



KPKT

# MANUAL PENGGUNA HIMS

## HOUSING INTEGRATED MANAGEMENT SYSTEM (HIMS)

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN  
JABATAN PERUMAHAN NEGARA

## PENGURUSAN NO LOT / UNIT DAN PEMBELI

PENGGUNA PEMAJU | 22 APRIL 2026

## PENGURUSAN NO LOT / UNIT DAN PEMBELI

**NOTIFIKASI:** Perjanjian Jual Beli (eSPA) telah berjaya ditandatangani oleh semua pihak. Klik [Pendaftaran No. Lot Unit dan Pembeli](#)

**JUMLAH PEMAJUAN**  
9

**1** PERKHIDMATAN

**2** PENGURUSAN eSPA, TANDATANGAN DIGITAL DAN eSTAMPING

1. PENGURUSAN NO LOT / UNIT DAN PEMBELI  
2. PENDAFTARAN PEMAJU DI POSDIGICERT  
3. STATUS eSPA DAN TANDATANGAN DIGITAL  
4. MAKLUKAT PEMIKAN

Kod Fasa  
Nama Pemajuan

**3**

KOD PEMAJUAN	NAMA PEMAJUAN	STATUS PEMAJUAN	STATUS PJB eSPA
2065-9	PARKLAND AVENUE	LANCAR	<span style="color: green;">eSPA sedang ditandatangani</span>
2065-8	PARKLAND AVENUE	LANCAR	<span style="color: green;">eSPA sedang ditandatangani</span>
2065-7	BANDAR BOFAM PARKLAND PRESENT 2	LANCAR	<span style="color: green;">eSPA</span>
2065-6	BANDAR BOFAM PARKLAND PRESENT 3	LANCAR	<span style="color: green;">eSPA</span>
2065-5	TAMAN CHEN CHEN EMAS	LEWAT	<span style="color: green;">eSPA sedang ditandatangani</span>
2065-4	BANDAR BOFAM PARKLAND PRESENT 4	SIAP DENGAN COC	<span style="color: green;">eSPA</span>

**4**

MAKLUKAT PEMIKAN

1. BUKAH TERES - RM424,000.00 - RM28,700.00 - 52 unit - 4235 Unit Kuala Lumpur

BIL.	No. Lot/No. PT	No. Unit	Tuah Terah	Kuota Bumi	Status Juatan	Pejabat Pemaju (RM)	Dokumen Lot Bumiputera (RM)	Prisasti Kemajuan (RM)	Harga SPJ (RM)	Tarikh SPJ	Kemestian
1	M3 (D) 88776	PT 18227	X	✓	✓	48,000.00	0.00	43,000.00	387,900.00	29/02/2024	<span style="color: green;">eSPA</span> <span style="color: green;">eSPA</span>
2	M3 (D) 88776	PT 18228	X	✓	✓	407,800.00	0.00	48,780.00	420,000.00	08/03/2024	<span style="color: green;">eSPA</span> <span style="color: green;">eSPA</span>
3	M3 (D) 88776	PT 18228	X	✓	✓	48,880.00	0.00	0.00	488,800.00	23/03/2024	<span style="color: green;">eSPA</span> <span style="color: green;">eSPA</span>
4	M3 (D) 88776	PT 18284	X	✓	✓	478,700.00	47,870.00	0.00	428,330.00	22/03/2024	<span style="color: green;">eSPA</span> <span style="color: green;">eSPA</span>
5	M3 (D) 88776	PT 18285	X	✓	✓	507,480.00	0.00	50,740.00	456,680.00	23/03/2024	<span style="color: green;">eSPA</span> <span style="color: green;">eSPA</span>
6	M3 (D) 88776	PT 18223	X	✓	✓	424,800.00	0.00	42,480.00	382,000.00	28/03/2024	<span style="color: green;">eSPA</span> <span style="color: green;">eSPA</span>

Paparan halaman utama, Dashboard Pemaju HIMS

1. Klik pada tab Perkhidmatan
2. Pergi ke tab Pengurusan eSPA, Tandatangan Digital and Stamping > Klik Pengurusan No Lot / Unit dan Pembeli

Sistem akan memaparkan senarai komponen dan unit.

