

a **PROJEK PERUMAHAN TERBENGGALAI DAN PEMULIHAN OLEH
“PENERIMA DAN PENGURUS”**

oleh

b NUARRUAL HILAL MD. DAHLAN¹

Pengenalan

Di Semenanjung Malaysia, sesuatu projek perumahan dianggap terbengkalai apabila:

- c** (a) Aktiviti-aktiviti pembinaan di tapak pembinaan perumahan telah terhenti selama 6 (enam) bulan atau lebih secara berturut-turut, selepas tamat tempoh perjanjian jual beli yang telah ditandatangani oleh pemaju dan pembeli; atau,
- d** (b) Pemaju telah diletakkan di bawah kawalan Pegawai Penerima dan Pengawal Perumahan berpendapat bahawa pemaju tersebut tidak boleh melaksanakan tanggungjawabnya sebagai pemaju.¹

e Peranan dan tanggungjawab Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) berhubung dengan projek perumahan terbengkalai, adalah mengumpul maklumat, mencari dan mengusahakan cara bagi memulihkan projek-projek perumahan yang terbengkalai dan mengenal pasti pihak-pihak yang sesuai untuk melaksanakan pemulihan projek-projek tersebut sama ada dilaksanakan oleh pemaju asal atau oleh pembiaya projek-projek tersebut atau pemilik-pemilik tanah projek atau malah melalui inisiatif Jawatankuasa

f * Penulis ialah Peguambela dan Peguamcara (Malaya), Peguam Syarie' (Pulau Pinang), Jabatan Undang-undang, Kolej Undang-undang dan Antarabangsa, Universiti Utara Malaysia.

g ¹ Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, *Laporan Senarai Projek Perumahan Terbengkalai dari Tahun 1990 – Jun 2005*, 2006, hlm. 1. Ini adalah definisi terkini mengenai “projek perumahan terbengkalai”. Namun begitu, sebelum tahun 2006, definisi projek perumahan terbengkalai adalah – pembinaan dan kemajuan kerja di tapak projek telah terhenti selama enam bulan atau lebih. Pemberhentian tersebut berlaku sama ada secara berturutan atau berlaku semasa dalam tempoh di mana projek tersebut sepatutnya disediakan atau melebihi tempoh penyiapan. Tempoh penyiapan bermaksud tempoh di mana pemaju perlu menyiapkan pembinaan unit-unit rumah. Bagi rumah bertanah (*landed property*), tempoh penyiapan adalah 24 bulan dikira dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani, sementara bagi rumah-rumah flat tempoh penyiapannya adalah 36 bulan dari tarikh penandatanganan perjanjian jual beli; atau, dalam tempoh enam bulan, pemaju telah digulung dan diletakkan di bawah kawalan Pegawai Penerima dan Pengawal Perumahan berpendapat bahawa pemaju perumahan tersebut telah gagal untuk melaksanakan tanggungjawabnya sebagai pemaju. Lihat Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, *Senarai Projek Perumahan Terbengkalai*, 2000, hlm. 1.

h

Bertindak Pembeli mahupun melalui agensi pemulihan kerajaan – Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB).² a

Projek perumahan terbengkalai di Semenanjung Malaysia boleh dikategorikan kepada:

- a. Projek yang mempunyai potensi untuk dipulihkan;
- b. Projek yang diambil alih oleh pemaju lain; b
- c. Projek yang tidak sesuai untuk dipulihkan; dan
- d. Projek yang telah dibaikpulih.³

Projek yang Baru Dikenal Pasti Setakat Disember 2005

Setakat Jun 2005, terdapat 28 buah projek perumahan baru yang dikenal pasti sebagai projek terbengkalai.⁴ Projek-projek ini membabitkan sejumlah 5 716 pembeli, 7 946 unit rumah dan melibatkan nilai jualan berjumlah RM 479.67 juta.⁵ Daripada keseluruhan projek yang telah dikenal pasti sebagai projek perumahan terbengkalai ini, majoriti projek, setakat Jun 2005, berlaku di Johor, Selangor dan Pulau Pinang yang masing-masing mempunyai lima buah projek (18%), diikuti oleh Kedah – empat buah projek (14%), Perak – tiga buah (11%). Bagi Negeri Sembilan, Melaka dan Terengganu, setiap negeri ini mempunyai dua buah projek perumahan terbengkalai baru yang telah dikenal pasti (7%).⁶ Sebaliknya, untuk negeri-negeri lain (Perlis, Wilayah Persekutuan dan Kelantan), tidak terdapat projek perumahan terbengkalai yang baru. Taburan projek perumahan terbengkalai mengikut negeri adalah seperti di Jadual 1. c

Jadual 1 Bilangan Projek Baru Dikenal Pasti Terbengkalai Mengikut Negeri Pada Jun 2005 d

Negeri	Bilangan Projek	Bilangan Rumah	Bilangan Pembeli	Anggaran (RM Juta)
(1) Perlis	0	0	0	0
(2) Kedah	4	687	333	69.51

e

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid*, hlm. 2. f

a *Sambungan Jadual 1*

	Negeri	Bilangan Projek	Bilangan Rumah	Bilangan Pembeli	Anggaran (RM Juta)
b	(3) Pulau Pinang	5	2 495	1 965	125.73
	(4) Perak	3	161	106	21.47
	(5) Selangor	5	2 074	1 527	123.21
c	(6) W. Persekutuan	0	0	0	0
	(7) N. Sembilan	2	123	43	23.37
	(8) Melaka	2	165	47	14.9
	(9) Johor	5	1 897	1 462	206.24
d	(10) Kelantan	0	0	0	0
	(11) Terengganu	2	344	234	18.45
	(12) Pahang	0	0	0	0
	Jumlah	28	7 945	5 716	479.67

e *Sumber: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Laporan Senarai Projek Perumahan Terbengkalai dari Tahun 1990 – Jun 2005, 2006, hlm. 2.*

Projek yang Masih Terbengkalai Sehingga Jun 2005

f Projek-projek yang masih dianggap terbengkalai boleh dibahagikan kepada tiga kategori, iaitu:⁷

- (1) Projek yang mempunyai potensi untuk dibaik pulih;
- (2) Projek yang diambil alih oleh pemaju;
- (3) Projek yang tidak sesuai untuk dipulihkan.

g Dari tahun 1990 sehingga Jun 2005, terdapat sejumlah 141 buah projek yang dianggap sebagai projek perumahan yang masih terbengkalai.⁸ Daripada jumlah ini, sejumlah 121 buah projek berpotensi untuk dipulihkan, manakala 11 buah akan diambil alih oleh pemaju lain dan sembilan lagi didapati tidak sesuai

⁷ *Ibid*, hlm. 3.

h ⁸ *Ibid*.

untuk dipulihkan.⁹ 43 buah projek telah dirujuk kepada Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) bagi tujuan pemulihan.¹⁰

Projek-projek yang Mempunyai Potensi untuk Dibaik Pulih

Di Semenanjung Malaysia, projek-projek perumahan terbengkalai yang jatuh di bawah kategori mempunyai potensi untuk dibaik pulih boleh dibahagikan kepada empat jenis, iaitu:

- i. Projek Perumahan Terbengkalai yang Baru Dikenal Pasti;
- ii. Projek Masih dalam Kajian Kemungkinan;
- iii. Projek yang Sedia untuk Dibaik Pulih;
- iv. Projek yang Dibaik Pulih.¹¹

Projek-projek yang jatuh dalam kategori “Mempunyai Potensi Untuk Dibaik pulih” adalah projek-projek yang amat memerlukan suatu skim pemulihan, rancangan dan strategi khusus kerana projek-projek ini melibatkan pelbagai lapisan pihak yang berkepentingan seperti tuan tanah, pemaju/pemaju lain yang mengambil alih, institusi kewangan, agensi teknikal kerajaan, pihak berkuasa dan perancangan tempatan, jawatankuasa pembeli dan Jabatan Insolvensi.¹²

Jumlah projek yang jatuh dalam kategori ini meningkat daripada 99 buah projek tahun 2003 kepada 121 buah setakat Jun 2005.¹³ Peningkatan ini adalah disebabkan masalah kewangan dan pengurusan yang dihadapi oleh syarikat pemaju, selain daripada kesan daripada kegawatan ekonomi yang melanda negara.¹⁴

Kebanyakan jenis rumah yang jatuh di dalam kategori ‘Projek Yang Masih Terbengkalai’ ini mempunyai kebarangkalian dan berpotensi untuk dibaik pulih.¹⁵ Rumah-rumah ini terdiri daripada rumah kos rendah – 4 247 unit (8%), kondominium /pangsapuri – 13 766 unit (25%) dan flat kos sederhana 13 579 unit (24.4%).¹⁶

Secara keseluruhannya, pemulihan ke atas 121 buah projek perumahan yang masih terbengkalai tetapi berpotensi untuk dibaik pulih, memerlukan suatu peruntukan dana kewangan khusus berjumlah kira-kira RM5.06

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.* hlm. 5.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

a bilion.¹⁷ Peruntukan ini wajar kerana "Tabung Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai" (TPPT) di bawah kendalian Bank Negara telah ditamatkan semenjak tahun 1992.¹⁸ Sekiranya peruntukan khusus ini boleh diperoleh, sudah tentu ia akan dapat membantu nasib sejumlah 36 815 pembeli-pembeli projek perumahan terbengkalai di seluruh Semenanjung Malaysia.¹⁹

b

Pemulihan Projek-projek Perumahan Terbengkalai

Menurut satu kajian, pada masa ini terdapat enam cara untuk membaik pulih projek-projek perumahan terbengkalai di Semenanjung Malaysia.²⁰ Jenis-jenis pemulihan ini adalah:

c

(a) Pemulihan yang Dilaksanakan oleh Pemaju Asal;

(b) Pemulihan dengan Bantuan Agensi Kerajaan;

(c) Pemulihan oleh Pemaju Baru yang Mengambil Alih Projek daripada Pemaju Asal yang Mungkir;

d

(d) Pemulihan yang Dilaksanakan oleh Pelikuidasi/Pelikuidasi Sementara atau Penerima dan Pengurus;

(e) Pemulihan yang Dilaksanakan oleh Jawatankuasa Bertindak Pembeli; dan,

(f) Pemulihan yang Dilaksanakan oleh Danaharta Nasional Berhad.

e

Objektif

Penulisan ini bertujuan untuk menerangkan pemulihan yang dilaksanakan oleh Penerima dan Pengurus (*Receiver and Manager*) atas sebuah projek perumahan terbengkalai serta akan mengkaji aspek undang-undang, isu-isu, dan cabaran-cabaran yang dihadapi dalam pemulihan yang dilaksanakan tersebut. Selanjutnya, cadangan-cadangan perundangan akan diutarakan dalam bahagian kesimpulan daripada penulisan ini. Sehubungan dengan itu, penulis akan mengkaji peristiwa, pengalaman dan pengajaran yang boleh diperolehi hasil daripada kajian tersebut, melalui kajian kes berdasarkan kajian dokumen, dan rekod arkib,²¹ sebagaimana yang berlaku di Bayshore Apartment,

g

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 6.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Nuarrual Hilal Md. Dahlan, *Projek Perumahan Terbengkalai: Fenomena, Masalah dan Penyelesaian – Satu Kajian Kes di Daerah Timur Laut, Pulau Pinang*, Tesis Sarjana Undang-undang, 2001, Universiti Kebangsaan Malaysia, hlm. 123–139.

²¹ Apa yang dimaksudkan dengan kajian dokumen adalah perolehan maklumat daripada pelbagai jenis dokumen seperti surat, memorandum, agenda, pengumuman dan minit mesyuarat, laporan bertulis, dokumen pentadbiran, kajian rasmi, penilaian atas tapak yang sama

h

Lot 3979, Tanjung Bungah, Daerah Timur Laut (DTL), Pulau Pinang daripada fail-fail KPKT. Walau bagaimanapun, nama dan identiti pihak-pihak yang terlibat dalam kajian kes ini hanya dalam bentuk anonim atas alasan bahawa pendedahan ini boleh menjadi kontroversi dan bagi melindungi pihak-pihak terbabit.²²

PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI DI BAYSHORE APARTMENT, LOT 3979, TANJONG BUNGAH, DAERAH TIMUR LAUT (DTL), PULAU PINANG

Pemaju kepada projek di atas adalah Syarikat A.²³ Projek ini terletak di Lot 3979, Tanjung Bungah, DTL, Pulau Pinang.²⁴

Syarikat tersebut dimiliki sepenuhnya oleh Syarikat B dengan jumlah saham yang dibenarkan berjumlah RM1.5 juta dan saham berbayar bernilai RM1 juta.²⁵ Syarikat ini telah diperbadankan pada 2 Ogos 1978 dengan nombor pendaftarannya 40959 V.²⁶ Terdapat empat (4) pengarah syarikat ini iaitu

terhadap kajian, potongan akhbar dan sebagainya. Sebaliknya, rekod arkib termasuk rekod perkhidmatan, rekod organisasi, peta dan carta, senarai nama, data tinjauan (*survey*) dan rekod peribadi. Lihat Robert K. Yin, *Case Study Research – Design and Methods, Second Edition*, SAGE Publications, London, 1994, hlm. 78-101 (Chapter 4). Kajian jenis ini dan pemilihannya akan membolehkan kajian dibuat secara mendalam, berasaskan kemudahan, kedekatan lokasi geografi, membolehkan analisis dibuat secara intensif dan mendalam mengenai fenomena dan pelaksanaan undang-undang yang terdapat dalam sesuatu projek perumahan terbengkalai yang telah berlaku di Bayshore Apartment, Lot 3979, Tanjung Bungah, Daerah Timur Laut (DTL), Pulau Pinang. Disebabkan kajian ini berbentuk kualitatif, segala maklumat dan butiran biasanya didapati melalui satu atau dua kes dan tidak mungkin pemilihan kes-kes ini dibuat secara rawak. Biasanya sesuatu kes ini dipilih berdasarkan kemudahan untuk memperolehnya. Alasan mengapa kajian kualitatif ini hanya melibatkan satu atau dua sampel, adalah kerana salah satu daripada falsafahnya adalah untuk mengelakkan 'terlalu banyak maklumat sehingga mengabaikan kajian mendalam'. Pendekatan dan sampel pemilihan kajian ini juga seiring dengan konsep dan kepercayaan menurut kajian kualitatif – di mana ia menggunakan pendekatan tujuan (*purposive*) dan bukan metode sampel rawak. Fenomena yang berlaku dalam projek perumahan terbengkalai di atas bukanlah sesuatu fenomena yang asing dengan fenomena projek perumahan terbengkalai yang lain yang berlaku di Semenanjung Malaysia. Dengan kata lain, kajian ini bertujuan untuk menyediakan suatu kajian yang menyeluruh (*a close-up*) dan mendalam lagi terperinci mengenai projek perumahan terbengkalai di Bayshore Apartment tersebut, yang relevan atau wujud dalam kerangka yang lebih besar sebagaimana yang terdapat di Semenanjung Malaysia. Lihat secara umum dalam Robert K. Yin, *Case Study Research, Design and Methods, Second Edition*, SAGE Publication, London, 1994 dan di dalam David Silverman, *Doing Qualitative Research, A Practical Handbook*, SAGE Publications, London, 2000.

22 Robert K. Yin, *Case Study Research, Design and Methods, Second Edition*, SAGE Edition, London, 1994, hlm. 143.

23 Tabung Projek Perumahan Terbengkalai (TPPT), Syarikat A, *presentation by BB*, 7 Disember 1994, hlm. OL 20, dalam fail nombor KPKT/(05)/1910-1 & 2.

24 *Ibid.*

25 *Ibid.*

26 *Ibid.*, hlm. OL 21.

a – A1, A2, A3²⁷ dan A4 (bersara pada 31 Januari 1991).²⁸ Syarikat ini diurus oleh A1.²⁹ Syarikat ini mendapat beberapa kemudahan perbankan daripada beberapa institusi kewangan seperti Bank A, dengan jumlah RM6 juta, Bank B dengan jumlah RM350 000, Bank C dengan jumlah RM400 000 dan Bank D berjumlah RM1.18 juta (jumlah hutang asal berjumlah RM820 000).³⁰ Bank D merupakan pemegang gadaian ke atas tanah di mana projek Bayshore Apartment dilaksanakan (Pegangan No. 686 [Lot 3979], Tanjong Bungah, DTL, Pulau Pinang).³¹

b Setakat 7 Disember 1993, syarikat ini telah memberhentikan operasinya. pengarah-pengarahnya juga tidak berminat untuk meneruskan pemulihan projek tersebut.³² Terdapat empat orang pembeli yang telah diberikan surat kuasa (*Power of Attorney* – PA) bagi memulihkan projek ini dan bagi memohon Sijil Layak Menduduki (SLM) serta hak milik strata.³³

c Terdapat sejumlah lapan pembiaya akhir iaitu Bank E (2 unit berjumlah RM154 600), Bank D (5 unit berjumlah RM246 000), Bank F (1 unit berjumlah RM64 000), Bank G (1 unit berjumlah RM50 000), Bank B (1 unit berjumlah RM60 000), Bank H (1 unit berjumlah RM64 400), Bank I (1 unit berjumlah RM55 000) dan Syarikat C (1 unit berjumlah RM47 969).³⁴

d Sementara itu, pemiutang kepada Syarikat A ialah:³⁵

1. Bank A dengan nilai RM6 juta bercagar.

27 Tidak didaftarkan sebagai pengarah menurut carian syarikat pada 21 September 1993. *Ibid.* hlm. OL 21.

28 *Ibid.* hlm. OL 20.

e 29 *Ibid.*

30 *Ibid.* hlm. OL 4.

31 *Ibid.*

32 *Ibid.* hlm. OL 16. Pihak BB telah cuba menghubungi pengarah-pengarah namun gagal. Ini dinyatakan dalam *ibid.* hlm. OL 21.

33 *Ibid.* hlm. OL 16.

34 *Ibid.* Appendix A. hlm. OL 18. Setakat 7 Disember 1993, jumlah yang telah dikeluarkan dan belum dikeluarkan oleh pembiaya akhir adalah seperti berikut:

f (1) Bank E – RM47 800.00 (telah dikeluarkan) dan RM106 800.00 (belum dikeluarkan) – 1 unit telah ditebus.

(2) Bank D – RM155 800 (telah dikeluarkan) dan RM90 200 (belum dikeluarkan) – kesemua unit telah ditebus.

(3) Bank F – RM54 800 (telah dikeluarkan) dan RM9200 (belum dikeluarkan) – kesemua unit telah ditebus.

(4) Bank G – RM31 600 (telah dikeluarkan) dan RM18400 (belum dikeluarkan) – kesemua unit telah ditebus.

g (5) Bank B – RM50 800 (telah dikeluarkan) dan RM9200 (belum dikeluarkan) – kesemua unit telah ditebus.

(6) Bank H – RM55 200 (telah dikeluarkan) dan RM9200 (belum dikeluarkan) – kesemua unit telah ditebus.

(7) Bank I – RM45 800 (telah dikeluarkan) dan RM9200 (belum dikeluarkan) – kesemua unit telah ditebus.

(8) Syarikat C – RM39 240 (telah dikeluarkan) dan RM8729 (belum dikeluarkan) – kesemua telah ditebus.

h 35 *Ibid.* hlm. OL 22. Maklumat ini adalah berdasarkan kepada carian syarikat yang telah dijalankan.

