revenue office TOWN bearing receipt nos …….. dated as at DATE respectively.

*4. The said individual / subdivided titles have been issued and (shall be transferred to the purchasers within ……. Months period) OR (transferred to the purchasers).

*5. a) The said housing project has been completed and no further development is being carried on at present.
b) the undeveloped housing lots shall be brought forward for future development at a prevailing market. I confirmed that the undeveloped houses have never been sold to any buyers.
c) all the conditions stipulated in both the Developer's Licence and Advertising Permit have been fulfilled.

*6. I sincerely declare that I undertake to transfer the individual sub-divided land titles to the respective house buyers and also that I shall keep the Ministry of Local Government & Housing indemnify guarantee against all actions and proceedings costs in respect of any act matter or thing done or omitted to be done.

And I make this solemn declaration conscientiously believing the same to be true by virtue of the provisions of the Statutory Declaration Act 1960.

Subscribed and solemnly declare
By the abovenamed ……..
At TOWN in the state of Sabah
This …… day of MONTH 20……...

**…..…….**
**DECLARANT**

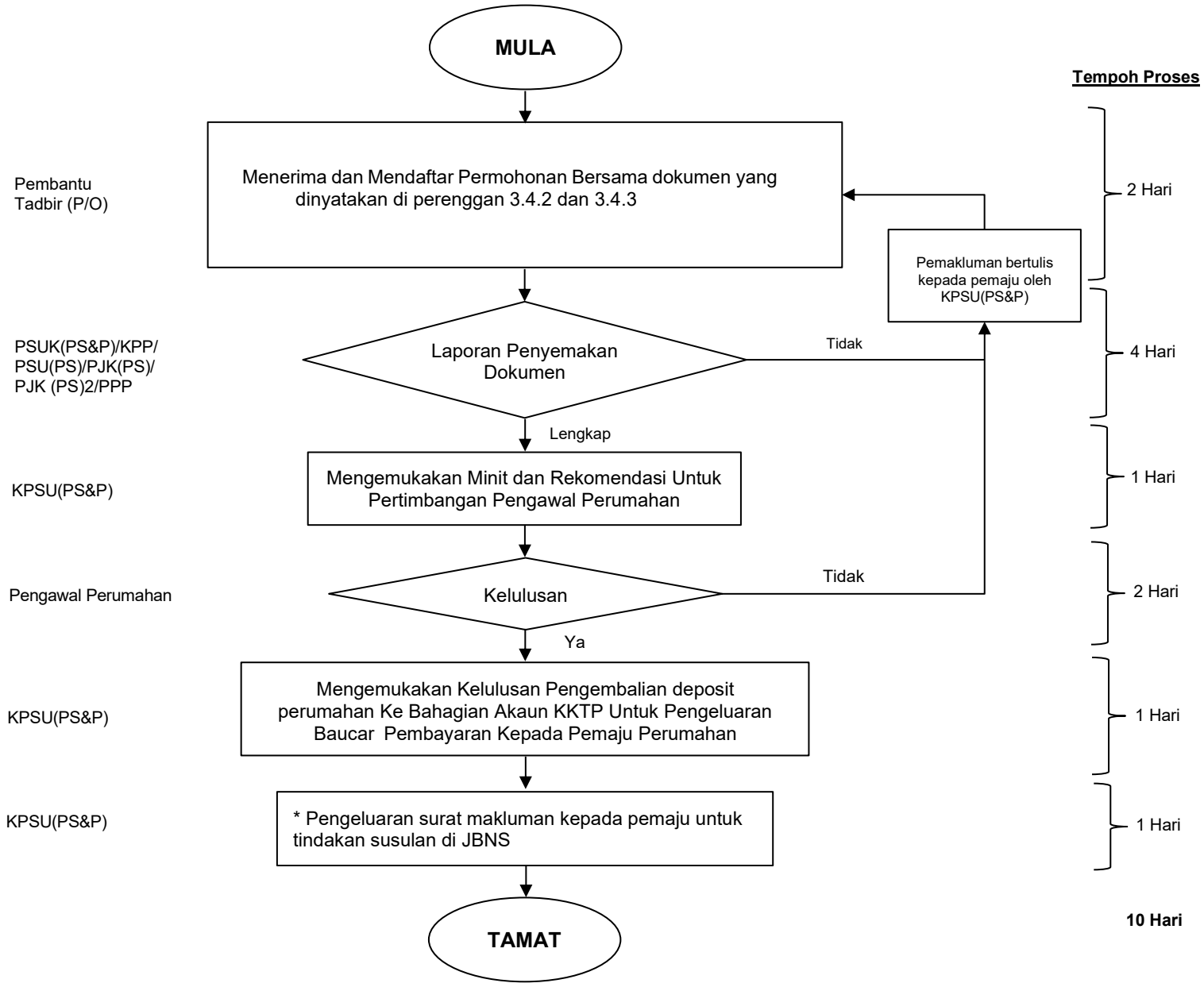
**BEFORE ME,**

**…….……..**
**COMMISSION FOR OATHS, MALAYSIA**

NOTE : * - Delete whichever is not applicable.