3. Klik Pilih pada pemajuan yang berkaitan
4. Pilih komponen dan unit terlibat

	UNIT	PEMBELI	PEGUAM	SAKSI		
421,020.00	22/01/2025	5	UNIT	PEMBELI	PEGUAM	SAKSI
431,000.00	07/02/2025	UNIT	PEMBELI	PEGUAM	SAKSI	

**5a**

**MAKLUMAT UNIT**  
Kemaskini maklumat kedudukan lot, bilangan bilik tidur dan bilangan bilik air.

No Lot PT	H.S.(D) 18776	No Unit	PT 13567
Pembeli Pertama	Tidak	Tuan Tanah	X
Kuota Bumi	Tidak	Status Jualan	✓
Bilangan Bilik Tidur	4	Harga Jualan	RM431,000.00
Bilangan Bilik Air	2	Rebat Pemaju	RM0.00
Kedudukan Lot	UNIT Hujung	Diskaun Lot Bumiputera	RM0.00
Jenis Susunatur (Layout Type)	A (24' x 70') <small>Jenis Mengikut Pelan Bangunan Cth: A (22' x 70') Jika Tiada Jenis Susunatur, Isikan Cth: NL (20' x 80')</small>	Inisiatif Kerajaan	RM0.00
		Harga SPJB	RM431,000.00

Simpan

**5b**

**MAKLUMAT UNIT**  
Kemaskini maklumat kedudukan lot, bilangan bilik tidur dan bilangan bilik air.

No Lot PT		No Unit	B-12-07
Pembeli Pertama	Tidak	Tuan Tanah	X
Kuota Bumi	Tidak	Status Jualan	X
Bilangan Bilik Tidur	0	Unit Syer	0
Bilangan Bilik Air	0		
Kedudukan Lot	Sila Pilih	Harga Jualan	RM707,000.00
Jenis Susunatur (Layout Type)	E1 <small>Jenis Mengikut Pelan Bangunan Cth: A (22' x 70') Jika Tiada Jenis Susunatur, Isikan Cth: NL (20' x 80')</small>	Rebat Pemaju	RM0.00
		Diskaun Lot Bumiputera	RM0.00
		Inisiatif Kerajaan	RM0.00
		Harga SPJB	RM0.00

Simpan

**PERHATIAN:** Pemaju wajib mengisi maklumat Unit, Pembeli, Peguam, Saksi, Jadual 1, Jadual 2, Jadual 4 dan Jadual 5 untuk Janaan eSPA dan Tandatangani Digital

5. Lengkapkan Pendaftaran Unit (bagi Jadual G dan I)

**a. Jadual G dan I**

- i. Klik Unit
- ii. Isi medan berikut:
  - a. Kuota Bumi\*
  - b. Bilangan Bilik Tidur\*
  - c. Bilangan Bilik Air\*
  - d. Kedudukan Lot\*
  - e. Jenis Susunatur\*
- iii. Klik Simpan

**b. Jadual H dan J**

- i. Klik Unit
- ii. Isi medan berikut:
  - a. Kuota Bumi\*
  - b. Bilangan Bilik Tidur\*
  - c. Bilangan Bilik Air\*
  - d. Kedudukan Lot\*
  - e. Jenis Susunatur\*
  - f. Unit Syer\*
- iii. Klik Simpan

40,200.00	14/02/2024	UNIT	PEMBELI	PEGUAM
30,100.00	25/03/2025	UNIT	PEMBELI	PEGUAM

MAKLUMAT CALON PEMBELI

Tambah Calon Pembeli

Kategori Pembeli	Nama / Syarikat	No. KP / Passport / SSM	Bangsa	Negara	Status	Penama Pertama
Tiada maklumat calon pembeli.						

**BORANG PENDAFTARAN CALON PEMBELI** ✕

MAKLUMAT CALON PEMBELI

Medan bertanda **S** akan dipaparkan dalam cetakan eSPA.

Kategori Pembeli \*

Nama Individu \*

No Telefon \*

Kerakyatan \*

Bangsa \*

Negara \*

Alamat \*

**Tutup** **Daftar**

6. Lengkapkan Pendaftaran Pembeli

a. Pembeli (Individu)