2. Bank B dengan nilai RM350 000 setakat pada 30 November 1987. **a**
Setakat 7 Disember 1993, jumlah yang masih dihutang syarikat adalah RM350 000.
3. Bank C dengan jumlah RM400 000.
4. Bank D dengan nilai RM1 juta setakat 19 Ogos 1989 dan setakat 7 **b**
Disember 1993 jumlah ini masih belum dilunaskan oleh syarikat A (pemaju).

Hartanah-hartanah syarikat ini yang telah dicagarkan pada institusi-institusi kewangan di atas adalah – Pegangan No. 1356, Seksyen 1, Bandar Tanjung Tokong, DTL, Pulau Pinang dan Plot 21 HS (D) 125, Seksyen 1, Bandar Tanjung Tokong, DTL, Pulau Pinang, dicagarkan kepada Bank A. HS (D) 62 PT **c**
001241, Seksyen 16, Georgetown, DTL, Pulau Pinang dicagarkan pada Bank B, dan Geran 15733, Lot 1382, Seksyen 1, Bandar Tanjung Tokong, DTL, Pulau Pinang kepada Bank C.³⁶

Lesen Pemaju Perumahan dan Permit Iklan dan Jualan **d**

Lesen pemaju ini bernombor 1910/3-87/157 berkuat kuasa dari 9 Mac 1985 sehingga 8 Mac 1987.³⁷ Lesen ini telah diperbaharui dan pemaju ada diberikan lesen baru dengan nombor 1910/4-89/183, yang berkuat kuasa dari 6 April 1987 sehingga 5 April 1989.³⁸ Seterusnya pada 8 Julai 1989 dan pada 31 Disember 1996, lesen pemaju ini telah diperbaharui lagi.³⁹ Pada 25 Januari 1997, satu lesen baru telah diluluskan dengan nombor 1910/4-1999/26 yang berkuat **e**
kuasa dari 6 April 1989 sehingga 5 April 1999.⁴⁰ Permit Iklan dan Jualan juga telah diluluskan oleh KPKT.⁴¹

Projek ini melibatkan 30 unit rumah pangsa lima tingkat, 14 buah rumah kedai satu tingkat yang dikenali sebagai Bayshore Apartment dan pembeli berjumlah 24 orang. Harga setiap unit rumah pangsa ini adalah **f**
antara RM92 000 hingga RM160 000.⁴² Nilai projek ini dianggarkan berjumlah RM3.5 juta. Projek ini pada mulanya dijangka siap pada tahun 1995. Kesemua 30 unit telah dijual dan RM2.6 juta termasuk penebusan (*redemption*) berjumlah RM272 000 telah diterima oleh Bank D, setakat

³⁶ *Ibid.* **g**

³⁷ Fail nombor KPKT/(05)/1910-1 & 2.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.* Namun begitu tiada maklumat mengenai nombor permit tersebut.

⁴² Tabung Projek Perumahan Terbengkalai (TPPT), Syarikat A. *presentation by BB*, 7 Disember 1994, hlm. OL 27, dalam fail nombor KPKT/(05)/1910-1 & 2.

⁴³ *Ibid.*, hlm. OL 4. **h**

- a** 7 Disember 1993.⁴³ Sejumlah 13 unit telah ditebus oleh pembeli-pembeli daripada Bank D setakat 7 Disember 1993.⁴⁴

Pemajuan Projek

- b** Pembinaan projek ini bermula sejak tahun 1987 lagi. Ia kemudiannya mula terhenti semenjak bulan Februari 1990. Pada ketika itu projek ini terhenti pada peringkat 80% penyiapan. Sementara itu menurut konsultan teknikal tahap penyiapan adalah pada tahap 60%.⁴⁵ Hal ini adalah kerana projek ini telah lama menjadi terbengkalai menyebabkan bahan binaan dan spesifikasinya perlu ditukar dan dibaiki.⁴⁶

c Sebab-sebab Terbengkalai

Berdasarkan pemerhatian atas aktiviti pemaju dan progresif pemajuan, terdapat beberapa punca yang menyebabkan projek ini terbengkalai. Punca-puncanya adalah seperti yang berikut:

- d** (1) Pemaju gagal menetapkan kadar harga jualan yang sesuai bagi setiap unit. Harga yang telah ditetapkan untuk jualan tidak bersesuaian dengan kos yang perlu ditanggung pemaju bagi membangunkan projek;
- (2) Pemaju menghadapi masalah kewangan disebabkan oleh pembeli yang kurang semenjak tahun 1990.⁴⁷ Seterusnya pemaju memberhentikan operasi mereka serta telah menjadi mufli.⁴⁸
- e** (3) Pada masa projek ini dilaksanakan, pemaju juga mempunyai tanggungjawab lain bagi membangunkan satu lagi projek perumahan lain iaitu Taman Batu Bukit, Lot 1384, Mukim 1, Tanjong Tokong, DTL, Pulau Pinang.⁴⁹ Projek ini juga terbengkalai walaupun pembeli-pembeli telah menyumbangkan wang tambahan kepada pemaju bagi menyiapkannya.⁵⁰

f

44 *Ibid.*, hlm. 37. 17 unit masih belum ditebus menurut maklumat setakat 7 Disember 1993.

45 *Ibid.*, hlm. OL 4.

46 *Ibid.*, hlm. OL 27.

47 *Ibid.*, hlm. OL 25.

48 *Ibid.*

g 49 Fail No. KPKT/08/824/1910-2. Lesen pemaju ini adalah bernombor 1910/3-87/157 berkuat kuasa dari 9 Mac 1985. Permit iklan dan jualan projek ini bernombor 1910/282/82(7) berkuat kuasa dari 17 Julai 1981 sehingga 16 Julai 1982. Terdapat 135 unit rumah kedai telah diluluskan untuk pembinaan. Harga setiap unit rumah kedai tersebut adalah RM90 000 yang keluasannya adalah 600 kaki persegi. Terdapat lapan unit rumah flat apartmen (pangsapuri) yang setiap satu dijual dengan harga RM80 950. Lapan unit inilah yang telah terbengkalai. Setakat 31 Disember 2004, SLM masih lagi belum diperolehi dan pembeli-pembeli masih lagi belum menduduki unit-unit tersebut. Wakil pembeli memaklumkan kepada KPKT bahawa pihak JBA (Jabatan Bekalan Air) masih dalam proses memberi sokongan untuk pengeluaran SLM. Bayaran yuran pelan sebanyak RM40 000 telah dikenakan oleh MPPP.

h 50 Fail No. KPKT/08/824/1910-2.

(4) Kesan daripada perkara di atas, Bank D telah meyelong tanah yang menjadi tapak pemajuan projek. Namun begitu, tindakan lelongan ditangguhkan atas permohonan menunggu kajian pemuliharaan projek ini.⁵¹

(5) Seterusnya, pengarah-pengarah pemaju terdahulu tidak memberi kerjasama yang sewajarnya kepada pihak yang berusaha untuk memulihkan projek termasuk bagi mendapatkan maklumat-maklumat lanjut mengenai pemaju daripada peguamcara (*solicitor*) mereka.⁵²

Pemuliharaan Projek

Setelah projek ini menjadi terbelengkalai, pembeli-pembeli telah menubuhkan Jawatankuasa Bertindak Pembeli-pembeli bagi berusaha memulihkan projek ini.⁵³ Jawatankuasa ini seterusnya telah menghubungi Tabung Pemuliharaan Projek Perumahan Terbelengkalai (TPPT), Bank Negara bagi mendapat bantuan untuk memulihkan projek.⁵⁴

Seterusnya TPPT telah melantik tetuan BB sebagai panel bagi menjalankan kajian kemungkinan (*feasibility study*) terhadap projek ini.⁵⁵

Kajian Kebolehlaksanaan oleh BB (*Feasibility Study*)

Pada mulanya, melalui kajian ini TPPT mendapati pemuliharaan projek ini tidak berdaya maju (*not feasible nor viable*) untuk diteruskan kerana jumlah dana yang ada berjumlah RM419 000 tidak mencukupi untuk memulihkannya, kerana kos pemuliharaan berjumlah RM2.14 juta.⁵⁶ Terdapat defisit berjumlah RM1.716 juta, sebelum penebusan hutang dan pembayaran ganti rugi kelewatan, yang perlu ditanggung bagi memulihkan projek tersebut.⁵⁷ Sekiranya dicampurkan dengan jumlah penebusan bernilai RM1.18 juta, sejumlah defisit RM2.9 juta perlu ditanggung bagi memulihkan projek ini.⁵⁸ BB juga berpandangan, pemuliharaan boleh dilaksanakan dengan syarat, TPPT bersetuju untuk menyalurkan bantuan kewangan berjumlah RM2.14 juta bagi memulihkan projek ini.⁵⁹ Seterusnya, beberapa perkara lain perlu dipertimbangkan, bagi memastikan pemuliharaan berjalan licin, iaitu – sumbangan tambahan daripada pembeli-pembeli,

51 Tabung Projek Perumahan Terbelengkalai (TPPT), Syarikat A, *presentation by BB*, 7 Disember 1994, hlm. OL 26, dalam fail nombor KPKT/(05)/1910-1 & 2.

52 *Ibid.*

53 *Ibid.*

54 *Ibid.*

55 *Ibid.*

56 *Ibid.*, hlm. OL 5.

57 *Ibid.*, hlm. OL 5 dan OL 28.

58 *Ibid.*, hlm. OL 28.

59 *Ibid.*, hlm. OL 5.

- a** pengurangan kos pemulihan dan mengehadkan jumlah penebusan hutang Bank D.⁶⁰

Masalah-masalah

- b** Terdapat beberapa masalah teknikal dan undang-undang dalam memulihkan projek ini. Masalah-masalah itu adalah:

- (1) Kesukaran untuk mendapatkan surat kuasa (*Power of Attorney* – PA) baru kerana pengarah-pengarah pemaju terdahulu enggan bekerjasama;⁶¹
- c** (2) Pembeli-pembeli yang mendapatkan pinjaman perumahan daripada Bank D dan telah menebus keseluruhan hutang mereka menghadapi masalah akibat daripada penebusan ini kerana hak milik strata masih belum dikeluarkan;⁶²
- (3) Kemungkinan bagi mendapatkan pinjaman memulihkan projek daripada institusi kewangan sukar serta perlu mendapatkan persetujuan daripada Pengawal Perumahan, KPKT;⁶³
- d** (4) Ketiadaan kuasa (*authority*) pada pihak yang cuba memulihkan projek untuk memindah milik setiap hak milik unit rumah kepada para pembeli;⁶⁴
- (5) Seterusnya, dalam mengendalikan projek perumahan terbengkalai ini, masalah yang paling besar adalah kerja-kerja yang dilakukan oleh kontraktor terdahulu tidak memenuhi standard dan pembinaan serta banyak kecacatan. Perkara ini membawa satu lagi masalah iaitu ia memerlukan kos yang lebih bagi memperbaiki semula kecacatan tersebut dan ini sudah tentu memakan masa bagi menyiapkan baki pembinaan projek tersebut.⁶⁵ Surat Kuasa (PA) itu juga tidak memperuntukkan kuasa kepada pembeli-pembeli yang berkaitan bagi memohon pinjaman untuk memulihkan projek;⁶⁶
- f** (6) Selanjutnya, disebabkan pemaju terdahulu telah diisytiharkan muflis dan telah digulung oleh Mahkamah Tinggi atas permohonan pemiutang-pemiutang, maka Surat Kuasa yang telah diberikan kepada beberapa pembeli menjadi tidak sah dan ini mungkin boleh menyebabkan mereka berketanggungan melakukan urusan secara

g

60 *Ibid.*, hlm. OL 5 dan OL 28.

61 *Ibid.*, hlm. OL 9.

62 *Ibid.*

63 *Ibid.*, hlm. OL 8.

64 *Ibid.*

65 *Ibid.*

h 66 *Ibid.*, hlm. OL 32.

fraud (fraudulent trading).⁶⁷ Surat Kuasa ini juga tidak membenarkan apa-apa pindah milik hak milik setiap unit itu kepada pembeli-pembeli.⁶⁸ Bagi mengatasi masalah ini, pembeli-pembeli boleh memohon kepada Mahkamah Tinggi bagi mendapatkan perintah menghalang apa-apa urusan niaga (*dealings*) atas tanah projek tersebut dan boleh memohon pelbagai perintah-perintah tambahan seperti meminta pengarah-pengarah menandatangani dokumen-dokumen bagi memohon hak milik strata dan memindah milik unit-unit tersebut kepada pembeli-pembeli.⁶⁹ Sekiranya pengarah-pengarah menolak untuk berbuat demikian, pembeli-pembeli atau Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi atas kebenaran Mahkamah boleh menandatangani dokumen-dokumen bagi pihak pemaju terdahulu untuk memindah milik setiap unit kepada para pembeli selepas penyiapan pemulihan projek tersebut.⁷⁰ Namun begitu, terdapat juga pandangan, iaitu sekiranya kuasa-kuasa yang terdapat dalam Surat Kuasa tersebut dilaksanakan, ini juga berkemungkinan membawa maksud – apa-apa penyusunan (*arrangement*) bagi menjalankan perniagaan syarikat pemaju terdahulu. Ini sudah tentu memerlukan kebenaran daripada Pengawal Perumahan sebelum memulakan aktiviti syarikat.⁷¹

(7) Bank D gagal untuk memastikan jumlah penebusan hutang bagi 17 unit yang telah ditebus oleh pembeli disebabkan kegagalan bagi mendapatkan pengecualian (*exemption*) di bawah seksyen 99 Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989.⁷² Maklumat yang diperolehi daripada pembeli-pembeli menyatakan bahawa jumlah penebusan bagi 17 unit tersebut adalah pada sekitar RM1.18 juta – pinjaman pokok (*principal*) berserta faedah, sedangkan jumlah pinjaman pokok tertunggak yang sebenarnya adalah berjumlah RM820 000.⁷³ Justeru, disebabkan Bank D telah mendapat penghakiman untuk meneruskan perintah jualan (*order for sale*) tanah projek, apa-apa tindakan bagi memulihkan projek tersebut hendaklah mengambil kira jumlah penebusan yang perlu dilunaskan.⁷⁴

(8) Tanah projek telah dicagarkan kepada Bank D.⁷⁵ Bank D telah

67 *Ibid.* hlm. OL 8 dan OL 33.

68 *Ibid.* hlm. OL 32.

69 *Ibid.* hlm. OL 33.

70 *Ibid.*

71 *Ibid.* hlm. OL 33.

72 *Ibid.* hlm. OL 31.

73 *Ibid.*

74 *Ibid.*

75 *Ibid.* hlm. OL 32.

a

b

c

d

e

f

g

h

- a** memperoleh penghakiman untuk melelong tanah berkenaan.⁷⁶ Namun begitu, ini mungkin merumitkan kerana terdapat beberapa unit rumah yang telah ditebus oleh pembeli dan hak milik strata masih belum diperoleh.⁷⁷
- b** *Cadangan-cadangan*
- Melalui kajian yang dilaksanakan oleh BB, beberapa cadangan telah dibuat iaitu:
- (1) TPPT akan menyalurkan bantuan kewangan bagi memulihkan projek berkenaan;
 - c** (2) Pembeli-pembeli yang telah membeli secara kontra (kerana berhak mendapat ganti rugi lewat penyiapan) atas kelewatan penyiapan hendaklah membatalkan perjanjian kontra tersebut;
 - (3) Pembeli-pembeli dikehendaki mengetepikan pampasan kerana kelewatan penyerahan pemilikan kosong (*damages for late delivery of vacant possession*) dan mereka dikehendaki membayar baki harga beli;
 - d** (4) Pembeli-pembeli dikehendaki mengeluarkan bayaran tambahan yang bersamaan dengan nilai pasaran yang meningkat (*market appreciation*) bagi menjana pemulihan projek;
 - e** (5) Para pembeli dikehendaki membayar sumbangan (*contribution*) yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan (MPPP) dan agensi teknikal seperti TNB, Bomba, Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Jabatan Perkhidmatan Pemetungan (JPP) dan Telekom Berhad;
 - (6) Bank D dikehendaki bersetuju dengan cadangan penebusan hutang pemaju terdahulu iaitu menerima apa-apa lebihan baki wang setelah menolak segala kos pemulihan sebagai penyelesaian penuh hutang pemaju terdahulu dan pembayaran penebusan ini hendaklah ditangguhkan sementara menunggu pemulihan projek;
 - f** (7) Kontraktor yang telah dilantik dikehendaki menyegerakan dan menyiapkan pemulihan projek tersebut dengan kos dan dana yang telah dicadangkan.⁷⁸
 - g** (8) Pemulihan ini diselia dan diurus oleh Penerima dan Pengurus (*receiver and manager*) – BB yang dilantik oleh Mahkamah;
 - (9) Pihak-pihak yang terlibat di dalam pemulihan projek ini perlu

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. OL 32.

h ⁷⁸ *Ibid.*, hlm. OL 10.

- memberi kerjasama yang sepenuhnya termasuk mendapatkan bantuan daripada pihak berkuasa (Majlis Perbandaran Pulau Pinang – MPPP, KPKT dan Pejabat Tanah) untuk mempercepatkan kelulusan pelan, pengeluaran lesen pemaju dan permit iklan dan jualan serta pengeluaran hak milik strata.⁷⁹ **a**
- (10) Pihak pembiaya akhir (*end-financiers*) dikehendaki meluluskan pengeluaran baki pinjaman yang masih di tangan mereka dan memberi pinjaman tambahan bagi menjana pemulihan projek tersebut.⁸⁰ **b**
- (11) Pengarah-pengarah pemaju terdahulu perlu memberikan suatu Surat Kuasa (PA) yang baru terlebih dahulu yang dapat memberikan kuasa-kuasa tambahan bagi menyelesaikan masalah ketiadaan kuasa dan hak pada pihak yang memulihkan projek.⁸¹ **c**
- (12) Tetuan J (peguam) berpandangan, cara yang paling sesuai bagi mengatasi masalah-masalah berkaitan dengan kegagalan pengarah-pengarah pemaju terdahulu untuk bekerjasama adalah melalui pelantikan penerima dan pengurus (*receiver and manager*) bagi menguruskan skim pemulihan melalui perintah Mahkamah dan ini telah dipersetujui oleh pihak-pihak yang terlibat.⁸² **d**

Sekiranya pemulihan berjaya dilaksanakan, ini akan membolehkan para pembeli terbabit mendapat pemilikan kosong unit-unit yang telah dibeli serta mendapat hak milik unit-unit ini. Seterusnya, pihak pemegang gadaian (*chargee*) iaitu Bank D akan mendapat kembali hutang mereka berserta penebusan berjumlah RM791 000 dan akhirnya sudah tentu pihak pembiaya akhir (*end-financiers*) berupaya memperoleh kembali pembayaran hutang bersama faedah yang kesemuanya berjumlah RM741 969.⁸³ **e**

Kajian Pasaran oleh Penilai K **f**

Berdasarkan kajian pasaran oleh Penilai K, nilai pasaran bagi rumah jenis pangsapuri (*apartment*) telah meningkat pada kadar 80%.⁸⁴ Secara tidak langsung, ini akan menyebabkan peningkatan nilai jualan kepada RM2.507 juta.⁸⁵ Sebelum ini, pembeli-pembeli ada menyuarakan persetujuan mereka **g**

79 *Ibid*, hlm. OL 12.

80 *Ibid*.

81 *Ibid*, hlm. OL 33.

82 *Ibid*, hlm. OL 10, dan OL 34.

83 *Ibid*, hlm. OL 13 dan OL 39.

84 *Ibid*, hlm. OL 6.