## Jadual 5

## Carta Alir Pengembalian Deposit Perumahan Baki 5% Deposit Asal Selepas Semua Geran Tanah bagi Unit Rumah Yang Dijual Telah Dipindah Milik Kepada Pembeli Rumah




***Nota :***

*Selepas menerima surat kelulusan pembayaran balik wang deposit, Bahagian Akaun KKTP akan mengemukakan baucar pembayaran ke Jabatan Bendahari Negeri Sabah (JBNS) dan pihak pemaju hendaklah mengambil tindakan susulan di JBNS.*

## BAHAGIAN E

**5. Pengembalian keseluruhan deposit asal selepas semua geran tanah bagi unit rumah yang dijual telah dipindah milik kepada pembeli rumah.**

(i) Sekiranya pemaju perumahan telah menyelesaikan segala obligasinya termasuk memindah milik semua geran rumah kepada pembeli tetapi belum memohon pengembalian deposit perumahan, maka keseluruhan deposit asal tersebut boleh dikembalikan tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat yang dinyatakan di Bahagian B, C dan D di atas.

(ii) Syarat-syarat yang dimaksudkan adalah seperti berikut:-

1. Mengemukakan salinan CCC atau OC bagi projek perumahan sebagai bukti projek perumahan telah disiapkan;

2. Mengemukakan resit pembayaran yuran pengukuran tanah dan premium pecah bahagi tanah atau pun bangunan (bagi pembangunan yang akan dikeluarkan geran subsidiari termasuk Accesory Parcel di bawah Land (Subsidiary Title) Enactment 1972 sebagai bukti bahawa yuran pengukuran dan premium tanah telah dibayar;

3. Pengesahan daripada Tribunal Perumahan yang menyatakan bahawa semua tuntutan pembeli jika ada, telah diselesaikan;

4. Mengemukakan surat pengesahan daripada peguam yang berkenaan bahawa semua geran bagi rumah yang dijual telah dipindah milik kepada pembeli beserta salinan geran yang telah dipindah milik; dan