- i. Klik **Pembeli**
- ii. Klik **Tambah Calon Pembeli**
- iii. Isi medan berikut:
  - a. Pilih Kategori Pembeli\* - Individu
  - b. Nama Individu\*
  - c. No. Telefon\*
  - d. Kerakyatan\* (Warganegara/Bukan Warganegara/Pemastautin Tetap)
  - e. No. Kad Pengenalan\* (Warganegara Sahaja)
  - f. No Passport\* (Selain Warganegara)
  - g. No Askar/Polis\* (Warganegara Sahaja)
  - h. Bangsa\*
  - i. Negara\*
  - j. Alamat\*
  - k. Poskod\* (Malaysia Sahaja)
  - l. Bandar\* (Malaysia Sahaja)
  - m. Negeri\* (Malaysia Sahaja)

iv. Klik **Daftar**

BORANG PENDAFTARAN CALON PEMBELI

MAKLUMAT CALON PEMBELI

Medan bertanda **S** akan dipaparkan

Kategori Pembeli\*  
 INDIVIDU  
 SYARIKAT TEMPATAN  
 SYARIKAT ASING

Negara\* MALAYSIA

Nama Syarikat\* **S**

No. Pendaftaran Syarikat (SSM)\*

No Telefon\*

Kerakyatan\* TIDAK BERKAITAN

Bangsa\* TIDAK BERKAITAN

Alamat\* **S**

Poskod\* SILA PILIH

Bandar\* SILA PILIH

Negeri\* SILA PILIH

**6b**

Penandatanganan Syarikat 2

Nama Pengarah / Wakil

No. Kad Pengenalan / No. Passport

No. Telefon Bimbit

Emel

**7**

**8**

**9**

Tambah +

Tutup Daftar

## b. Pembeli (Syarikat)

- i. Klik **Pembeli**
- ii. Klik **Tambah Calon Pembeli**
- iii. Isi Medan Berikut:
  - a) Pilih Kategori Pembeli\* -Syarikat Tempatan/Syarikat Asing
  - b) Nama Syarikat\*
  - c) No. Pendaftaran Syarikat SSM\*
  - d) No. Telefon\*
  - e) Kerakyatan^
  - f) Bangsa^
  - g) Negara\*
  - h) Alamat\*
  - i) Poskod (Malaysia Sahaja)
  - j) Bandar (Malaysia Sahaja)
  - k) Negeri (Malaysia Sahaja)

### Maklumat Penandatanganan Syarikat (Minimum 1)

7. Isi Medan Penandatanganan Syarikat 1 Berikut:
  - a. Nama Pengarah/Wakil\*
  - b. No. Kad Pengenalan\*
  - c. No. Telefon Bimbit\*
  - d. E-mel\*
8. Klik (Tambah +) (Jika Perlu)
9. Klik Daftar

MAKLUMAT JUALAN

Medan bertanda **S** akan dipaparkan dalam cetakan eSPA.

Penama Pertama  **10** Pemaju

Jenis Pembiayaan   Diskaun Lot Bumiputera

Tarikh SPJB    Harga Jualan Selepas Diskaun

Tarikh SPJB akan dipaparkan secara automatik berdasarkan tarikh sebenar pembeli pertama menyempurnakan proses tandatangan digital.

Harga Belian Bersih (Harga SPJB) **S** Harga rumah tidak boleh melebihi harga jualan

Harga Meter Persegi (Adjustment Rate) **S**

Isi Maklumat Jualan

10. Isi medan berikut:

- a. Pilih Penama Pertama\*
- b. Jenis Pembiayaan\*
- c. **Tarikh SPJB**
- d. Diskaun Pemaju (jika ada)
- e. Harga Meter Persegi\*

MAKLUMAT PETAK STRATA

Medan bertanda **S** akan dipaparkan dalam cetakan eSPA.

**11**

Petak / Petak Tanah

Menara

Tingkat

Isi Maklumat Petak Strata (Bagi Jadual H Sahaja)

11. Isi Medan Berikut:

- i. Petak/Petak Tanah\*
- ii. Menara\*
- iii. Tingkat\*
- iv. Jadual Petak Rumah\*
- v. Petak Aksesori\*
- vi. Jadual Petak Aksesori

12. Klik **Simpan**

**13**

Simpan

715,900.00 19/12/2025

UNIT PEMBELI PEGUAM SAKSI PERAKUAN JADUAL 1 JADUAL 2 JADUAL 4 JADUAL 5

13

MAKLUMAT CALON PEMBELI Tambah Saksi

Kategori Pembeli	Nama / Syarikat	No. KP / Passport / SSM	Negara	Status	Penama Pertama	Emel
INDIVIDU	TAMIL SILVAM A/L ANDIAPAN		MALAYSIA	PEMBELI		

14

BORANG PENDAFTARAN SAKSI

Calon Pembeli \*

15

MAKLUMAT SAKSI PEMBELI

Nama \*

No. Kad Pengenalan / Passport \*

No. Telefon Bimbit \*

Emel \*

MAKLUMAT SAKSI TUAN TANAH

Maklumat Saksi Tuan Tanah perlu diisi pada Penama Pertama sahaja.