85 *Ibid*. **h**

- a** untuk masing-masing menambah sumbangan pada kadar RM36 setiap kaki persegi, bagi memulihkan projek.⁸⁶ Namun begitu, sekiranya pembeli-pembeli bersetuju untuk menambahkan lagi sumbangan bagi menampung nilai jualan yang meningkat itu (80% peningkatan), iaitu tambahan berjumlah RM89 kaki persegi, ini sudah tentu akan menghasilkan lebih dana terkumpul berjumlah RM791 000 sebelum penebusan dan pembayaran ganti rugi kelewatan penyiapan.⁸⁷ Menurut penilai K, disebabkan kekurangan tanah di Pulau Pinang, permintaan terhadap rumah pangsapuri tetap ada.⁸⁸ Hal ini adalah merupakan sebab, mengapa banyak pemajuan pangsapuri bertingkat dan kondominium di kawasan Georgetown dan persisiran laut di utara Pulau Pinang terutamanya di Tanjung Tokong, Tanjung Bungah dan Batu Feringgi.⁸⁹
- b** Selanjutnya, pada pandangan penilai K, permintaan terhadap pangsapuri kos tinggi adalah perlahan, tetapi bagi pangsapuri bersaiz sederhana (*medium*), permintaannya adalah baik dan keadaan ini akan berterusan untuk dua (2) tahun lagi.⁹⁰ Nilai hartanah dan sewaan bagi pangsapuri bersaiz sederhana (*medium*) adalah stabil, sepanjang tahun 1993 dan tahun 1994.⁹¹ Sebenarnya, menurut penilai K, harga yang kompetitif bagi pangsapuri bersaiz sederhana bagi persekitaran yang sama adalah pada kadar RM154 hingga RM242 kaki persegi.⁹²
- c**
- d**

Kerjasama Pembeli-pembeli

- Hasil daripada kerjasama pembeli-pembeli melalui pemberian sumbangan kewangan, yang kesemuanya dikumpulkan berjumlah RM2.507 juta, projek itu boleh dipulihkan.⁹³ Menurut suatu sumber, setiap pembeli dikehendaki mengeluarkan sejumlah sumbangan tambahan bernilai RM50 000.⁹⁴ Jumlah sumbangan ini sekiranya dicampurkan dengan dana pinjaman yang masih belum dikeluarkan oleh pembiaya-pembiaya akhir dan bantuan daripada TPPT, Bank Negara akan dapat membiayai sepenuhnya pemulihan tersebut.⁹⁵ Baki yang tinggal adalah RM791 000 dan jumlah ini cukup untuk menebus hutang pemaju lama kepada pemegang gadaian (Bank D).⁹⁶
- e**
- f**

86 *Ibid.*

87 *Ibid.*

g 88 *Ibid.* hlm. OL 29.

89 *Ibid.*

90 *Ibid.*

91 *Ibid.*

92 *Ibid.*

93 *Ibid.* hlm. OL 17.

94 Temu bual dengan L, pegawai BB, Pulau Pinang, pada 5 Disember 2000.

95 Tabung Projek Perumahan Terbengkalai (TPPT), Syarikat A, *presentation by BB*, 7 Disember 1994, hlm. OL 17, dalam fail nombor KPKT/(05)/1910-1 & 2.

h 96 *Ibid.*

Pemulihan Projek

Seterusnya projek ini telah berjaya dipulihkan sepenuhnya melalui kerjasama dan inisiatif Jawatankuasa Bertindak Pembeli-pembeli, BB sebagai penerima dan pengurus atas lantikan Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dan bantuan kewangan daripada TPPT.⁹⁷

MPPP telah meluluskan pelan-pelan pada Februari, 1996. Proses pemulihan ini telah berjaya dan kerja-kerja infrastruktur telah siap serta Sijil Layak Untuk Menduduki ('SLM') pula telah diperolehi pada 3 November 1998.

Pelantikan BB sebagai penerima dan pengurus dibuat atas perintah Mahkamah Tinggi Pulau Pinang menurut Aturan 30 daripada Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.⁹⁸ Pelantikan ini tertakluk kepada syarat-syarat berikut:⁹⁹

- (1) Pembeli-pembeli bersetuju untuk menarik balik tuntutan perjanjian kontra;
- (2) Para pembeli bersetuju untuk menarik balik tuntutan ganti rugi kelewatan dan bersetuju dengan cadangan membayar TPPT dengan hasil jualan unit-unit;
- (3) Para pembeli bersetuju untuk menyediakan sumbangan tambahan bagi memastikan pemulihan berjalan lancar;
- (4) Bank D bersetuju untuk menerima baki lebihan iaitu suatu jumlah baki selepas menolak segala kos pemulihan projek sebagai penyelesaian penuh dan penebusan atas hutang pemaju terdahulu dan bersetuju untuk menanggungkan penerimaan bayaran ini selepas pemulihan sepenuhnya;
- (5) Bank D bersetuju untuk meluluskan pinjaman perumahan tambahan terhadap pembeli yang gagal untuk mendapatkan pinjaman lain daripada institusi-institusi kewangan lain; dan
- (6) Kontraktor utama dan subkontraktor bersetuju dengan kadar kos pemulihan yang telah ditetapkan.

Selain daripada peruntukan kewangan dan dana yang mencukupi bagi memulihkan projek ini, BB juga telah merancang beberapa strategi berkenaan dengan rancangan kerja dan bantuan bukan berbentuk kewangan.¹⁰⁰

Mengenai rancangan kerja, kerja-kerja pemulihan akan mengambil masa selama 12 bulan.¹⁰¹ Untuk lima bulan yang pertama, BB akan menyiapkan

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*, hlm. OL 34.

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. OL 35.

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. OL 35.

- a** kajian dan perancangan mendalam mengenai skim pemulihan yang akan dilaksanakan, termasuk mendapatkan segala maklumat dan kerjasama daripada para pembeli, pembiaya-pembiaya akhir, kontraktor, perunding-perunding (arkitek, jurutera dan juruukur bahan), pihak berkuasa tempatan (MPPP), pejabat tanah, agensi teknikal (TNB, Bomba, JPP, Indah Water Konsortium Sdn. Bhd. dan sebagainya) dan KPKT.¹⁰² Bagi 7 bulan seterusnya, barulah fasa kerja-kerja pembinaan yang sebenar dijalankan.¹⁰³

Berkaitan dengan bantuan kewangan, adalah dipersetujui bahawa bantuan sejumlah RM2.14 juta pinjaman mudah (*soft loan*) diperoleh daripada TPPT, Bank Negara.¹⁰⁴ Sejumlah RM115 000.00 akan dikeluarkan oleh TPPT sebagai bayaran permulaan (*pre-commencement advance*).¹⁰⁵ Selanjutnya, tidak ada faedah dikenakan atas pinjaman tersebut.¹⁰⁶ Sebaliknya, risiko kredit akan

- c** ditanggung sepenuhnya oleh TPPT.¹⁰⁷ Sekuriti/cagaran atas pinjaman ini berupa perintah mahkamah yang menetapkan prioriti/keutamaan pembayaran balik kepada TPPT daripada pemiutang-pemiutang (*creditors*) pemaju terdahulu.¹⁰⁸ Pembayaran balik hutang kepada TPPT ini akan dibuat setelah kesemua kutipan daripada baki pinjaman yang masih ada dalam tangan pembiaya-pembiaya akhir dan sumbangan tambahan daripada pembeli-pembeli dibuat.¹⁰⁹ Namun begitu, ini tertakluk kepada sejumlah perbelanjaan yang munasabah bagi tujuan penyediaan dan permohonan hak milik strata.¹¹⁰

Pemilikan Kosong dan Pengeluaran SLM

- e** Pemulihan projek tersebut telah siap sepenuhnya dan SLM telah diperoleh pada 3 November 1998.¹¹¹ Namun begitu, setakat tarikh ini, hak milik strata bagi setiap unit, masih belum diluluskan meskipun permohonan untuk mendapatkannya telah dibuat.

Dalam projek ini, tidak terdapat mana-mana pembeli yang telah meninggal dunia, menjadi muflis atau lain-lain pembeli yang membawa masalah.

- f** Kesemua pembeli memberikan sepenuh kerjasama. Kebanyakan pembeli terdiri daripada peniaga-peniaga yang mempunyai pengetahuan mengenai industri pembinaan. Justeru, pembeli-pembeli lebih memahami prosesnya dan memberikan kerjasama sepenuhnya. Namun begitu, terdapat seorang

g 102 *Ibid.*

103 *Ibid.*

104 *Ibid.*

105 *Ibid.*, hlm. OL 35.

106 *Ibid.*

107 *Ibid.*

108 *Ibid.*

109 *Ibid.*, hlm. OL 38.

110 *Ibid.*

h 111 Fail No: KPKT/08/824/1910/E.

pembeli yang gagal untuk melunaskan pembayaran ansuran bulanan kepada bank pembiaya akhirnya. Dalam hal ini, bank terbabit membuat suatu deklarasi bahawa hak milik unit tersebut adalah milik bank melalui klausa penyerahhakan (*assignment clauses*).

Walaupun pada dasarnya, proses pemulihan dan membaik pulih projek ini berjalan lancar, namun masih terdapat masalah lain iaitu mengenai mutu kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor terdahulu di bawah kendalian pemaju lama, didapati tidak memuaskan dan cacat. Kecacatan tersebut melibatkan dinding yang tidak rata (*undulated walls*) yang sukar untuk dibaiki dan diperbetulkan.¹¹²

Kajian Undang-undang dan Cadangan

'Penerima dan Pengurus'

Sebelum penulis menerangkan kajian kes di atas, berdasarkan undang-undang dan mengetengahkan cadangan-cadangan, penulis akan menerangkan sedikit tentang "penerima dan pengurus" (*receiver and manager*).

Penerima dan pengurus akan dilantik sekiranya, sesuatu syarikat itu telah menjadi muflis kerana kemungkiran untuk membayar hutang di bawah surat ikatan debentur (*deed of debenture*). Melalui kuasa yang diberikan dalam surat ikatan tersebut, pemegang debentur (*debenture holder*) boleh melantik seseorang sebagai "penerima dan pengurus" bagi mentadbirkan urus niaga dan aktiviti syarikat. Tugas utamanya adalah untuk menyelesaikan hutang-hutang syarikat tersebut kepada pemegang debentur (*debenture holder*), pemiutang bercagar atau tidak bercagar (*secured and unsecured creditors*). Kuasa, hak dan tugas penerima dan pengurus ini tertakluk kepada terma-terma yang terdapat di dalam surat ikatan debentur dan peruntukan dalam Akta Syarikat 1965 – seksyen 191(1), seksyen 292(1)(a)–(f), seksyen 292(3), seksyen 295(5) atau lain-lain tanggungjawab yang sebagaimana yang diarahkan oleh Mahkamah menurut seksyen 183(3)(4) Akta Syarikat 1965.

Penerangan tentang kajian kes di atas akan dibuat berdasarkan kepada empat (4) peringkat, seperti di bawah:

- (1) Peringkat Pertama: Peringkat Kelulusan Tanah, Kelulusan Perancangan dan Pelan oleh Pihak Berkuasa Tanah, Pihak Berkuasa Perancang dan Pelan;
- (2) Peringkat Kedua: Peringkat Pihak Berkuasa Perumahan;
- (3) Peringkat Ketiga: Apabila Projek Perumahan Menjadi Terbengkalai dan Pemulihan; dan

- a** (4) Peringkat Keempat: Apabila Pemulihan Selesai dan Pemilikan Kosong Diberikan kepada Para Pembeli.

b Dua undang-undang dan praktik bidang kuasa asing (*foreign jurisdictions*) – iaitu di New South Wales, Australia dan Singapura, juga akan ditinjau bagi mengkaji dan memperbandingkan undang-undang dan praktik mereka dengan undang-undang dan amalan di Semenanjung Malaysia, berhubung dengan masalah projek perumahan terbengkalai.

c **Peringkat Pertama: Peringkat Kelulusan Tanah, Kelulusan Perancangan dan Kelulusan Pelan oleh Pihak Berkuasa Tanah, Pihak Berkuasa Perancang dan Pihak Berkuasa Pelan**

Pemberian Milikan Tanah, Perubahan Kegunaan Tanah dan Pecah Sempadan Tanah (Peringkat Pihak Berkuasa Tanah)

d Masalah besar yang berlaku di bawah tajuk kecil di atas adalah – kekurangan keseragaman dan koordinasi serta dasar yang bersepadu antara Pihak Berkuasa Negeri/pihak berkuasa tanah, pihak berkuasa perancang, pihak berkuasa bangunan, agensi teknikal dan pihak berkuasa perumahan dalam meluluskan pemberian pemilikan tanah (*alienation*), perubahan kegunaan tanah dan pecah sempadan tanah.

e Disebabkan masalah ini, syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak-pihak di atas tidak dapat memastikan sesuatu rancangan pembangunan perumahan akan berjaya. Bahkan ada yang bercanggah antara satu sama lain. Tiada juga langkah-langkah yang dirancang oleh pihak-pihak berkuasa ini sekiranya berlaku sesuatu kesulitan dan masalah seperti projek perumahan terbengkalai. Sebagai contohnya, dalam memberi pemilikan tanah dan meluluskan permohonan kebenaran merancang dan kelulusan pelan oleh pihak berkuasa tanah, pihak berkuasa perancang dan pelan, keupayaan dan kemampuan pemaju untuk melaksanakan pemajuan perumahan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh KPKT dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dan peraturan yang dibuat di bawahnya, tidak diambil kira. Begitu juga halnya melibatkan keadaan kesesuaian lokasi projek, muka bumi dan struktur tanah yang memerlukan Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (*Environmental Impact Assessment Report*) tidak diperlukan melainkan sekiranya pemajuan projek perumahan itu melibatkan sekurang-kurangnya kawasan seluas 50 hektar menurut aturan Kaedah-kaedah Alam Sekitar (Aktiviti-aktiviti Tertentu) (Penilaian Kesan Persekitaran) 1987, Akta Kualiti Alam Sekitar, 1974.¹¹⁷

h 113 P.U.(A) 362/87.

New South Wales, Australia

Di New South Wales (NSW), Australia, tanah raja (*Crown Land*) tertakluk kepada program penilaian bagi menentukan kesesuaian dan kemampuan sesuatu lokasi tanah bagi tujuan tertentu termasuk untuk tujuan perumahan. (seksyen 30, seksyen 31, 32(1)(2), 33(1)(a)(b) dan 85 daripada Akta Tanah Raja 1989). Tujuan program penilaian ini adalah untuk kebaikan penduduk di NSW bagi mendapatkan pengurusan yang sewajarnya dan bagi tujuan pengawalan pembangunan atas sesuatu tanah. (seksyen 10). Dalam melaksanakan penilaian ini, pihak berkuasa tanah tertakluk kepada dasar-dasar Menteri yang bertanggungjawab atas tanah dan perancangan dan pandangan-pandangan daripada jabatan kerajaan, pentadbir dan pihak berkuasa awam. (seksyen 33(1)(c)(d) Akta Tanah Raja 1989).

Singapura

Dalam tahun 2001, bagi tujuan pentadbiran, koordinasi dan pengurusan tanah, Pihak Berkuasa Tanah Singapura (*Singapore Land Authority – SLA*) telah ditubuhkan di bawah seksyen 3 daripada Akta Pihak Berkuasa Tanah Singapura (Cap. 301) 2001 (Akta 301). Antara fungsi SLA adalah untuk mentadbir dan mengurus tanah-tanah di Singapura menurut undang-undang. (seksyen 6 daripada Akta 301).

Dalam menjalankan fungsinya, SLA hendaklah sentiasa memastikan dasar dan amalannya selari dengan dasar-dasar berkaitan dengan perancangan tanah, pembangunan tanah, pertumbuhan ekonomi dan pertimbangan sosial di Singapura. (seksyen 6(1)(2) daripada Akta 301).

Tambahan lagi, seksyen 3 daripada Akta Perancangan (Cap. 232) 1998 (Akta 232) menyatakan, antara lain,

“Apa-apa tindakan yang boleh menyebabkan perubahan besar (*material change*) berlaku ke atas penggunaan mana-mana bangunan atau tanah dalam maksud pembangunan akan tertakluk kepada kawalan perancangan dan pelan pemajuan”. (seksyen 12(1) dan 14(1) Akta 232).

Justeru, daripada peruntukan di atas, jelas terdapat perhubungan yang rapat antara undang-undang tanah dan undang-undang perancangan, dalam kawalan penggunaan tanah, pemindahmilikan dan pemecahan sempadan tanah di Singapura. Kesannya, terdapat pertalian yang rapat antara perkara-perkara ini, dalam corak pemindahmilikan tanah, penggunaan tanah, dan pemecahan sempadan tanah yang dilaksanakan oleh SLA yang mentadbir tanah dengan pihak berkuasa perancang iaitu Pihak Berkuasa Pembangunan Semula Bandar (*Urban Redevelopment Authority – URA*), yang ditubuhkan di bawah Akta Pihak Berkuasa Pembangunan Semula Bandar (Cap. 340), 1989 (Akta 340).

a Cadangan

Pernah dicadangkan agar pihak berkuasa tanah dan pihak berkuasa perancang di Semenanjung Malaysia, menjadi satu badan bagi menyatupadukan dasar-dasar penggunaan tanah, pemindahmilikan tanah, pemecahan sempadan tanah dan sebagainya.¹¹⁴ Berdasarkan situasi di Semenanjung Malaysia, pihak-pihak

b berkuasa ini adalah badan yang berlainan dan ini memungkinkan berlakunya percanggahan dalam menentukan dasar dan praktik penggunaan tanah dan perancangan pembangunan.

Secara alternatif, walaupun pihak-pihak ini berbeza, namun dasar-dasar berkaitan dengan keputusan pemajuan projek perumahan boleh dikawal secara statutori, disepadukan bagi memastikan keselarasan undang-undang,

c praktik dan dasar-dasar yang melibatkan perkara-perkara di atas. Justeru, adalah dicadangkan dalam menimbangkan permohonan pemindahmilikan tanah, penggunaan tanah (perubahan syarat, sekatan dan kategori tanah),

dan pemecahan sempadan tanah, melibatkan pemajuan projek perumahan, Pihak Berkuasa Negeri hendaklah mengambil kira dasar-dasar, pandangan-pandangan dan arahan pihak berkuasa perancang, agensi-agensi teknikal

d yang relevan dan pihak berkuasa tertentu (*appropriate authority*) dalam menentukan kepelbagaian kriteria pemajuan perumahan. Alasan mengapa pihak berkuasa tertentu dan agensi teknikal (termasuk KPKT) perlu dirujuk, adalah kerana bagi mendapatkan syarat-syarat, maklumat dan dasar-dasar terkini

mengenai sesuatu pemajuan perumahan yang akan dilaksanakan. Justeru, apa-apa punca yang boleh membawa sesuatu projek perumahan itu menjadi

e terbengkalai seperti, lokasi tanah, struktur tanah, keadaan geografi dan muka bumi lokasi tanah, kemampuan pemaju daripada segi kewangan, kesesuaian harga jualan, jumlah unit yang akan dijual dan dibina dan pengalaman serta kemahiran seseorang pemaju perumahan itu boleh diketahui dan ditentukan

sejak pada peringkat permohonan melibatkan pemindahmilikan, penggunaan tanah atau pemecahan sempadan. Hasil daripada keselarasan maklumat ini,

f keputusan untuk meluluskan atau menolak permohonan yang berkaitan, akan menjadi lebih bermakna serta berkesan.