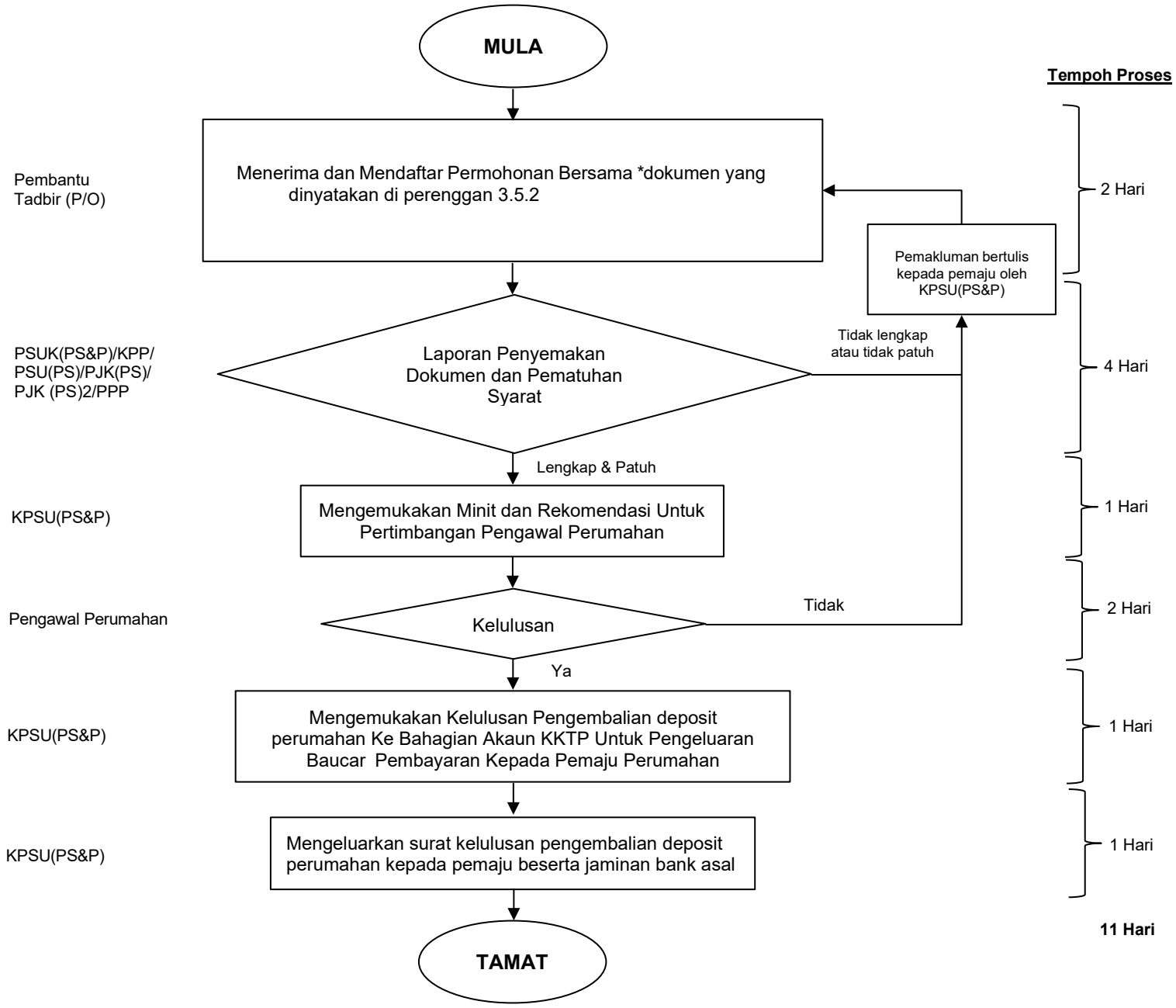
5. Jika terdapat geran yang belum dipindah milik, pemaju hendaklah mengemukakan surat pengesahan daripada pihak peguam yang menyatakan bahawa notis telah diberi kepada pembeli untuk memindah milik geran beserta salinan notis.

(iii) Jaminan bank asal akan dikembalikan kepada pihak pemaju perumahan setelah Pengawal Perumahan meluluskan permohonan tersebut.

(iv) Carta alir pembayaran balik keseluruhan deposit asal adalah seperti di Jadual 6.

# Jadual 6

## Carta Alir Pengembalian Deposit Perumahan Asal Selepas Semua Geran Tanah Bagi Unit Rumah Yang Dijual Telah Dipindah Milik Kepada Pembeli Rumah




***Nota :***

** Dokumen yang perlu disertakan:-*

*(a) Salinan CCC atau OC;*

*(b) Resit pembayaran Fi pengukuran tanah;*

*(c) Resit pembayaran premium pecah bahagi tanah ataupun bangunan;*

*(d) Surat pengesahan daripada Tribunal Tuntutan Pembeli Perumahan bahawa tidak terdapat tuntutan dari pembeli ;*

*(e) Surat pengesahan daripada peguam yang berkenaan yang menyatakan bahawa semua geran bagi rumah yang dijual telah dipindah milik kepada pembeli berserta salinan geran yang telah dipindah milik; dan*

*(f) Sekiranya geran belum dipindah milik,surat pengesahan daripada peguam bahawa notis telah diberi kepada pembeli.*