Nama \*

16

No. Kad Pengenalan / Passport \*

No. Telefon Bimbit \*

Emel \*

17

Tutup Kemaskini

Isi Maklumat Saksi (Pembeli, Pemaju, Tuan Tanah)

13. Klik (**Saksi**)

14. Klik Simbol (**Kemaskini**)

15. Isi Medan Berikut :

- Nama\*
- No. Kad Pengenalan/Passport\*
- No. Telefon Bimbit\*
- E-Mel\*

16. Pilih pilihan Saksi Tuan Tanah dan Saksi Pemaju

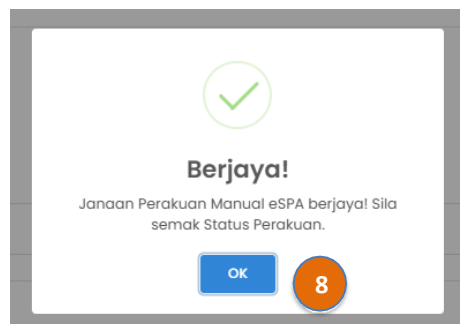
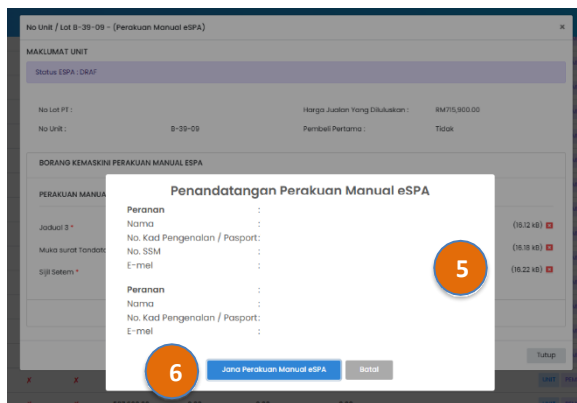
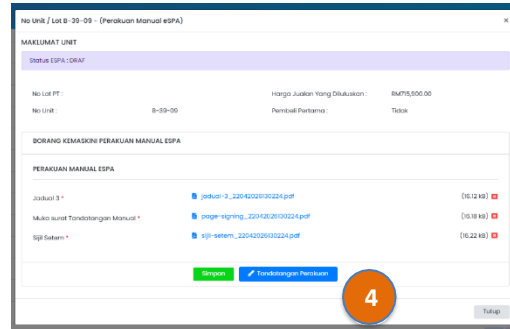
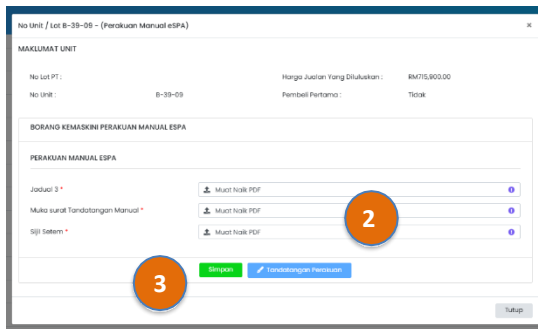
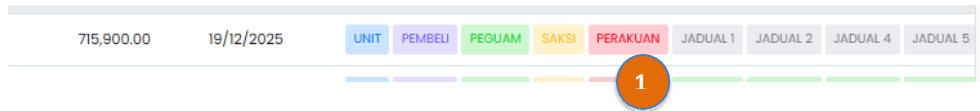
17. Klik (**Kemaskini**)

**Nota:** Maklumat bagi **Saksi Pemaju** dan **Saksi Tuan Tanah** hanya perlu diisi sekali pada Penama Pertama (Pembeli Pertama) sahaja bagi unit tersebut. Ketika di Penama Kedua (Pembeli Kedua), maklumat Saksi Pemaju dan Saksi Tuan Tanah akan ditarik dari Pembeli Pertama.

## PEMAJU MENJANA DRAF PERJANJIAN JUAL BELI (eSPA)

Sistem Memaparkan Halaman Perjanjian Jual Dan Beli Beserta Maklumat Tandatangan PJB.