Untuk tujuan di atas, dicadangkan seksyen-seksyen 136(1), 79(2), 120(2) dan 124(1) daripada Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) digubal dengan memberikan kuasa meluluskan permohonan melibatkan pemindahmilikan tanah, pemecahan sempadan dan penggunaan tanah (syarat, sekatan dan kategori tanah) kepada

g

114 Kamalruddin Shamsudin, *Sustainable Land Use Development in the Klang Valley: An Elusive Dream*, dan Sharifah Zubaidah Al-Junid, *Controlling Changes of Use of Land in Malaysia: dan Authorities and The Dilemma of Certainty vs. Flexibility*, dalam *Land Use Planning and Environmental Sustainability in Malaysia: Policies and Trends*, Hunud Abia Kadouf & Sharifah Zubaidah Al-Junid (editors), International Islamic University Malaysia, 2006, hlm. 313, hlm. 251 dan hlm. 252. Lihat juga Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, *Legal Control of Commercial Land Development in Kuala Lumpur and Petaling Jaya*, Thesis SJD, University of Bond, Queensland, Australia, 2001, hlm. 224 dan hlm. 225.

h

pihak berkuasa tertentu (*appropriate authority*) dan agensi teknikal sebagai syarat tambahan bagi apa-apa kelulusan atas perkara-perkara ini. a

Di samping cadangan di atas, seksyen 108 KTN yang bertujuan meminggirkan fungsi pihak berkuasa perancang dalam hal melibatkan pengurusan tanah perlulah dimansuhkan. Ini bagi mengelakkan apa-apa dasar dan praktik yang dibuat oleh pihak berkuasa tanah bercanggah dengan dasar dan praktis pihak berkuasa perancang. b

Kebenaran Merancang dan Kelulusan Pelan-pelan

Pada peringkat ini apa-apa yang jelas, terdapat halangan undang-undang yang melindungi Pihak Berkuasa Negeri (*State Authority*) dan Pihak Berkuasa Tempatan (*Local Authority*), menurut seksyen 95(2) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ('SDBA 1974'), daripada bertanggungjawab atas apa-apa kecuaiian dan kegagalan mereka dalam melaksanakan tanggungjawab statutori seperti menjalankan pemeriksaan dan penyeliaan kerja-kerja pembinaan yang dijalankan oleh pemaju. c

Kedua, tiada peruntukan undang-undang yang mandatori yang menghendaki pihak berkuasa tempatan atau agensi teknikal menjalankan penyeliaan dan pemeriksaan di sepanjang tempoh pembinaan dan pemulihan projek perumahan bagi memastikan kualiti dan mutu kerja-kerja pembinaan benar-benar menurut kehendak undang-undang. d

Ketiga, tiada pelan pembangunan (pelan tempatan atau struktur) yang dapat menangani masalah projek perumahan terbengkalai – punca-punca dan tindakan bagi memulihkan dan mengatasi masalah terbengkalai, termasuk dalam menentukan kesesuaian lokasi projek. e

Keempat, kebenaran merancang dibuat tanpa penyelarasan dengan dasar alam sekitar dan tidak terdapat dalam akta alam sekitar yang menghendaki laporan penilaian kesan alam sekitar untuk semua projek pemajuan perumahan dan lokasi mereka. f

Akhirnya, kelima mengenai masalah yang timbul hasil daripada keputusan Mahkamah dalam kes *MPPP lwn Syarikat Bekerjasama-sama Serbaguna Sungai Gelugor* (1999) 3 *MLJ* 1, yang telah meminggirkan kepentingan merujuk pelan pembangunan dalam meluluskan kebenaran merancang. Dengan kata lain, pihak perancang tidak terikat dengan pelan pembangunan dalam meluluskan dan mengawal pembangunan dalam kawasan mereka. Mereka berhak tertakluk kepada faktor-faktor lain dalam melaksanakan tugas ini. Ini sudah tentu menjadikan pelan pembangunan tidak bererti dan boleh menyebabkan ketidakseragaman dasar dan amalan dalam pembangunan. g

New South Wales, Australia

Di NSW, selain paduan antara pihak berkuasa tanah dan pihak berkuasa h

a perancang, mana-mana dasar dan keputusan berkaitan dengan perancangan juga tertakluk kepada pertimbangan alam sekitar (*environmental consideration*). Kewajipan ini adalah hasil daripada kesan pengisytiharan undang-undang – Akta Perancangan Alam Sekitar dan Penilaian 1979 (*Environmental Planning and Assessment Act 1979* – EPAA) dan peraturan-peraturan yang dibuat di bawahnya – Peraturan-peraturan Perancangan Alam Sekitar dan Penilaian 2004 (*Environmental Planning and Assessment Regulations 2004* – EPAR). Akta ini memperkenalkan konsep baru dalam perancangan alam sekitar, bermula dari 1 September 1980, menggantikan akta perancangan bandar terdahulu.

b Menurut EPAA, bagi tujuan mendapatkan kebenaran pembangunan (*development consent*), pemohon (pemaju/pemilik-pembina – [*owner-builder*])¹¹⁵ hendaklah mendapatkan laporan dan penilaian mendalam mengenai alam sekitar seperti kesesuaian lokasi projek untuk pembangunan perumahan. (seksyen 29, 76(1)(2), 76A, 76B, 111(1) dan 75I daripada EPAA dan peraturan-peraturan 8B, 228(2) daripada EPAR).

c Terdapat juga akta spesifik yang berkaitan dengan pemajuan projek perumahan untuk orang yang berpendapatan rendah, yang dikenali sebagai Akta Perancangan Alam Sekitar dan Penilaian Pindaan (Perumahan Mampu Milik) 2000 (*Environmental Planning and Assessment Amendment [Affordable Housing] Act 2000*). Akta ini secara khusus mentadbir kawalan perancangan dan merupakan suatu akta undang-undang perancangan khusus atas pelaksanaan projek perumahan untuk golongan berpendapatan rendah. Akta ini juga menghendaki penyelarasan dan koordinasi antara kehendak alam sekitar dan dasar-dasar perancangan, termasuk kesesuaian lokasi projek. (Jadual 2 dan Jadual 3 Akta Perancangan Alam Sekitar dan Penilaian Pindaan [Perumahan Mampu Milik] 2000).

d Selain daripada keperluan mendapatkan pertimbangan alam sekitar di atas, bagi mendapatkan kebenaran pemajuan, pemohon perlu juga memuaskan hati pihak berkuasa yang membenarkan permohonan (*consent authority*)¹¹⁶ bahawa dia berupaya dan berkelayakan untuk melaksanakan pemajuan perumahan yang dicadangkan itu dalam melaksanakan pembinaan yang dikehendaknya. Keupayaan dan kelayakannya hendaklah memenuhi kehendak peruntukan dalam EPAR, Kod Bangunan Australia (*Building Code of Australia*), Akta Pembinaan

g ¹¹⁵ Lihat takrifannya pada halaman-halaman di hadapan.

h ¹¹⁶ Pihak berkuasa yang membenarkan bermaksud, sekiranya melibatkan permohonan pembangunan atau permohonan untuk sijil pematuhan pembangunan: (a) majlis yang mempunyai fungsi untuk menimbangkan permohonan pembangunan, atau (b) sekiranya menurut akta EPAA, peraturan EPAR atau dokumen perancangan formal mengenai alam sekitar (*environmental planning instrument*) yang menyatakan bahawa seorang Menteri atau pihak berkuasa awam (selain daripada majlis) sebagai mempunyai fungsi bagi menentukan permohonan pembangunan, maka ia bermaksud, Menteri atau pihak berkuasa awam itu. (seksyen 4 EPAA).

Rumah 1989 (*Home Building Act 1989 – HBA*). (Peraturan-peraturan 98(1), 98B(2) dan 136A(1)(a)(b) daripada EPAR). **a**

Di NSW, walaupun suatu kebenaran pemajuan (*development consent*) telah diluluskan, namun pemohon (pemaju/OB) masih lagi tidak dibenarkan memulakan aktiviti pembinaan atau pecah sempadan tanah, melainkan suatu sijil pembinaan telah dikeluarkan sama ada daripada pihak berkuasa yang membenarkan (*consent authority*) atau majlis (*local council*)¹¹⁷ atau pengesah yang diiktiraf (*accredited certifier*)¹¹⁸ kepada pemohon tersebut (seksyen 81A (2) daripada EPAA). Pemohon juga perlu melantik dan memaklumkan mengenai pelantikan ketua pihak berkuasa yang mengesah (*principal certifying authority*)¹¹⁹ bagi menjalankan kerja penyeliaan dan pemeriksaan terhadap kerja-kerja pembinaan. (seksyen 81A(2)(b)) daripada EPAA). Syarat-syarat yang menghendaki pelantikan dan pemberitahuan pelantikan ketua pihak berkuasa yang mengesah juga perlu dipatuhi sebelum memulakan apa-apa kerja pemajuan yang dibenarkan (*complying development*)¹²⁰ atau memulakan kerja pemecahan sempadan ke atas pemajuan yang dibenarkan. (seksyen 86 daripada EPAA). **b**

Ketua pihak berkuasa yang mengesah, juga bertanggungjawab untuk memastikan perkara-perkara di atas dan syarat-syaratnya telah dipenuhi, sebelum membenarkan OB/pemaju memulakan apa-apa kerja pembinaan. Dia juga hendaklah memastikan bahawa, ketua kontraktor, dan OB (*owner-builder*) merupakan orang yang berkelayakan, memegang lesen dan permit yang dikehendaki serta mempunyai insurans waranti perumahan, sebagaimana yang disyaratkan dalam HBA. (seksyen 109E (3)(4) daripada EPAA). **c**

Justeru, kemampuan dan kelayakan seseorang pemohon (pemaju/OB) **d**

117 Di NSW, "majlis" mempunyai maksud yang sama sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta Kerajaan Tempatan 1993. Menurut seksyen 3 akta tersebut, "majlis" bermaksud: (a) majlis bagi sesuatu kawasan, dan termasuk pentadbir....

118 Menurut seksyen 4 daripada EPAA, pengesah yang diiktiraf, bermaksud, ... seorang yang memegang sijil untuk mengesahkan di bawah Akta Profesional Perumahan 2005. **e**

119 Ketua Pihak Berkuasa Yang Mengesah menurut seksyen 4 daripada EPAA bermaksud: pihak berkuasa yang mengesah yang dilantik di bawah seksyen 109E. Dia juga boleh dilantik oleh pemaju/OB dan boleh terdiri daripada pihak berkuasa yang membenarkan (Menteri Perancangan atau Majlis Tempatan atau mana-mana Pihak Berkuasa Awam yang dilantik) atau majlis atau pengesah yang diiktiraf (biasanya jurutera yang berdaftar di bawah Akta Profesional Perumahan 2005). (seksyen 109E(1) daripada EPAA). **f**

120 Mana-mana orang boleh menjalankan "Pembangunan Yang Dibenarkan" sekiranya suatu sijil diperolehi yang meluluskan pelaksanaannya. Ia boleh dibuat melalui permohonan dan perlu diluluskan oleh majlis atau pengesah yang diiktiraf, menurut seksyen 84A(1) dan seksyen 85A(1) daripada EPAA. Sijil ini menyatakan bahawa pembangunan yang dilaksanakan itu akan mematuhi standard pembangunan, peraturan dan Kod Bangunan Australia. (seksyen 85(1)(a)(b) daripada EPAA). Borang dan maklumat yang dikehendaki ada disediakan dalam peraturan 126 daripada EPAR dan dalam artikel 2 Jadual 1 daripada EPAR. Seterusnya, menurut peraturan 127, majlis tempatan atau pengesah yang diiktiraf boleh memohon mendapatkan maklumat selanjutnya sebelum meluluskan permohonan bagi mendapatkan sijil pembangunan yang dibenarkan (*complying development certificate*). **g**

a daripada segi kewangan, keupayaan, pengalaman dan kelayakan sebagai pembina, sejak daripada awal lagi (permohonan untuk mendapatkan kebenaran pembangunan – *development consent*) perlu dipertimbangkan.

Selanjutnya, di NSW, sekiranya majlis tempatan (*local council*), yang merupakan pihak berkuasa yang membenarkan (*consent authority*), yang bertanggungjawab dalam hal, *inter alia*, menjalankan pemeriksaan kritikal berperingkat (*critical stage inspection*)¹²¹ atas peringkat pembinaan dan meluluskan sijil menduduki (*Occupation Certificate*) telah bertindak secara tidak wajar, melanggar undang-undang, dan menyebabkan kerugian pada pemohon (pemaju/OB), majlis boleh dibawa ke Mahkamah. (Bahagian 3 daripada Akta Kerajaan Tempatan, 1993, khususnya, seksyen 729). Begitu jugalah hal keadaannya mengenai pihak berkuasa yang membenar lain (Menteri Perancangan dan pihak berkuasa awam), sekiranya mereka juga telah bertindak secara sedemikian.¹²²

Singapura

d Di Singapura, terdapat lebih dari 80% projek pemajuan perumahan yang dilaksanakan oleh sebuah badan berkanun yang bernama Lembaga Perumahan dan Pembangunan (*Housing and Development Board* – HDB) melalui konsep 'bina dan jual'.¹²³ Unit-unit rumah ini dijual kepada pembeli awam setelah pembinaan siap sepenuhnya, sedia untuk diberi pemilikan kosong dan sijil menduduki (*Occupation Certificate* – OC) telah diperolehi bagi unit-unit tersebut. Unit-unit yang siap itu juga sedia untuk dipindah milik kepada para pembeli setelah penyelesaian pembayaran sepenuhnya. Justeru, tiada isu projek perumahan terbengkalai wujud.

e Baki kurang daripada 20% projek pemajuan perumahan lagi dilaksanakan oleh pemaju-pemaju persendirian berlesen, berdaftar di bawah Akta Pemaju-pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Cap. 129). Walaupun bentuk pembinaan projek pemajuan perumahan yang dilaksanakan mereka ini, sama dengan sistem pembinaan di Semenanjung Malaysia, melalui sistem – "jual dan bina", tetapi disebabkan terdapat pengurusan yang efisien dan dasar-dasar

g 121 Menurut peraturan 164 A(4) daripada EPAR. Pemeriksaan Kritikal Berperingkat boleh dijalankan sama ada oleh majlis, pihak berkuasa yang membenar (Menteri Perancangan dan pihak berkuasa awam), pengesah yang diiktiraf dan lain-lain pihak berkuasa yang mengesah.

122 Lihat *Diamond lwn Minister for Planning NSW dan Satu Lagi* (2004) NSWLEC 84 (10 Mac 2004) dan *Diamond lwn Minister for Planning NSW dan Satu Lagi (No. 2)* (2004) NSWLEC 254.

123 Temu ramah dengan Puan Sylvia Cheong, Penolong Kanan Perhubungan Awam, Pihak Berkuasa Pembangunan Semula Bandar (URA), pada 3 September 2007, Maxwell Road, Singapura. Lihat juga *Public Housing in Singapore: Residents' Profile & Physical Aspects, HDB Sample Household Survey 2003*, Research Section, Research & Planning Department, Housing & Development Board, March 2003, 2005, Singapore, hlm. i.

yang bersepadu antara pihak perancang, perumahan dan pihak berkuasa tanah serta pembangunan yang terancang dan terkawal disebabkan kawasan dan penduduk yang kecil dan terhad, masalah yang mungkin timbul hasil daripada percanggahan antara dasar-dasar perancangan, perumahan, kegunaan tanah dan alam sekitar dan kesesuaian lokasi projek, tidak timbul. Sekiranya ada, ia adalah kecil. Secara alternatif, sekiranya projek perumahan terbengkalai berlaku, terdapat pengurusan yang cekap dan efisien bagi mengatasi dan menyelesaikannya.¹²⁴

Selanjutnya di Singapura, semua tindakan Pihak Berkuasa yang Berkelayakan (*Competent Authority*) dan Pesuruhjaya Mengawal Pembinaan (*Commissioner for Building Control*)¹²⁵ hanya boleh dilindungi sekiranya dilaksanakan secara *bona fide* (niat baik). (seksyen-seksyen 54 dan 55 Akta 232 dan seksyen 32 Akta 29).

Cadangan

Pihak berkuasa perancang di Semenanjung Malaysia, perlu menyediakan pelbagai-kriteria-perancangan (*multi-planning-criteria*) bagi pemajuan perumahan, faktor-faktor yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai dan langkah-langkah bagi mengatasi masalah tersebut. Sehingga kini kebanyakan majlis perbandaran dan pihak berkuasa tempatan di Semenanjung Malaysia, tidak mempunyai pelan pembangunan yang mandatori dan telah diwartakan, khususnya pelan tempatan yang menyediakan pelbagai-kriteria-perancangan bagi menangani masalah projek perumahan terbengkalai.¹²⁶

Meskipun terdapat dua pentadbiran yang berbeza dalam menguruskan hal mengenai tanah dan perancangan, iaitu pihak berkuasa tanah dan pihak berkuasa perancang, yang secara tidak langsung telah menyumbang kepada ketidakecekapan kawalan penggunaan tanah, pemindah-milikan, pecah sempadan tanah dan kawalan perancangan, namun apa-apa masalah yang mungkin timbul daripada perkara-perkara ini, sekurang-kurangnya boleh dikurangkan. Sehubungan dengan itu, maka perlu adanya kesepaduan dan

124 Terdapat satu kes undang-undang yang melaporkan projek perumahan terbengkalai di Singapura disebabkan pemajunya telah digulung oleh Mahkamah. Namun begitu, projek ini telah dipulihkan sepenuhnya oleh pelikwidasi yang dilantik oleh Mahkamah. Lihat *Panorama Development Pte Ltd (In Liquidation) lwn Filtroya Investments Pte Ltd & Another* (2003) 1 *SLR* 93. Juga dapatkan temu bual dengan, Cik Tan Pocy Choo, Timbalan Pengawal Perumahan, URA, pada 3 September 2007, Maxwell Road, Singapore.

125 Yang bertanggungjawab dalam memproses dan meluluskan permohonan kebenaran merancang dan meluluskan pelan-pelan, melaksanakan pemeriksaan terhadap kerja-kerja pembinaan dan mengeluarkan OC, dan lain-lain tugas statutori mereka di bawah Akta 232 dan Akta Kawalan Pembinaan (Cap. 29) (Akta 29).

126 Lihat juga Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, *Legal Control of Commercial Land Development in Kuala Lumpur and Petaling Jaya*, Tesis SJD, Bond University, 2001, hlm. 146, hlm. 147, & hlm. 148.

a koordinasi pentadbiran antara pihak-pihak berkuasa – Pihak Berkuasa Negeri, pihak berkuasa tanah, pihak berkuasa perancang, pihak berkuasa bangunan, pihak berkuasa perumahan (KPKT) dan lain-lain agensi teknikal.

Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (*EIA Report*) hendaklah disediakan oleh pemohon (pemaju) menurut Kaedah Kualiti Alam Sekitar (Aktiviti-aktiviti Tertentu) (Penilaian Kesan Alam Sekitar) 1987 daripada Akta Kualiti Alam Sekitar 1974, tanpa tertakluk kepada saiz sesuatu projek perumahan itu. Bagi tujuan ini, penggubalan terhadap Kaedah Penilaian Kesan Kualiti Alam Sekitar diperlukan.

Disebabkan setakat ini, bukan semua kawasan di Semenanjung Malaysia mempunyai pelan-pelan pembangunan yang mandatori dan diwartakan, secara khusus menyediakan pelbagai-kriteria-perancangan untuk projek pemajuan perumahan,¹²⁷ adalah merupakan suatu praktik pihak berkuasa perancang, untuk merujuk kepada agensi-agensi teknikal bagi mendapatkan pandangan dan saranan sebelum meluluskan permohonan kebenaran merancang. Namun begitu, praktik ini masih belum dijadikan peruntukan undang-undang khusus dalam Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (TCPA). Ketiadaan peruntukan undang-undang ini mungkin boleh menyebabkan pihak berkuasa perancang, untuk tidak merujuk kepada agensi-agensi teknikal tertentu ataupun boleh menolak daripada menerima-pakai saranan dan cadangan mereka. Agensi-agensi teknikal ini termasuklah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD), Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Perkhidmatan Pembetulan (JPP), Jabatan Alam Sekitar (JAS),¹²⁸ Jabatan Kesihatan (JK), Tenaga Nasional Berhad (TNB), Jabatan Bekalan Air (JBA), Pejabat Tanah dan Daerah (PTD), Lembaga Lebuhraya Malaysia (LLM), Jabatan Mineral dan Geo-Sains,¹²⁹ KPKT¹³⁰ dan lain-lain agensi teknikal yang relevan.

Bagi tujuan di atas, dicadangkan suatu peruntukan statutori ditambah, bagi memberi kesan ke atas cadangan di atas. Peruntukan statutori yang terbabit adalah seksyen 22 TCPA. Peruntukan statutori ini hendaklah ditambah dengan mewajibkan pihak berkuasa perancang merujuk dan tertakluk kepada saranan dan pandangan agensi-agensi teknikal tertentu sebelum boleh meluluskan kebenaran merancang.

Berkenaan kes *MPPP lwn Syarikat Bekerjasama-sama Serbaguna Sungai Gelugor (1999) 3 MLJ 1*, yang telah meminggirkan kepentingan merujuk pelan pembangunan dalam meluluskan kebenaran merancang, ini amat dikesali. Kesannya, pihak perancang tidak tertakluk kepada dasar dan kriteria yang telah ditetapkan dan disediakan dalam pelan-pelan pembangunan walaupun

127 Contohnya mengenai kesesuaian lokasi projek.

128 Berkenaan dengan kesesuaian lokasi projek untuk tujuan pemajuan perumahan.

129 Berkaitan dengan struktur tanah dan geografi lokasi pemajuan perumahan.

130 Berhubung dengan kemampuan dan kelayakan pemaju menurut Akta 118 dan peraturan-peraturannya.

telah diwartakan. Ini berlainan sama sekali dengan keadaan di NSW dan di Singapura di mana rujukan kepada pelan pembangunan dalam melaksanakan perancangan, adalah diwajibkan. Sebagai kesan keputusan kes ini, amalan perancangan di Semenanjung Malaysia akan bersifat tidak dirancang (*ad hoc*) dan boleh disalahgunakan (*abuse*) oleh pihak-pihak tertentu.

Peringkat Kedua: Peringkat Pihak Berkuasa Perumahan

Lesen Pemaju Perumahan dan Permit untuk Jualan dan Pengiklanan

Antara punca yang menyebabkan projek perumahan dalam kajian kes di atas menjadi terbengkalai dan menghadapi kesulitan bagi dipulihkan adalah kerana ketiadaan peruntukan undang-undang, khususnya dalam Akta 118 dan peraturan-peraturannya, yang menghendaki pemaju mendapatkan insurans perumahan bagi menangani isu perumahan terbengkalai. Pada pandangan penulis, seseorang pemohon perlu mendapatkan insurans perumahan sebelum dia boleh menjadi pemaju berlesen. Namun begitu, disebabkan ketiadaan syarat ini, apabila berlaku masalah pada projek perumahan yang dilaksanakan serta kemudiannya terbengkalai, tiada jaminan dan perlindungan yang boleh diberikan kepada para pembeli. Disebabkan masalah ini, sumber kewangan tambahan diperlukan sekiranya, jumlah dana/pinjaman perumahan yang masih belum dikeluarkan oleh pembiaya-pembiaya akhir, tidak mencukupi bagi menampung kos pemulihan. Dalam kajian kes di atas, masalah kekurangan dana ditampung dengan dua sumber – pembeli menyumbangkan dana tambahan dan bantuan kewangan yang diberikan oleh TPPT. Namun begitu, sekiranya, tiada sumber kewangan tambahan atau kerana masalah lain, berkemungkinan besar projek tersebut akan terus menjadi terbengkalai seperti apa yang berlaku Taman Indah, Mukim Utan Aji, Kangar, Perlis (pemaju: Kean Teik Lee Sdn. Bhd.),¹³¹ Taman Indah Jeniang, Jeniang, Kedah (pemaju: Burhanuddin Development Sdn. Bhd.),¹³² Taman Cahaya, Bayan Lepas, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang (pemaju: Showkat Industries & Realty Sdn. Bhd.),¹³³ Taman Di Awan, Kampar, Perak (pemaju: Syarikat Masinda Sdn. Bhd.),¹³⁴ Taman Kapar, Kelang, Selangor

¹³¹ Pemaju projek tidak dapat dikesan. Masalah lain juga berkaitan dengan tapak projek di atas tidak dapat diselesaikan kerana tuan tanah telah meninggal dunia. Lihat Senarai Projek Perumahan Swasta Yang Terbengkalai Tahun 1999, Bahagian Pengawasan dan Penguat Kuasa, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, hlm. 49.

¹³² Pemaju menghadapi masalah berhubung dengan pelan bangunan dengan pihak majlis daerah. Lihat *ibid.*, hlm. 50.

¹³³ Jawatankuasa pembeli diberi surat kuasa (PA) oleh pemaju untuk memulihkan projek. Walaupun pinjaman TPPT, Bank Negara telah diluluskan sejumlah RM2.5 juta pada 1 Februari 1991 diselia oleh Tetuan Peat Marwick tetapi pemulihan tidak dapat diteruskan kerana gagal dalam ujian struktur. Lihat *ibid.*, hlm. 65.

¹³⁴ Permohonan untuk mendapatkan bantuan kewangan bagi memulihkan projek ini telah ditolak oleh TPPT, Bank Negara kerana tidak berdaya maju. Lihat *ibid.*, hlm. 94.

- a** (pemaju: I.R. Cerucuk Development Sdn. Bhd. [Pattaya Holding Sdn. Bhd.]),¹³⁵ sebuah taman perumahan di Lot 1589, Mukim Batu, Kuala Lumpur (pemaju: Heng Kuan Development Sdn. Bhd.),¹³⁶ Taman Port Dickson, Jalan Shell Gate, Port Dickson, Negeri Sembilan (pemaju: Kenfatt Housing Development (M) Sdn. Bhd.),¹³⁷ Taman Pinggiran Linggi, Melaka (pemaju: Kimira Sdn. Bhd.),¹³⁸ dan Taman Orkid Fasa II, Kluang, Johor (pemaju: Maza Development Sdn. Bhd.).¹³⁹

Menurut pemerhatian (*observation*) penulis, ketidakcekapan pengurusan pada pihak KPKT juga turut menyumbang kepada masalah projek perumahan terbengkalai. Ini termasuk mengenakan syarat-syarat yang longgar dalam meluluskan permohonan lesen pemaju perumahan dan tidak menguatkuasakan peruntukan undang-undang yang sedia ada dalam Akta 118 dan peraturan-peraturannya. Antara puncanya adalah kekurangan kakitangan dan kakitangan profesional, kekurangan latihan undang-undang dan teknikal serta kemudahan logistik.

- c**
- Selanjutnya, pada pandangan penulis, projek perumahan terbengkalai di Semenanjung Malaysia berlaku kerana sistem pembinaan perumahan yang diguna-pakai adalah sistem “jual dan bina” (*sell and build*), bukannya sistem “bina dan jual” (*build and sell*). Sistem yang ada sekarang (jual dan bina) memungkinkan para pembeli ditipu oleh pemaju, sedangkan apabila projek menjadi terbengkalai, pemaju melarikan diri tanpa bertanggungjawab ke atas kesusahan dan kerugian yang dialami oleh para pembeli.

d

e *New South Wales, Australia*

Terdapat dua jenis pembelian rumah di NSW – pertama, di mana para pembeli membeli rumah yang telah siap sepenuhnya (iaitu rumah yang telah memperoleh OC dan hak milik sedia untuk diserahkan kepada para pembeli sekiranya harga beli telah dibayar sepenuhnya). Kedua, pembeli membeli rumah yang

f

135 Pihak TPPT, Bank Negara telah menolak permohonan pemaju untuk mendapatkan pinjaman kewangan bagi memulihkan projek kerana ketiadaan pembinaan fizikal di tapak. Lihat *ibid.*, hlm. 123.

136 Pemaju tidak berminat untuk memulihkan projek. Syarikat kewangan sudah mendapat perintah Mahkamah untuk melelong hartanah. Namun begitu, permohonan untuk mendapatkan bantuan kewangan daripada TPPT, Bank Negara gagal. Lihat *ibid.*, hlm. 139.

g 137 Permohonan bagi mendapatkan bantuan kewangan tambahan daripada TPPT, Bank Negara telah ditolak pada 10 Julai 1995. Projek ini tidak berdaya maju untuk dipulihkan. Pihak pemegang gadaian (*chargee bank*) juga telah melelong tapak projek ini. Lihat *ibid.*, hlm. 164.

138 Bank Bumiputra Malaysia Berhad telah mengambil tindakan untuk melelongkan projek. Pinjaman daripada BBMB adalah berjumlah RM1.6 juta. Sebahagian besar pembeli tidak berminat untuk meneruskan projek. Lihat *ibid.*, hlm. 177.

139 Pemaju sudah cuba mencari pihak yang berminat untuk mengambil alih projek bagi pemulihan tetapi tiada sambutan. Tambahan pula pihak BBMB (pemiutang) enggan mengurangkan kadar faedah atas pinjaman yang telah dibuat. Lihat *ibid.*, hlm. 205.

h

masih belum siap atau menunggu penyediaan, yang dikenali sebagai rancangan pembelian terus (*buying off plan*). a

Di NSW, tidak terdapat istilah “pemaju” sebagaimana yang difahami di Semenanjung Malaysia, yang membina rumah dan menjual kepada pembeli awam. Namun begitu, terdapat suatu jenis istilah yang diguna pakai, bagi menggantikan istilah “pemaju”, iaitu istilah “pemilik-pembina” (*owner-builder* – OB). OB ini merupakan seorang yang menjalankan kerja-kerja pembinaan rumah – melibatkan kos pasaran (termasuk buruh dan bahan) melebihi \$5000.00 (dolar Australia) dan berkaitan dengan pembinaan satu atau dua rumah tempat tinggal yang memerlukan kebenaran pembangunan (*development consent*) atau pembangunan yang mematuhi (*complying development*) menurut maksud EPAA. (seksyen-seksyen 3 dan 29(1) daripada HBA). b

Selain daripada syarat yang dikehendaki dalam EPAR dan EPAA bagi mendapatkan kebenaran pembangunan, kebenaran merancang dan kebenaran bagi memulakan kerja-kerja pembinaan rumah sebagaimana yang diterangkan di atas, OB juga dikehendaki memohon permit OB. (seksyen-seksyen 12(b) dan 13(1)(a) daripada HBA). Permohonan bagi mendapatkan permit OB dikawal oleh Akta Pelesenan dan Pendaftaran (Kaedah Bersepadu) 2002 (*Licensing and Registration [Uniform Procedures] Act 2002*) dan HBA (khususnya seksyen 31). Akta-akta ini ditadbir oleh Pejabat Perdagangan Adil, Jabatan Perdagangan. (seksyen 30 HBA). c

Permit ini apabila diluluskan dan dikeluarkan, tidak membenarkan OB menjalankan kerja-kerja selain daripada kerja pembinaan yang dinyatakan dalam permohonan pembangunan atau sijil pematuhan pembangunan (*complying development certificate*). Permit ini juga tidak membenarkan OB melaksanakan kerja-kerja pakar seperti kerja-kerja elektrik, sistem paip (*plumbing*), pemasangan gas, hawa dingin dan kerja-kerja peti sejuk, kecuali sekiranya OB itu sendiri mempunyai lesen bagi membolehkan ia melaksanakan kerja-kerja itu. (seksyen 32 HBA). d

Pihak OB boleh menjual rumah secara “bina dan jual” atau melalui cara “rancangan jualan terus” (*buying off the plan* – BOP). BOP merupakan seakan-akan sistem bina dan jual tetapi menetapkan pembayaran 10% daripada harga beli oleh pembeli semasa perjanjian jual beli dilaksanakan dan baki 90% lagi dibayar apabila rumah telah siap, dengan OC diperolehi serta sedia untuk dipindah milik kepada pembeli sekiranya pembayaran sepenuhnya dilangsaikan oleh pembeli. Dalam kedua-dua keadaan ini, OB perlu mempunyai Insurans Warranti Perumahan (*Home Warranty Insurance* – IWP) melainkan syarat ini dikecualikan. (seksyen-seksyen 95(1)(2)(2A) dan 97 daripada HBA). e

Sekiranya OB menjual rumah dalam masa enam tahun selepas penyediaan kerja binaan, dia hendaklah mendapatkan IWP dengan syarat nilai pasaran kerja-kerja binaan termasuk buruh dan bahan-bahan bernilai melebihi f

g

h

- a** \$5000. (seksyen 95(1)(2)(2A)(3) daripada HBA). Tarikh penyiapan kerja-kerja pembinaan rumah adalah pada tarikh pemeriksaan akhir yang dijalankan oleh ketua pihak berkuasa yang mengesah (*Principal Certifying Authority* – PCA) atau (sekiranya tidak terdapat pemeriksaan akhir), enam bulan selepas kelulusan dan pengeluaran permit OB.¹⁴⁰
- b** Skim IWP menyediakan perlindungan kepada para pembeli sekiranya kerja-kerja pembinaan tidak siap berpunca daripada kematian OB, kehilangan OB atau OB menjadi muflis. (seksyen 101 daripada HBA dan peraturan 56(4) daripada Peraturan Pembinaan Rumah 2004 – HBR). Sekiranya IWP tidak disediakan oleh OB sebelum sesuatu jualan dilaksanakan dalam masa 6 tahun selepas penyiapan kerja binaan, para pembeli boleh membatalkan kontrak pembelian rumah sebelum penyelesaian sepenuhnya. (seksyen 95(4)(4A) daripada HBA).
- c** Setiap kontraktor berlesen (kontraktor/pembina, peniaga dan pengurus projek) yang berkontrak secara langsung dengan OB dalam melaksanakan kerja-kerja pembinaan rumah hendaklah juga mempunyai IWP, sekiranya jumlah kontrak pembinaan melebihi \$5000 (termasuk bahan binaan yang dibekalkan). (seksyen 92[1][3] daripada HBA).
- d** Antara tempoh 1 Mei 1997 hingga 28 Februari 2007, jumlah minima yang dilindungi oleh IWP adalah \$200 000 bagi setiap rumah. (seksyen 102(3) daripada HBA). Dari 1 Mac 2007, jumlah minima yang dilindungi bertambah kepada \$300 000. (peraturan 60(1) daripada HBR). Jumlah perlindungan insurans ini adalah untuk menjaga hak-hak OB sekiranya kerja-kerja pembinaan rumah tidak disempurnakan oleh pihak-pihak di atas (kontraktor, pembina, peniaga dan pengurus projek) disebabkan oleh kematian, kehilangan (*dissappearance*) atau muflis. (seksyen 99(1)(a)(b) daripada HBA dan peraturan 56(1) daripada HBR).¹⁴¹
- e**

Singapura

- f** Sebagaimana yang telah diterangkan sebelum ini, lebih daripada 80% projek perumahan di Singapura dilaksanakan oleh sebuah agensi kerajaan – badan berkanun, yang dikenali sebagai Lembaga Perumahan dan Pembangunan Singapura (*Housing and Development Board* – HDB).¹⁴² HDB dijana dengan hutang dan geran daripada kerajaan Singapura.¹⁴³ Ia telah ditubuhkan

g 140 di <http://www.fairtrading.nsw.gov.au/corporate/publications/ftb32becominganownerbuilder.html> pada 1 September 2007.

141 *Ibid.*

142 Di <http://www.aaph.net/planning-development/singapore/#3> pada 7 Ogos 2007, http://www.geocities.com/tangk8/public_housing_in_singapore.htm, <http://www.macalester.edu/courses/geog61/kdriggers/housing.html>, dan http://www.mnd.gov.sg/handbook/building/build_contents.htm pada 16 Ogos 2007.

143 Lihat Laporan-laporan Tahunan HDB bagi tahun 2005/2006 di [http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10221p.nsf/Attachment/AR0506/\\$file/financial-report.pdf](http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10221p.nsf/Attachment/AR0506/$file/financial-report.pdf) pada 7 Ogos 2007.

h

menurut Akta Perumahan dan Pembangunan (Cap. 129) (HDA). (seksyen 3 Akta 129). Fungsi-fungsi dan tugas-tugas HDB, antara lain adalah untuk membangunkan projek perumahan, menjual kepada pembeli awam dan menyediakan pinjaman perumahan kepada awam bagi pembelian rumah.¹⁴⁴ (seksyen 13 Akta 129).¹⁴⁵

Sistem yang digunakan di Singapura oleh HDB, bagi membangunkan projek perumahan adalah “bina dan jual”. Ia bermaksud, hanya unit-unit rumah yang telah siap dibina serta telah memperoleh sijil menduduki (OC) dan sedia untuk dipindah milik kepada pembeli dilaksanakan sahaja yang dijual kepada awam.¹⁴⁶ (Bahagian 4B Akta 129). Namun begitu, HDB secara budi bicaranya boleh melantik pemaju-pemaju persendirian yang berkelayakan bagi membina unit-unit rumah dan menjualkannya kepada awam, secara “bina dan jual”, tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Pembangunan Nasional. (seksyen-seksyen 65N dan 65O Akta 129). Sehubungan dengan itu, pemaju yang telah dilantik dikecualikan daripada mematuhi Akta Pemaju-pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Cap. 130) 1965 (Akta 130). Pengecualian ini adalah berkenaan dengan bentuk perjanjian jual beli (antara pemaju yang berkelayakan dengan para pembeli) dan Bahagian IV daripada Akta Penyelenggaraan Bangunan dan Pengurusan Strata 2004 (Akta 47, tahun 2004). (seksyen 65O(3) Akta 129).

Sebenarnya semenjak tahun kewangan 1997/98 sehingga kini, HDB telah mengalami kerugian defisit. Namun begitu, objektif HDB adalah menjalankan segera arahan kerajaan khususnya Kementerian Pembangunan Nasional bagi menyediakan perumahan kepada individu yang berkelayakan, walaupun mengalami kerugian dalam operasinya. Meskipun begitu, kerugian dan defisit yang dialami, ditanggung sepenuhnya oleh geran kerajaan. Defisit tersebut berjumlah \$598 juta (untuk tahun 1997/98), \$1 532 juta (untuk tahun 1998/99), \$1 138 juta (untuk tahun 1998/99), \$13 juta (untuk tahun 1999/00), \$966 juta (untuk tahun 2000/01), \$979 juta (untuk tahun 2001/02), \$575 juta (untuk tahun 2002/03), \$998 juta (untuk tahun 2003/04), \$582 juta (untuk tahun 2004/05), \$1.4 bilion (untuk tahun 2005/06), dan \$740 juta (untuk tahun 2006/07). Lihat Laporan-laporan Tahunan HDB, bagi tahun 2005/06, dan 2007/06 di: [http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10221p.nsf/Attachment/AR0506/\\$file/financial-report.pdf](http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10221p.nsf/Attachment/AR0506/$file/financial-report.pdf), [http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10297p.nsf/ImageView/FS0607/\\$file/HDB-fy06\(FS\).pdf](http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10297p.nsf/ImageView/FS0607/$file/HDB-fy06(FS).pdf) dan untuk penerangan mengenai kedudukan kewangan HDB dari tahun 1997/98 – 2001/02 di [http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10221p.nsf/Attachment/0102AR/\\$file/p090-132%20FR.pdf](http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10221p.nsf/Attachment/0102AR/$file/p090-132%20FR.pdf) pada 7 Ogos 2007.