1. Klik **(Pembeli)**
2. Klik **(Jana Perjanjian Jual Beli)**
3. Lengkapkan Maklumat Tandatangan PJB Pembeli
  - Pilih Bahasa (English/Bahasa Melayu)
4. Pilih jenis Pemaju yang menandatangani manual eSPA, dan pilih nama pengarah atau wakil syarikat pemaju Sila masukkan maklumat Tandatangan Pembeli
5. Pilih jenis tuan tanah yang menandatangani manual eSPA, pilih butiran tanah atau nama wakil kuasa yang terlibat.
6. Pilih Pembeli
7. Klik **(Preview)**
8. Semak PDF eSPA. Pastikan semua maklumat adalah tepat untuk janaan eSPA bersama perakuan nanti (bagi eSPA selepas 1 Januari 2026).



UNTUK ESPA TARIKH SPJB **SEBELUM 1 JANUARI 2026.**

1. Klik **[Perakuan]**
2. Muat naik semua dokumen yang diperlukan dalam format PDF.
  - i. Jadual 3
  - ii. Muka surat Tandatangan Manual eSPA
  - iii. Siji Setem
3. Klik **[Simpan]**
4. Klik **[Tandatangan Perakuan]**
5. Semak maklumat penandatangan digital bagi Perakuan Manual eSPA.
  1. Klik **[Jana Perakuan Manual eSPA]**
  2. Notifikasi berjaya akan dipaparkan.
  3. Klik **[OK]**
  4. Rujuk muka surat 13

UNTUK ESPA TARIKH SPJB **SELEPAS 1 JANUARI 2026.**

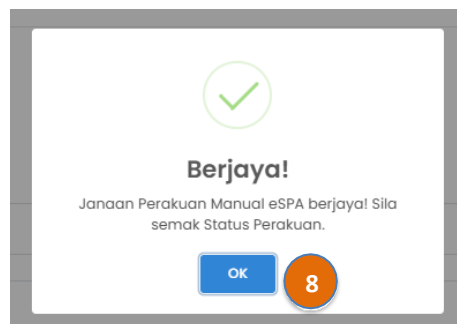
Selepas Klik [Preview]

1. Klik **[Jana Perjanjian Jual Beli]**
2. Semak PDF eSPA yang dipaparkan. Pastikan semua maklumat adalah tepat.
3. Klik **[Perakuan]**
4. Muat naik semua dokumen yang diperlukan dalam format PDF.
  - i. Jadual 1
  - ii. Jadual 2
  - iii. Jadual 3
  - iv. Jadual 4
  - v. Jadual 5
  - vi. Muka surat Tandatangan Manual eSPA
  - vii. Sijil Setem
  - viii. No. Adjudikasi
  - ix. Tarikh suratcara (Tarikh SPJB akan ditarik ke medan ini)
5. Klik [Simpan]
6. Klik [Tandatangan Perakuan]

UNTUK ESPA TARIKH SPJB **SELEPAS 1 JANUARI 2026.**

7. Semak maklumat penandatanganan digital bagi Perakuan Manual eSPA.
8. Klik [**Jana Perakuan Manual eSPA**]
9. Notifikasi berjaya akan dipaparkan.
10. Klik [**OK**]
11. Rujuk muka surat 13

The screenshot shows a web application window titled 'No Unit / Lot B-39-09 - (Perakuan Manual eSPA)'. It contains a form for digital signature verification. A red circle with the number 7 is overlaid on the 'Jana Perakuan Manual eSPA' button.



UNTUK ESPA TARIKH SPJB **SEBELUM** dan **SELEPAS** 1 JANUARI 2026.

5. Klik **[Perkhidmatan]**
6. Klik **[Status eSPA dan Tandatangan Digital]**
7. Kik **[Senarai Perakuan]**
8. Klik **ikon mata** untuk lihat maklumat penandatangan.
9. Semak e-mel penandatangan untuk langkah seterusnya (rujuk **Manual Pengguna - Proses Tandatangan Digital eSPA**)
  - i. Alamat e-mel bagi Pengarah pemaju yang terlibat boleh disemak di klik pada **[Nama Pengguna]** pada hujung kanan skrin > Klik **[Pengguna]** > **medan: E-mel**
  - ii. Alamat e-mel bagi Saksi pemaju yang terlibat boleh disemak di **Profil > Saksi > ikon mata > medan: E-mel**

Jika sudah di dalam Proses Tandatangan Perakuan.

Mohon pemaju untuk semak maklumat Ringkasan Manual eSPA (bagi eSPA **sebelum** 1 Januari 2026) dan semak maklumat eSPA beserta dokumen yang dikepilkan bersama (bagi eSPA **selepas** 1 Januari 2026) sebelum menandatangani.