144 Selain daripada pinjaman HDB, para pembeli boleh membeli secara tunai atau secara pinjaman bank ataupun melalui pengeluaran Dana Simpanan Berpusat (Central Provident Fund (CPF)). Lihat di [http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10201p.nsf/WPDis/Buying%20A%20New%20HDB%20Flat%20\(e-Sales\)Policies%20-%20Housing%20Loan%20from%20Bank?OpenDocument&SubMenu=Policies](http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10201p.nsf/WPDis/Buying%20A%20New%20HDB%20Flat%20(e-Sales)Policies%20-%20Housing%20Loan%20from%20Bank?OpenDocument&SubMenu=Policies) pada 7 Ogos 2007.

145 Lihat juga di: <http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10296p.nsf/WPDis/About%20UsHDB's%20Role?OpenDocument>, <http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10296p.nsf/WPDis/About%20UsA%20Brief%20Background%20-%20HDB's%20Beginnings?OpenDocument&SubMenu=A Brief Background> pada 7 Ogos 2007.

146 Lihat juga di: <http://www.hdb.gov.sg/fin10/fin10296p.nsf/WPDis/About%20UsA%20Brief%20Background%20-%20Making%20A%20Mark?OpenDocument&SubMenu=A Brief Background> pada 7 Ogos 2007.

- a** Selain HDB, terdapat satu lagi jenis pemaju perumahan di Singapura yang bertanggungjawab dalam menyediakan kurang daripada 20% projek perumahan. Pemaju-pemaju ini tertakluk kepada Akta 130. Menurut seksyen 4(1) akta tersebut, tiada mana-mana pemaju perumahan boleh melaksanakan pemajuan projek perumahan melainkan suatu lesen telah dikeluarkan oleh Pengawal Perumahan. Lesen ini dikeluarkan atas permohonan pemaju tertakluk kepada syarat yang dikenakan oleh Pengawal, menurut seksyen 4(2) – (9) Akta 130. Namun begitu, lesen masih boleh dibatalkan oleh Pengawal sekiranya berlaku apa-apa kejadian yang dinyatakan dalam seksyen 7(1). Sebagai contoh, apabila seseorang pemaju itu menjalankan kerja secara yang membahayakan kepentingan pembeli dan kepentingan awam. (seksyen 7[1][a] Akta 130).
- b**
- c**

Cadangan

- Pada pihak Pengawal Perumahan, beliau perlulah memeriksa dan berpuas hati dengan keadaan kewangan (aset, kecairan kewangan dan liabiliti pemaju) dan kemampuan pemaju sebelum meluluskan mana-mana permohonan lesen pemaju perumahan.¹⁴⁷ Dalam hal ini seksyen 6(1)(a) dan (b) Akta 188, perlulah digubal bagi memberi kesan kepada cadangan ini.
- d**

- Jumlah unit rumah yang dibenarkan dibina juga perlu mengambil kira pengalaman, kedudukan kewangan dan kemampuan pemaju pemohon. Justeru, bagi pemaju pemohon baru atau pemaju pemohon yang bersaiz kecil (merujuk kepada aset, kecairan kewangan dan liabiliti), mereka hanya dibenarkan melaksanakan pemajuan perumahan yang melibatkan unit yang kurang, contohnya 10 unit. Sekiranya, mereka gagal menyiapkannya atau atas sebab yang tidak dapat dielakkan, projek perumahan itu menjadi terbengkalai, ini akan memudahkan pemulihan dilaksanakan disebabkan jumlah unit yang terlibat tidak banyak. Untuk tujuan ini, penggubalan atas peraturan 3 daripada Peraturan 1989 (Akta 118) perlu dengan memasukkan syarat jumlah unit rumah yang akan dibina bergantung kepada pengalaman, kedudukan kewangan dan kemampuan pemaju pemohon.
- e**
- f**

- Pengawal Perumahan juga perlu berhati-hati dalam meluluskan permohonan lesen pemaju. Beliau perlulah juga mendapatkan nasihat dan cadangan daripada pakar-pakar dalam bidang ekonomi, kewangan, hartanah dan sebagainya
- g**

¹⁴⁷ Adalah jelas, sekiranya seseorang pemohon/pemaju mempunyai tiga tanda buruk mengenai keadaan kewangannya – kerugian, ratio kebolehuntangan yang negatif (*negative profitability ratios*) dan tinggi daya hutang (*high gearing ratios*) dalam perniagaan mereka, sebelum mereka memulakan apa-apa projek pemajuan perumahan, projek yang dilaksanakan itu pasti akan terbengkalai. Lihat Nuarrual Hilal Md. Dahlan, *Sections 5 and 6 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966: An Over View*, Laporan Penyelidikan, Sekolah Pengurusan, Universiti Utara Malaysia, 2003, hlm. 57 dan hlm. 58.

dalam memutuskan dan menimbangkan apa-apa permohonan. Jumlah lesen yang hendak diluluskan hendaklah dibuat secara kuota berdasarkan keadaan ekonomi, kewangan dan pasaran hartanah negara. Selanjutnya, pihak Pengawal Perumahan, perlu menyediakan pelan pembangunan perumahan yang khusus dan dasar-dasar perumahan yang berkesan dalam menangani masalah projek perumahan terbengkalai. Pelan-pelan ini hendaklah mengambil kira keadaan ekonomi semasa negara, pasaran hartanah, demografi dan sosiojeografi mengenai sesuatu kawasan projek.¹⁴⁸ Dalam melaksanakan tugas ini, KPKT perlulah bekerjasama dengan pihak berkuasa tempatan, pihak perancang, Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, Bank Negara, pihak berkuasa mengenai tanah, hartanah dan lain-lain agensi bukan kerajaan bagi memastikan rancangan pembangunan perumahan menjadi sempurna dan berkesan.

Dicadangkan juga kelulusan permohonan lesen pemaju perumahan mestilah dibuat secara kuota tertakluk dan bergantung pada keadaan ekonomi dan pasaran hartanah negara. Kelulusan ini juga tertakluk kepada nasihat dan pandangan daripada pakar-pakar dalam bidang kewangan, hartanah dan ekonomi negara contohnya, Unit Perancang Ekonomi-Jabatan Perdana Menteri, Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC), Bank Negara, pihak berkuasa tempatan, pihak perancang, Persatuan Pemaju-pemaju Hartanah (REHDA) dan sebagainya. Ini adalah bertujuan mengelakkan apa-apa masalah atas projek perumahan yang akan dilaksanakan yang mungkin berpunca daripada kegagalan KPKT untuk menilai keadaan ekonomi semasa dan pasaran hartanah. Sepatutnya jumlah lesen pemaju perumahan hendaklah dikeluarkan menurut rentak ekonomi dan pasaran hartanah. Untuk tujuan ini, seksyen 5 daripada Akta 118 perlu digubal dengan meletakkan tanggungjawab Pengawal Perumahan untuk merujuk kepada pakar-pakar ini dalam menimbangkan permohonan untuk lesen pemaju perumahan.

Amalan yang dilaksanakan di NSW juga perlu dicontohinya daripada segi tanggungjawab pemaju untuk hanya berkontrak dengan kontraktor dan perunding berlesen dan berkelayakan sahaja. Syarat ini penting kerana hanya mereka yang berkelayakan sahaja sepatutnya menjadi ahli pasukan pemaju bagi membina projek perumahan. Adalah dicadangkan kontraktor, pekerja kontrak, pembekal bahan binaan (termasuk jenis dan mutu bahan bekalan)

148 Sebagai contohnya, salah satu faktor yang telah membawa kepada masalah terbengkalai di Fasa II, Taman Harmoni, Lot 82, Balakong, Mukim Cheras, Daerah Hulu Langat, adalah masalah tanah lombong. Pemaju yang mungkir – Tetuan K&T Development Sdn. Bhd. gagal untuk menjalankan ujian tanah sebelum memulakan pemajuan projek tersebut. Disebabkan masalah ini, kos yang besar diperlukan bagi mengeluarkan tanah tersebut dan digantikan dengan tanah yang lebih sesuai. Akibatnya, pemaju terpaksa menanggung kos yang besar bagi meneruskan pemajuan perumahan tersebut. Masalah ini mengakibatkan projek ini terbengkalai. Projek perumahan ini telah terbengkalai selama 10 tahun sebelum dipulihkan oleh Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB). Lihat fail nombor: KPKT/08/824/60378 – 1.

- a** dan penyelia tapak, di Semenanjung Malaysia, mestilah terdiri daripada mereka yang diiktiraf dan diperakui oleh Lembaga Industri dan Pembinaan Malaysia (CIDB) dan SIRIM. Sehubungan dengan itu, seksyen 6(1) Akta 118 hendaklah digubal dengan menekan tanggungjawab pemaju pemohon untuk hanya berkontrak dengan mereka yang diiktiraf dan berkelayakan sahaja. Ini bagi memastikan kerja-kerja binaan yang akan dijalankan dapat memenuhi standard dan kualiti yang ditetapkan.

- b** Mencontohi amalan di NSW juga, yang menekankan tanggungjawab mendapatkan kebenaran pembangunan atau sijil pematuhan pembangunan (*complying development certificate*) sebelum suatu permit OB dikeluarkan, adalah penting, dicadangkan syarat yang sama juga dipraktikkan di Semenanjung Malaysia. Justeru, permohonan untuk mendapatkan lesen pemaju perumahan dan permit iklan dan jualan, hendaklah disertakan bersama dengan kebenaran merancang (*planning permission*) dan kelulusan pelan-pelan yang telah diluluskan daripada pihak berkuasa perancang dan pihak berkuasa tempatan. Bagi tujuan ini, Jadual A (Permohonan untuk Lesen Pemaju Perumahan) – peraturan 3(1). Peraturan-peraturan 1989, hendaklah memasukkan dua (2) perkara ini – kebenaran merancang dan kelulusan pelan-pelan, sebagai syarat tambahan bagi diserahkan kepada Pengawal Perumahan untuk mendapatkan lesen pemaju perumahan. Begitulah juga hendaknya bagi peraturan 5(2)(a) Peraturan-peraturan 1989.

- c** Berhubung dengan seksyen 6(2) Akta 118, yang memberikan budi bicara yang luas (*absolute*) kepada Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam hal mengecualikan mana-mana syarat dalam kelulusan permohonan lesen pemaju, sepatutnya hendaklah dimansuhkan atas alasan ini boleh menyebabkan berlakunya ketidakadilan dan penyalahgunaan kuasa serta boleh menidakkan tadbir urus yang baik dan ketelusan dalam industri perumahan.

f **Tugas Pemaju serta Penguatkuasaan dan Penyiasatan oleh KPKT dan Pihak Berkuasa Tempatan**

- Berdasarkan kajian kes di atas, pemaju (Syarikat A), jelas telah melanggar beberapa peruntukan undang-undang perumahan, khususnya Akta 118. Perlanggaran ini berlaku semasa dalam proses pemajuan projek sebelum ianya diambil alih oleh para pembeli dan dipulihkan atas inisiatif penerima dan pengurus – BB. Perlanggaran itu adalah atas kegagalan untuk menyerahkan laporan kemajuan berperingkat/berkala kepada KPKT (Pengawal Perumahan) menurut seksyen 7(f)¹⁴⁹ dan seksyen 7(g)¹⁵⁰ (Tugas untuk memberitahu kepada

149 Menurut seksyen 7(f) daripada Akta Pemaju-Pemaju Perumahan (Kawalan & Pelesenan) 1966 (Akta 118), pemaju tersebut (Syarikat A) hendaklah tidak lebih dari 21 Januari dan 21 Julai, setiap tahun, menyerahkan kepada Pengawal Perumahan suatu pernyataan dalam borang tertentu, mengenai progresif pemajuan perumahan secara berkala.

Pengawal Perumahan sekiranya mereka tidak berupaya untuk melaksanakan tanggungjawab mereka kepada para pembeli).¹⁵¹ BB juga gagal untuk mematuhi kehendak seksyen-seksyen ini.¹⁵²

Pemaju juga gagal mematuhi seksyen 7(e) untuk menyerahkan kepada Pengawal Perumahan salinan laporan tahun kewangan yang telah diaudit dan menyiarkannya di dalam Warta Kerajaan (*government gazette*) berserta dengan imbangan bayaran/kunci kira-kira (*balance-sheet*) dan akaun untung rugi semenjak tahun 1988.¹⁵³ Pemaju juga gagal untuk melantik juru audit bagi tahun 1987 dan seterusnya, menurut seksyen 7(d) dan 9(1).¹⁵⁴ Seterusnya, tiada laporan juru audit dan kunci kira-kira semenjak tahun 1987 dan pemaju tidak mewartakan perkara yang sama dalam Warta Kerajaan. (seksyen 7(e) dan seksyen 9(3)).¹⁵⁵ BB selaku penerima dan pengurus dalam memulihkan projek ini juga gagal dalam mematuhi seksyen 7 ini.¹⁵⁶

Pengawal Perumahan semasa dalam proses pemulihan tidak pula mengarahkan BB selaku penerima dan pengurus membuka Akaun Pemajuan Perumahan sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 7A.¹⁵⁷ Ini mungkin disebabkan seksyen ini hanya berkuat kuasa dari 26 Ogos 1991, sedangkan pemaju dalam kes ini telah memperoleh lesen dan permit iklan dan jualan sebelum tarikh ini, justeru menjustifikasikan pengecualian memenuhi tanggungjawab ini.¹⁵⁸

Jelas berdasarkan kajian kes di atas, pada pihak KPKT – Pengawal Perumahan dan Menteri, mereka tidak melaksanakan kehendak Akta 118 dan peraturan-peraturan secara berkesan dan sepenuhnya terhadap pemaju yang telah mungkir tersebut.

Seterusnya dalam proses pembinaan, tiada penyeliaan dan pemeriksaan yang berkesan yang dijalankan oleh KPKT dan pihak berkuasa tempatan bagi memastikan kualiti kerja-kerja pembinaan, syarat-syarat yang terkandung

150 Menurut seksyen 7(g) daripada Akta Pemaju-pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118), pemaju perumahan berlesen hendaklah, di mana dia beranggapan tidak berupaya untuk melaksanakan tanggungjawabnya kepada para pembeli, memberitahu kepada Pengawal Perumahan, secara secepat mungkin, mengenai fakta itu.

151 Nuarrual Hilal Md. Dahlan, *Projek Perumahan Terbengkalai: Fenomena, Masalah dan Penyelesaian – Satu Kajian Kes di Daerah Timur Laut, Pulau Pinang*, Sarjana Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2001, hlm. 96.

152 *Ibid.*

153 *Ibid.*, hlm. 111.

154 *Ibid.*

155 *Ibid.*

156 *Ibid.*

157 *Ibid.*, hlm. 106. Seksyen 7A menghendaki semua pemaju perumahan berlesen membuka dan menyelia akaun pemajuan perumahan dengan sebuah bank atau syarikat kewangan untuk setiap pemajuan perumahan yang dijalankan oleh pemaju berlesen tersebut, tertakluk kepada peruntukan tambahan sebagaimana yang disyaratkan di dalam Akta Pemaju-pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991.

158 *Ibid.*

a dalam perjanjian jual beli, Akta 118 dan peraturan-peraturannya, SDBA 1974 dan UBBL 1984. Ini disebabkan tiada peruntukan undang-undang yang menghendaki pihak-pihak ini melaksanakan penyeliaan dan pemeriksaan tersebut.

b Akhirnya, masalah yang timbul daripada keputusan kes *Pendakwa Raya lwn Annamaly a/l Naravan* (1989) 1 *MLJ* 45. Kes ini menidakkan arahan Timbalan Menteri KPKT meminta pemaju yang tidak berlesen memulangkan deposit yang telah dibayar oleh para pembeli, secara langsung, dihujahkan, menyalahi maksud seksyen-seksyen 11 dan 12 Akta 118.

New South Wales, Australia

c Di NSW, menurut seksyen 109E (3)(d) EPAA, di sepanjang pembinaan unit-unit rumah, kerja-kerja pembinaan tersebut tertakluk kepada pemeriksaan kritikal berperingkat (*Critical Stage Inspection* – CSI) oleh PCA atau mana-mana pihak berkuasa yang mengesah yang dilantik oleh OB. CSI adalah pemeriksaan kritikal atas setiap peringkat pembinaan bergantung kepada jenis bangunan yang dinyatakan di dalam Kod Pembinaan Australia. (*Building Code of Australia* – BCA), yang diterangkan secara mendalam menurut peraturan 162A EPAR. Penyiapan CSI merupakan syarat penting bagi mendapatkan Sijil Menduduki (*Occupational Certificate* – OC). (peraturan 151(2)(d)(i) EPAR).

d Sebagai tambahan, menurut amalan biasa dalam kontrak jual beli rumah di NSW, terdapat suatu peruntukan membenarkan para pembeli menggunakan khidmat kontraktor yang berpengalaman dan berkelayakan bagi menjalankan pemeriksaan atas kerja-kerja pembinaan rumah yang dibeli mereka.¹⁵⁹ Adalah merupakan tanggungjawab peguamcara pembeli memastikan bahawa mana-mana kecacatan (*defects*) secara segera dibawa kepada pengetahuan pemaju/OB. Sekiranya kecacatan adalah serius, pembeli boleh mendapatkan penangguhan pembayaran harga beli, sehingga kecacatan yang ditemui itu diperbaiki.¹⁶⁰

e Seterusnya hak pembeli untuk membatalkan perjanjian jual beli tidak tergugat walaupun terdapat peruntukan insurans waranti rumah. Dengan kata lain, hak-hak pembeli bagi membatalkan kontrak sebelum penyiapan rumah dan penyempurnaan kontrak tetap ada, walaupun pada dasarnya kecacatan yang ditemui itu dilindungi oleh insurans.¹⁶¹

g *Singapura*

Di Singapura, tanggungjawab bagi menyelia kerja pembinaan dijalankan oleh pihak berkelayakan tertentu (*Appropriate Qualified Person* – AQP),

159 Michael Allen. *Buying Off the Plan in NSW*. CCH Australia Limited, Sydney, 1999, hlm. 116.

160 *Ibid.*

h 161 *Ibid.*, hlm. 111.

sama ada arkitek atau jurutera profesional. (seksyen 8(1)(2), 10(1)(3) Akta 29 dan peraturan 24(1) Peraturan Kawalan Pembinaan 2003 *Building Control Regulation* 2003 – BCR). a

Bagi kerja mengkonkritkan, kerja cerucuk, pra-tekanan, pengemasan *high-fiction grip bolts* atau kerja-kerja kritikal struktur yang merupakan antara jenis-jenis kerja binaan, penyeliaan yang dijalankan oleh AQP mestilah secara “langsung”.¹⁶² Dalam kes penyeliaan yang dilaksanakan oleh penyelia tapak yang dilantik, penyeliaannya itu mestilah di bawah kawalan AQP. (seksyen-seksyen 8(3), 10(2) Akta 29 dan peraturan 24(2) BCR). b

Pihak yang berkeelayakan (*Qualified Person* – QP) dan penyelia tapak hendaklah mengambil langkah-langkah yang wajar dalam melaksanakan kerja penyeliaan dan pemeriksaan. Sekiranya kerja itu melibatkan arahan kepada penyelia tapak, arahan itu hendaklah dilaksanakan dengan berhati-hati. (seksyen 9(4)(a)(b) dan seksyen 10 Akta 29). c

BCR juga menghendaki penyelia tapak, kontraktor, dan penyemak yang diiktiraf (*Accredited Checker* – AC) mestilah terdiri daripada orang yang bebas yang tidak mempunyai apa-apa kepentingan profesional dan kewangan dengan pemaju dalam projek perumahan yang dijalankan. (seksyen-seksyen 10(3A), 6(3A), 18(1)(2)(3)(4) dan 18A Akta 29 dan peraturan 9 Peraturan Kawalan Pembinaan (Penyemak Yang Diiktiraf dan Organisasi Penyemak Yang Diiktiraf [*Accredited Checkers and Accredited Checking Organization Regulations*] 1989 – BCAC). Namun, peruntukan ini tidak terdapat di Semenanjung Malaysia. d

Adalah jelas, terdapat peruntukan statutori khusus di Singapura dan di NSW yang menghendaki pemeriksaan dan penyeliaan yang mendalam (pada setiap peringkat pembinaan) terhadap kerja-kerja binaan dilaksanakan oleh QP, penyelia tapak dan PSP berbanding dengan peruntukan di Semenanjung Malaysia, iaitu peruntukan dalam UBBL 1984 dan SDBA 1974 (khususnya undang-undang kecil 5 UBBL 1984 dan seksyen 70(21) SDBA 1974. Di Semenanjung Malaysia, borang C (Notis Pemancangan, Penyiapan Pemancangan), D (Notis Penyiapan Tapak), E (Permohonan Pengeluaran Sijil Layak Untuk Menduduki) dan F (Sijil Penyiapan dan Pematuhan Untuk Rumah Sebuah), yang terdapat dalam UBBL 1984, hanya menghendaki secara umum agar QP atau PSP memperakui (*certify*) kerja-kerja pembinaan yang telah siap itu, telah memenuhi kehendak-kehendak pelan struktur dan UBBL 1984 (borang C dan D) atau dia (QP dan PSP) telah menyelia kerja-kerja pembinaan rumah menurut pelan bangunan dan pelan struktur (borang E). e

Pada pandangan penulis, amalan di Semenanjung Malaysia boleh f

162 Menurut seksyen 2 Akta 29 ‘penyeliaan langsung’, berhubung dengan kerja-kerja binaan atau sebahagian daripadanya, bermaksud, penyeliaan secara peribadi (personal) dan terus, dengan cara pemerhatian, kawalan dan pemeriksaan fizikal ke atas kerja-kerja binaan yang dilakukan atau sebahagian daripadanya. g

- a** disalahgunakan oleh QP atau PSP. Perkara ini boleh berlaku sekiranya mereka telah bertindak menurut arahan pemaju untuk memperakui penyiapan semua peringkat kerja-kerja pembinaan, mungkin tanpa menjalankan penyeliaan dan pemeriksaan fizikal yang rapi, tetapi hanya bergantung pada laporan berkala yang disediakan oleh penyelia tapak (mungkin juga tidak berkelayakan) atau arahan terus daripada pemaju.
- b**

Cadangan

- c** Bagi melindungi dana pinjaman perumahan pembeli yang masih berada di tangan pembiaya-akhir daripada dibayar kepada pemaju secara tidak sah, dicadangkan agar setiap tuntutan berperingkat pemaju (*progressive payment claim*) untuk mengeluarkan pinjaman tersebut dan setiap peringkat penyiapan pembinaan unit rumah yang dibeli itu disahkan, diselia dan diperiksa oleh Pengawal Perumahan atau Inspektor Perumahan, sebelum boleh sesuatu tuntutan berperingkat itu diluluskan dan dibayar kepada pemaju. Ini bertujuan bagi memastikan setiap peringkat pembinaan yang dinyatakan dalam Jadual
- d** Ketiga daripada Jadual G dan Jadual H (perjanjian jual beli) telah dilaksanakan sewajarnya menurut spesifikasi yang diluluskan dan tuntutan itu adalah tuntutan sebenar bukan palsu. Tuntutan pemaju juga perlulah disertakan dengan suatu sijil pengesahan daripada pihak berkuasa tempatan atau agensi teknikal yang memperakui bahawa pembinaan sesuatu unit rumah telah mematuhi kehendak undang-undang (seperti peruntukan dalam SDBA 1974 dan UBBL 1984).
- e** Sehubungan dengan itu, beberapa peruntukan undang-undang perlu ditambah iaitu, seksyen 7 Akta 118 dan peraturan 8(1) Peraturan-peraturan 1991 yang menghendaki Pengawal dan Inspektor Perumahan dari semasa ke semasa menjalankan pemeriksaan dan penyeliaan berperingkat secara wajar atas peringkat kerja-kerja pembinaan dan setiap item yang ditentukan dalam Jadual Ketiga daripada Jadual G dan Jadual H (perjanjian jual beli).
- f** Suatu peruntukan baru juga perlu dibuat bagi memberi para pembeli hak untuk melaksanakan penyeliaan dan pemeriksaan atas peringkat pembinaan dan kuasa untuk meminta pembiaya-akhir memberhentikan mana-mana pembayaran berperingkat kepada pemaju sekiranya terbukti pemaju melakukan kemungkiran. Begitulah juga hendaknya bagi seksyen 70D SDBA 1974 – iaitu ia perlu digubal dan ditambah dengan peruntukan baru yang menghendaki
- g** pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal melaksanakan penyeliaan dan pemeriksaan berperingkat atas setiap peringkat pembinaan bangunan dan mengeluarkan suatu sijil pengesahan memperakui bahawa setiap peringkat pembinaan telah mematuhi undang-undang.
- Berkenaan dengan Ketua Orang Yang Menyerahkan (*Principal Submitting Person* – PSP), yang bertanggungjawab mengeluarkan SPP menurut seksyen
- h** 70(20) SDBA, dia perlulah mendapatkan sijil pengesahan daripada pihak

berkuasa tempatan dan agensi teknikal yang memperakui setiap peringkat pembinaan telah diluluskan, sebelum boleh SPP dikeluarkanya. **a**

Seterusnya mengenai seksyen 95(2) SDBA 1974, ia perlu dimansuhkan. Ini bagi memastikan kerja-kerja yang dilaksanakan oleh pihak berkuasa tempatan memenuhi kehendak undang-undang dan amalan wajar dan bersifat profesional. Ini secara langsung selari dengan amalan di New Zealand, Australia dan United Kingdom yang menunjukkan pihak berkuasa tempatan tidak lagi mempunyai kekebalan dalam melaksanakan tanggungjawab statutori mereka.¹⁶³ **b**

Bagi tujuan di atas, jadual dan perancangan kerja pembinaan perlulah diserahkan kepada pihak berkuasa tempatan oleh orang yang menyerahkan pelan untuk kelulusan pihak berkuasa tempatan. Adalah dicadangkan jadual dan perancangan kerja pembinaan bagi pembangunan projek perumahan yang perlu diserahkan hendaklah bersamaan dengan Jadual Ketiga dalam perjanjian jual beli standard (Jadual G dan Jadual H). **c**

Sekiranya cadangan peruntukan di atas dilaksanakan, ini sudah tentu dapat memastikan kualiti kerja dan kualiti bahan binaan yang digunakan dalam pembinaan projek perumahan, akan memenuhi kehendak peruntukan UBBI 1984, SDBA 1974, amalan dan garis panduan pembinaan dan Akta 118. Seterusnya, tuntutan berperingkat dan pengeluaran wang pinjaman daripada pembiaya-akhir akan dibuat selepas penyeliaan wajar, pemeriksaan dibuat dan perakuan daripada pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal dikeluarkan. Justeru, dihujahkan, amalan ini akan dapat melindungi dana/pinjaman perumahan daripada dimanipulasikan pemaju, jurutera, arkitek dan pihak bank seperti yang berlaku di Taman Lingkaran Nur di Km 21, Jalan Cheras-Kajang, P.T No. 6643, H.S (D) 16848, Mukim Cheras, Daerah Hulu Langat, Selangor, yang dimajukan oleh Saktimuna Sdn. Bhd.¹⁶⁴ **d**

Berkenaan dengan keputusan kehakiman dalam kes *Pendakwaraya lwn Ananmaly a/l Narvanan* (1989) 1 *MLJ* 45, keputusan kes ini, secara jelas menentang tindakan pentadbiran yang cekap dan licin pada pihak Menteri dan Timbalan Menteri KPKT bagi tujuan menjaga kepentingan para pembeli yang terlibat dalam projek perumahan terbengkalai, menurut seksyen-seksyen 11 dan 12 Akta 118. Kesannya, keputusan kehakiman ini telah menyinggir dan menyempitkan maksud peruntukan ini. Sepatutnya, melalui peruntukan ini, Menteri atau Timbalan Menteri KPKT diberikan kuasa yang sewajarnya, **e**

163 Ter Kah Leng, *Economic Loss-Current Principles of Recovery*, (1992) 1 *MLJ* clxxviii dan Salleh Buang, *Local Authorities Liability for Building Collapse and Latent Defects*, July 1994, *Malaysian Law News*, hlm. 4-5. Lihat juga kes New Zealand – *Invercargill City Council lwn Hamlin* [1996] 1 *All ER* 750, [1996] AC 624, kes Australia – *Sutherland Shire Council lwn Heyman & Anor* [1985] 157 *CLR* 424; 60 *ALR* 1, *Sutherland Shire Council lwn Becker* 40370, 05, 2006 *NSWCA* 344 *BC200610573* dan kes Kanada – *Winnipeg Condominium Corp No 36 lwn Bird Construction Co Ltd. & Ors* [1995] 121 *DLR (4th Ed)* 193. Lihat juga liabiliti Pihak Berkuasa Majlis (*the council authority*) di New South Wales, Australia menurut seksyen 731 daripada Akta Kerajaan Tempatan 1993 (*Local Government Act* 1993). **f**

164 Nombor Fail KPKT, 08 824 4275. **g**

- a** tanpa memerlukan perintah mahkamah bagi memberi arahan dan mengambil tindakan secara segera dan munasabah dalam menangani masalah pembeli dan melindungi kepentingan para pembeli.

Perjanjian Jual-Beli

- b** Berdasarkan kepada kajian kes, tidak terdapat dalam perjanjian jual beli (Jadual G dan Jadual H Peraturan 1989), perjanjian titian (*bridging loan*) dan pembinaan, serta perjanjian pinjaman perumahan bagi pembelian unit rumah (*housing loan*), suatu peruntukan khusus yang memberikan kuasa kepada peminjam/pembeli dan KPKT, sekiranya sesuatu projek perumahan itu menjadi terbengkalai, mengambil-alih projek tersebut bagi memulihkannya. Justeru, melalui kuasa ini,
- c** sekiranya ada, ini secara langsung akan membolehkan para pembeli dan KPKT secara segera, menjaga kepentingan para pembeli sendiri. Apa-apa yang boleh dikatakan adalah sekiranya pemaju telah mungkir dan tidak berupaya untuk meneruskan pembinaan projek lantas meninggalkan projek tersebut, menjadi terbengkalai, nasib para pembeli yang berkepentingan dalam projek tersebut, adalah pada tangan bank pemegang gadaian (*chargee bank*) atau pelikwidasi
- d** atau penerima dan pengurus dan sebagainya (seperti tuan tanah dan syarikat baru yang mengambil alih projek tersebut).¹⁶⁵ Pihak-pihak ini berhak secara mutlak sama ada menjual projek tersebut atau mengusahakan pemulihan.

- Pertimbangan yang paling besar dalam memulihkan projek perumahan terbengkalai selalunya berkisar pada masalah sumber kewangan, sekiranya jumlah dana yang masih di tangan pembiaya-akhir tidak mencukupi, bagi menjana pemulihan di samping tempoh masa dan kerjasama daripada agensi-agensi teknikal, pihak berkuasa perancang, pihak berkuasa tempatan, KPKT, pejabat tanah, pembeli-pembeli, pembiaya-pembiaya akhir dan bank pembiaya pemaju terdahulu. Adalah merupakan praktik biasa – beberapa peraturan dan undang-undang terpaksa dilonggarkan bagi memastikan kejayaan dan kelancaran proses pemulihan. Namun begitu, kelonggaran-kelonggaran ini, secara tidak langsung
- f** juga, boleh menafikan hak dan kepentingan pembeli-pembeli.

Berdasarkan kajian kes, tiada mana-mana pihak yang memulihkan projek ini (*rehabilitating parties*) telah diberikan lesen pemaju atau lesen terdahulu diperbaharui.¹⁶⁶ Persoalannya adalah – sama ada dalam pemulihan sesuatu

g 165 Lihat contoh dalam kes *Perwira Habib Bank lwn Oon Seng Development Sdn. Bhd.* (1990) 1 *MLJ* 447, *Buxton & Anor lwn Supreme Finance (M) Bhd.* (1992) 2 *MLJ* 481, *Tan Ah Tong lwn Perwira Affin Bank Bhd. & Ors* (2002) 5 *MLJ* 49, *Perwira Habib Bank (M) Bhd. lwn Bank Bumiputra (M) Bhd.* (1988) 3 *MLJ* 54, *Tai Lee Finance Co Sdn. Bhd. lwn Official Assignee & Ors* [1983] 1 *MLJ* 81, *Public Finance Bhd. lwn Narayanasamy* (1971) 2 *MLJ* 32 dan *Bank Bumiputra Malaysia Bhd. lwn Mahmud Hj. Mohamed Din & Anor* (1989) 1 *CLJ* 326 (Rep); (1989) 1 *CLJ* 1048.

166 Nuarrual Hilal Md. Dahlan, *Projek Perumahan Terbengkalai: Fenomena, Masalah dan Penyelesaian – Satu Kajian Kes di Daerah Timur Laut, Pulau Pinang*, Sarjana Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2001, hlm. 81.

projek perumahan terbengkalai, pihak yang memulihkannya, perlu juga mendapat lesen bagi memastikan kesahan pemulihan tersebut? Seterusnya, dalam kajian kes di atas, apa yang jelas, pembeli-pembeli serta penerima dan pengurus (BB) sendiri yang telah merancang, mengurus, menyelia, memaju dan memulihkan projek terbengkalai tersebut. Atas alasan inilah, mereka tidak memerlukan lesen pemaju. Adalah jelas berdasarkan fakta tersirat melalui kajian kes ini, apa yang penting dalam sesuatu projek perumahan terbengkalai adalah – pemulihan dapat dilaksanakan secara segera tanpa apa-apa kekangan dan masalah yang boleh menjejaskannya bagi memastikan penyiapan sepenuhnya. Akhirnya, ini akan dapat membolehkan para pembeli menduduki unit-unit tersebut. Justeru, KPKT perlulah menimbang dan menyediakan beberapa langkah praktik dan undang-undang bagi menangani situasi-situasi ini yang tidak diperuntukkan secara jelas, dalam Akta 118. Adalah dihujahkan tentang, peri pentingnya Akta 118 mempunyai peruntukan statutori dalam menyediakan kerangka undang-undang bagi memberikan perlindungan dan remedi kepada pihak-pihak yang berkenaan untuk mengelakkan apa-apa kerugian dan kehilangan terhadap para pembeli, apabila sesuatu projek perumahan menjadi terbengkalai.

Oleh itu, adalah dihujahkan bahawa, apabila sesuatu projek perumahan itu menjadi terbengkalai, seperti kajian kes di atas, ia telah menyebabkan jentera undang-undang dan penguatkuasaannya, secara khususnya peruntukan dalam Akta 118, menjadi kecewa (*frustrated*) dan rumit (*jammed*). Perkara ini berlaku kerana terdapat tuntutan-tuntutan pemaju agar para pembeli tidak meminta apa-apa ganti rugi kelewatan penyerahan pemilikan kosong, para pembeli dan kontraktor memberhentikan apa-apa tindakan undang-undang, para pembeli perlu menambah dana bagi memulihkan projek untuk tujuan sumbangan kepada agensi teknikal dan menebus hakmilik tanah projek yang menjadi sekuriti kepada hutang pemaju terdahulu, pengecualian sesetengah tanggungjawab (seperti bagi mendapatkan SLM atau SPP dan dalam melaksanakan kerja-kerja pemulihan) yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan di bawah Akta Perancang Bandar dan Desa 1976, SDBA 1974, UBBL 1984 dan sebagainya,¹⁶⁷ ketidakpatuhan BB terhadap Akta 118 dan tiada apa-apa tindakan undang-undang dan hukuman terhadap pemaju terdahulu¹⁶⁸ oleh KPKT atas beberapa pelanggaran peruntukan Akta 118. Seksyen-seksyen yang relevan dalam Akta 118 yang tidak diguna-pakai oleh

167 Soalan: Sama ada tanggungjawab undang-undang ini boleh dikecualikan?

168 Hal ini mungkin disebabkan, KPKT sendiri berdiam diri atau mereka sendiri berpendapat, menghukum pemaju yang mungkir adalah tidak praktikal. Lihat Fail No. KPKT/(05)/1910-1 dan 2. Secara alternatif, dihujahkan, senario ini adalah disebabkan oleh kekurangan kakitangan profesional, ketiadaan penguatkuasaan, pentadbiran/pengurusan yang kurang efisien dan kurang cekap, kekurangan kemudahan pejabat/logistik pentadbiran dan kedangkalan pengetahuan teknikal serta undang-undang, pada pihak KPKT bagi menangani kes-kes perumahan terbengkalai.

- a** KPKT, dalam hal ini adalah seksyen 13 (pembatalan dan penggantungan lesen), seksyen 18 (hukuman kerana kegagalan mendapatkan lesen pemaju perumahan), seksyen 19 (hukuman kerana melanggar seksyen 7, 8, 10, 11 dan 12), seksyen 20 (hukuman melanggar seksyen 15), seksyen 21 (hukuman atas kesalahan lain yang tidak secara khusus diperuntukkan), seksyen 22 (hukuman tanggungan ketat – *strict liability punishment*) dikenakan atas pengarah-pengarah, pengurus-pengurus dan lain-lain pegawai) dan seksyen 24 (kuasa-kuasa Menteri dalam membuat peraturan-peraturan bagi tujuan melaksanakan peruntukan di dalam Akta 118) daripada Akta 118.¹⁶⁹

- Permintaan-permintaan di atas yang bertujuan mengelak pematuhan terhadap beberapa peraturan dan undang-undang dibuat, dihujahkan, bagi memastikan kelancaran proses pemulihan. Dalam erti kata yang lain, apa yang penting apabila sesebuah projek perumahan menjadi terbengkalai adalah – pemulihan dapat dilaksanakan dan disempurnakan, sekiranya boleh, secara segera. Dengan ini, para pembeli akhirnya, akan dapat menduduki unit-unit rumah yang telah dibeli, pihak bank pembiaya mendapat pembayaran balik pinjaman perumahan dan pembinaan mereka berserta faedah, dan pihak perunding akan mendapat ganjaran-ganjaran tertentu. Namun begitu, apa yang menyedihkan adalah, para pembeli sendiri terpaksa menanggung kerugian dan kos – mereka perlu mengeluarkan wang sendiri (atau melalui pinjaman bank) bagi menjana pemulihan, menebus hutang pemaju yang telah mungkir bagi mendapatkan/menebus hakmilik unit yang telah dibeli dan supaya pihak bank tidak melelong hartanah yang dicagarkan itu, mereka perlu mengusahakan agar hakmilik unit yang telah dibeli diperoleh dan terpaksa menunggu penyiapan dan pemulihan sepenuhnya projek tersebut dari tahun 1993 (tarikh sepatutnya pemilikan kosong diberikan) sehingga 3 November 1998 iaitu tarikh di mana SLM dikeluarkan oleh MPPP, iaitu selama lima tahun setengah. Namun begitu, mereka langsung tidak mendapat apa-apa ganti rugi akibat daripada kemungkiran pemaju terdahulu. Seterusnya, bank pembiaya pembinaan mungkin tidak mendapat kembali sepenuhnya pembayaran balik pinjaman daripada pemaju yang mungkir tersebut disebabkan pemaju terdahulu telah digulung atau tidak mempunyai aset bagi menyelesaikan hutang mereka.

- e** Malangnya, tiada pula tindakan undang-undang diambil oleh pihak KPKT terhadap pemaju dan pengarah-pengarah/pemegang saham yang tidak bertanggungjawab tersebut.

- d** Dihujahkan, tidak keterlaluan boleh dikatakan bahawa, para pengarah dan pemegang saham pemaju terdahulu yang mungkir yang telah mendapat faedah daripada projek di atas kesusahan para pembeli.

Secara logiknya, pada pandangan penulis, perlulah ada suatu peraturan yang

f 169 Berdasarkan kajian kes di atas, lesen pemaju perumahan mereka pula tidak digantung atau dibatalkan oleh Pengawal Perumahan.

berkesan bagi mengelakkan sesuatu projek perumahan menjadi terbengkalai. Selanjutnya, sekiranya sesuatu projek itu menjadi terbengkalai juga, dan tidak dapat dielakkan, maka perlu diperuntukkan suatu undang-undang bagi menanganinya. Ini bertujuan untuk menghindari apa-apa kerugian dan kehilangan pada pihak-pihak yang berkepentingan. Peraturan yang khusus diperlukan bagi membolehkan pemaju terdahulu, para pengarah, dan pemegang saham, yang telah menyebabkan berlakunya masalah dalam sesuatu projek tersebut, bertanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang menjadi mangsa dalam projek tersebut.

Apa yang jelas, faktor yang membawa kepada masalah di atas adalah berkenaan dengan masalah kewangan yang dihadapi oleh pemaju. Secara khususnya, masalah kewangan ini berpunca daripada kekurangan pengalaman mengurus dan kemahiran dalam melaksanakan pemajuan perumahan, kecuaihan, dan ketidakjujuran pemaju dan pengarah mereka. Termasuk juga dalam hal ini adalah ketidakmampuan pemaju menentukan harga jualan yang sesuai bagi setiap unit yang akan dibina, bersesuaian dengan kos pembinaan yang perlu ditanggung. Disebabkan masalah ini, pemaju terpaksa berhadapan dengan masalah kecairan (*liquidity*) yang membawa kepada kegagalan untuk membayar fi kontraktor dan lain-lain pemiutang.

Berdasarkan perjanjian jual beli standard yang disediakan dalam Peraturan 1989 – Jadual G dan Jadual H, tiada terdapat peruntukan dalam perjanjian tersebut yang menghendaki Pengawal Perumahan atau Inspektor Perumahan, pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal, mengesahkan (*verify*) setiap peringkat penyiapan kerja-kerja pembinaan yang dilaksanakan oleh pemaju. Seterusnya dalam menyerahkan pemilikan kosong unit rumah yang telah dibina, pemaju tidak dikehendaki, oleh undang-undang, menyertakan Sijil Layak Menduduki (SLM) atau Sijil Penyiapan Pembinaan (SPP). Para pembeli juga tidak berhak untuk melaksanakan penyeliaan dan pemeriksaan atas kerja-kerja pembinaan dan hak untuk meminta pihak pembiaya akhir memberhentikan pengeluaran wang pinjaman kepada pemaju sekiranya pemaju, jelas telah bertindak secara tidak jujur. Maksud “tarikh penyempurnaan perjanjian jual beli” juga tidak memihak kepada pembeli dan tiada butiran (*specification*) yang mencukupi mengenai mutu dan jenis bahan binaan yang digunakan dalam pembinaan unit rumah yang terdapat dalam Jadual Keempat daripada perjanjian jual beli (Jadual G dan Jadual H).

New South Wales, Australia

Sebagaimana yang telah diterangkan sebelum ini, sebahagian daripada sistem jual-beli hartanah di NSW, Australia melaksanakan sistem pembelian rancangan terus (*Buying off the Plan*). Maksud pembelian ini adalah, para pembeli hanya dikehendaki membayar sejumlah harga beli sebagai deposit

- a** (biasanya 10% daripada harga beli) kepada OB sebelum perjanjian jual beli dan pembinaan unit rumah dimulakan. Baki harga beli hendaklah dibayar selepas unit rumah telah disiapkan, dibuktikan melalui sijil menduduki (OC) dan hakmilik unit rumah sedia didaftarkan atas nama pembeli. Dalam sistem ini, "tarikh penyempurnaan kontrak jual beli" biasanya berlaku selepas unit rumah telah siap dibina dan hakmilik rumah telah didaftarkan atas nama pembeli.¹⁷⁰

- b** Di NSW, tidak terdapat peruntukan statutori mengenai pemajuan perumahan secara khusus, sebagaimana yang diamalkan di Semenanjung Malaysia, yang mentadbir pemajuan dan transaksi jual-beli perumahan antara pemaju (OB) dan para pembeli. Namun begitu, terdapat akta undang-undang yang berasingan yang mentadbir transaksi pembelian hartanah dan pemajuannya. Sebagai contohnya – *Conveyancing Act 1919*, *Real Property Act 1900* dan HBA. Disebabkan ketiadaan perjanjian jual beli yang standard dan berbentuk statutori, penyediaan kontrak jual beli pembelian rumah di NSW bergantung pada kebijaksanaan pembeli, peguamcara, *conveyancer* dan OB sendiri. Namun begitu, terma-terma perjanjian itu tertakluk kepada peruntukan akta dalam *Conveyancing Act 1919*, *Real Property Act 1900*, HBA dan sebagainya. Bagi memudahkan urusan transaksi jual beli, NSW Law Society dan NSW Real Estate Institute telah menyediakan suatu bentuk standard kontrak jual beli bagi kegunaan para pembeli dalam pembelian hartanah dan unit rumah.

- c** Perjanjian jual-beli antara OB/pemaju/penjual dan para pembeli hendaklah dibuat secara bertulis menurut seksyen 52A(1) daripada *Conveyancing Act 1919*. OB/pemaju/penjual hendaklah melampirkan semua dokumen, terma, syarat, waranti dan maklumat mengenai transaksi jual beli dalam perjanjian jual beli. (seksyen 52A(2)(a) daripada *Conveyancing Act 1919*). Antara terma dan maklumat yang terkandung dalam perjanjian jual beli adalah butiran mengenai penjual/OB/pemaju dan para pembeli, harga beli, pelan-pelan, butiran rumah, tanah, hartanah, penjual/OB/pemaju dan tempoh masa bagi menyiapkan pembinaan rumah, hak OB dan pembeli, tanggungjawab mereka, pemilikan kosong, maklumat mengenai kecacatan rumah, sijil menduduki (OC), pembaikan kecacatan kerja-kerja pembinaan dan tarikh penyediaan.¹⁷¹
- d** Transaksi jual beli hartanah juga tertakluk kepada peruntukan EPAA, HBA, *Conveyancing Act 1919* dan sebagainya. Sekiranya tidak, perjanjian tersebut dianggap sebagai tidak sah, batal dan tidak berkesan.¹⁷²

e 170 Lihat <http://www.fairtrading.nsw.gov.au/corporate/publications/ftb21buyingofftheplan.html> pada 20 Ogos 2007.

171 Lihat sebagai contoh dalam Perjanjian standard bagi Penjualan Tanah 2005 yang telah diluluskan oleh Law Society, dan the Real Estate Institute, New South Wales, Australia.

172 Lihat sebagai contohnya *Huddin lwn Lee Feuvre* (1969) 2 NSW 32 dan *JM Allen (Merchandise) Ltd. lwn Clarke* (1963) 2QB 34.

Perjanjian jual beli standard biasanya menyediakan butiran mendalam mengenai tanah, senarai pelan, dokumen, peta dan maklumat yang perlu didedahkan di bawah rejim pendedahan wajib penjual/OB/pemaju. Dokumen, pelan dan peta ini perlulah ditempatkan di pejabat rekod awam di mana para pembeli berpeluang melakukan pemeriksaan dan penyemakan. Menurut seksyen 149 dan seksyen 149A daripada EPAA, para pembeli berhak mendapatkan maklumat, butiran dan deskripsi mengenai pelan pemajuan (sijil merancang) dan bangunan (sijil bangunan) daripada majlis tempatan.

Sekiranya maklumat yang diberikan oleh pemaju/OB/penjual dalam iklan atau alatan pendedahan, melalui unit yang dipamerkan atau melalui pertanyaan pembeli atau conveyancer, didapati tidak benar, pembeli berhak mendapat keadilan menurut seksyen 53A daripada *Australian Trade Practices Act 1972*.

Pembeli juga diberikan hak untuk membatalkan perjanjian, mendapatkan kembali deposit yang telah dibayar kepada penjual/OB/pemaju sekiranya didapati tiada pendedahan penuh mengenai terma penting yang akan dilaksanakan oleh pemaju/OB/penjual menurut seksyen 55 daripada *Conveyancing Act 1919*.

Di NSW, melalui perjanjian jual beli standard, pembeli berhak untuk memeriksa hartanah yang dibeli sama ada hartanah tersebut benar-benar menepati kehendak undang-undang termasuk:

- a. Bangunan dan syarat kebenaran pemajuan;
- b. Pelan, butiran atau lukisan yang dilampirkan bersama dengan perjanjian jual beli; dan
- c. Jadual butiran mengenai mutu kerja dan bahan binaan (*finishes*) hartanah.¹⁷³

Mengenai kecacatan kerja-kerja pembinaan, terdapat peruntukan dalam perjanjian jual beli yang menghendaki penjual/OB/pemaju membaiki apa-apa kecacatan sebelum penyempurnaan perjanjian jual beli. Pembeli juga berhak untuk menuntut terus daripada pengeluar sekiranya terdapat kecacatan pada barangan elektrik yang dipasang pada bangunan.¹⁷⁴

Singapura

Akademi Undang-undang Singapura, yang ditubuhkan di bawah Akta Akademi Undang-undang Singapura (Cap. 294A), telah dilantik sebagai pemegang amanah (*stakeholder*) bagi pihak pembeli, sebelum meluluskan pembayaran

¹⁷³ Michael Allen. *Buying Off the Plan in NSW*. CCH Australia Limited, Sydney, 1999, p. 116.

¹⁷⁴ *Ibid*.

- a** kepada penjual/pemaju setelah semua syarat penjualan telah dipatuhi. (Kaedah 12(5)).
- Peringkat akhir bagi peringkat pembinaan progresif adalah merupakan tarikh penyempurnaan perjanjian jual beli. Tarikh penyempurnaan perjanjian jual beli bermaksud hakmilik rumah yang dibeli pembeli telah secara wajar
- b** boleh dipindahkan kepada pembeli setelah pembayaran penuh dilaksanakan oleh pembeli. Peratus pembayaran pada peringkat ini adalah 15% daripada harga beli. Hanya 2% daripada kadar ini (15%) boleh dibayar kepada penjual/pemaju. Baki 13% lagi hendaklah dipegang oleh pemegang amanah – Akademi Undang-undang Singapura (*stakeholder*). (klausu 5.1(4)(b) daripada Borang D dan E. Akta Pemaju-pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan (Cap. 130, seksyen 22)).
- c** Baki 13% di atas hendaklah dibayar dalam dua masa – pertama, hanya 8% boleh dibayar kepada penjual/pemaju, setelah para pembeli memperoleh sijil penyiapan statutori berkaitan dengan bangunan setelah menolak semua tolakan yang dibenarkan (*allowable deductions*) (seperti kos membaiki kerosakan bangunan semasa tempoh tanggungan kecacatan). (klausu 5.3[a]
- d** daripada Borang D dan E). Kedua, baki 5% lagi hanya boleh dibayar setelah semua kerja pembaikan telah sewajarnya dilaksanakan oleh penjual/pemaju, dikenali sebagai "Tarikh Pembayaran Akhir" – *Final Payment Date*. (klausu 5.3(b) daripada Borang D dan Borang E).
- Sekiranya Sijil Penyiapan Statutori (*Certificate of Statutory Completion*) telah dikeluarkan sebelum tarikh penyiapan (iaitu tarikh di mana hakmilik telah
- e** didaftarkan atas nama pembeli), maka baki 13% daripada harga beli, hendaklah dibayar kepada penjual/pemaju setelah mereka menerima sijil tersebut. (klausu 5.4(a) daripada Borang D dan Borang E). Namun begitu, daripada 13% ini, hanya 8% sahaja boleh dikeluarkan. Daripada 5% baki lagi, hanya 3% sahaja boleh dibayar kepada pemaju oleh pemegang amanah (*stakeholder*) – Akademi Undang-undang Singapura, setelah semua tolakan yang dibenarkan telah
- f** dilaksanakan (seperti kos bagi membaiki kecacatan dan kerosakan bangunan yang diketahui semasa tempoh tanggungan kecacatan).
- Baki akhir sejumlah 2% hanya akan dibayar kepada pemaju pada tarikh penyempurnaan perjanjian jual beli (iaitu hari di mana hakmilik rumah sedia untuk didaftarkan atas nama pembeli). (klausu 5.4(b) daripada Borang D dan E). Tarikh penyempurnaan perjanjian mesti jatuh dalam tempoh yang
- g** telah ditetapkan dalam perjanjian atau tidak lebih dari tiga tahun dari tarikh penyerahan pemilikan kosong. (klausu 16.1 daripada Borang D dan Borang E).
- Peruntukan di atas merupakan suatu peruntukan yang baik, berbanding dengan kedudukan di Semenanjung Malaysia, di mana pemegang amanah (*stakeholder*) biasanya merupakan peguamcara (*solicitor*), dihujahkan boleh
- h** menyalahgunakan kedudukannya. Masalah kedua, berhubung dengan situasi di

Semenanjung Malaysia adalah, mengenai penyerahan pemilikan kosong yang tidak memerlukan SLM atau SPP. Ini mengakibatkan pembeli gagal menduduki unit-unit rumah. Ketiga, baki harga beli yang masih di tangan peguamcara penjual/pemaju boleh dikeluarkan selepas berakhirnya tempoh tanggungan kecacatan (*defect liability period*) tanpa menimbangkan kemungkinan SLM atau SPP masih belum lagi diperoleh daripada pihak berkuasa tempatan. Apatah lagi, bagi memastikan pindahtamlik hartanah kepada nama pembeli.

Di Singapura, ganti rugi boleh dibayar kepada pembeli sekiranya penjual/pemaju gagal menyerahkan pemilikan kosong unit rumah atau gagal memindahtamlik hartanah kepada nama pembeli dalam masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian jual beli. (klausa 13.4, 13.5 dan 16.5 daripada Borang D, dan klausa 12.4, 12.5 dan 15.5 daripada Borang E). Jadi terdapat dua jenis ganti rugi yang berhak diperoleh oleh para pembeli atas kegagalan penjual/pemaju, berbanding dengan kedudukan di Semenanjung Malaysia yang hanya menetapkan satu jenis ganti rugi sahaja – sekiranya penjual/pemaju gagal menyerahkan pemilikan kosong dalam tempoh yang ditetapkan.

Selain daripada undang-undang di atas, di Singapura, terdapat pengiktirafan terhadap Pusat Mediasi (pengantara¹⁷⁵/orang tengah¹⁷⁶) (*Mediation Centre*) bagi menyelesaikan apa-apa pertikaian yang timbul daripada projek pemajuan perumahan antara pembeli dan penjual/pemaju, menurut klausa 21A daripada Borang D dan klausa 19A daripada Borang E. Menurut klausa-klausa ini, pihak-pihak dalam perjanjian jual beli dibenarkan menyelesaikan masalah dan perselisihan mereka melalui cara mediasi selain daripada timbang tara (*arbitration*) dan Mahkamah biasa. Amalan ini baik kerana proses perantaraan (*mediation*) dan timbang tara adalah mudah dan cepat berbanding dengan proses yang dijalankan di Mahkamah.

Akhirnya di Singapura, adalah merupakan suatu tuntutan statutori agar semua butiran/spesifikasi mengenai bangunan – seperti asas (*foundation*), binaan yang dibina di atas sesuatu yang lain (*superstructure*), dinding, atap, siling, penyempurnaan (*finishes*), tingkap, pintu, kelengkapan kebersihan (*sanitary fittings*), kelengkapan elektrik (*electrical installation*), perlindungan terhadap kilat (*lightning protection*) dan sebagainya diterangkan secara jelas – mengenai butiran/spesifikasi, jenis bahan yang digunakan, standard dan grad tertentu yang akan digunakan dan dipasang pada bangunan. (Jadual Pertama daripada Borang D dan Jadual pada Borang E). Sebagai kesannya, pembeli akan lebih menyedari dan dijamin mengenai butiran dan spesifikasi bangunan sebelum bangunan itu disiapkan. Keadaan ini berlainan berbanding dengan keadaan di Semenanjung Malaysia, di mana spesifikasi yang dijelaskan

175 Terjemahan menurut Joyce M. Hawkins, *Kamus Dwibahasa Oxford Fajar, Inggeris–Melayu, Melayu–Inggeris*. Edisi Ketiga, Penerbit Fajar Bakti Sdn. Bhd., 2005, hlm. 248.

176 *Ibid*, hlm. 1141–1142.

- a** dalam perjanjian jual beli tidak begitu jelas dan bersifat umum. Ini boleh menyebabkan penjual/pemaju menggunakan bahan yang bermutu rendah dan jenis bahan lain dalam pembinaan unit rumah.

Cadangan

- b** Pengesahan dan pemeriksaan perlulah dijalankan oleh Pengawal Perumahan atau Inspektor Perumahan atas kerja-kerja berperingkat pembinaan rumah dan suatu sijil mengesahkan perkara yang sama telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan atau agensi teknikal. Ini bagi memastikan setiap peringkat pembinaan unit rumah mematuhi terma-terma perjanjian jual beli
- c** dan kehendak peruntukan dalam SDBA 1974 dan UBBL 1984. Bagi memberi kesan terhadap cadangan ini, klausa 4(2) daripada Jadual G dan Jadual H (Perjanjian Jual Beli) perlu digubal dengan meletakkan tanggungjawab ini pada bahu pihak-pihak ini.

Seterusnya dicadangkan penyerahan milikan kosong perlu disokong dengan SLM atau SPP. Bagi tujuan ini, klausa 24(1)(2) daripada Jadual G dan klausa 27(1)(2) daripada Jadual H perlu digubal bagi memberi kesan terhadap cadangan ini.

- d** Selanjutnya dicadangkan, tarikh penyempurnaan perjanjian jual beli hanya akan berlaku apabila SLM atau SPP telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan atau PSP (Ketua Pihak yang Menyerahkan), penyerahan pemilikan kosong dan hakmilik hartanah boleh dipindahkan kepada pembeli setelah pembayaran dilakukan sepenuhnya. Sehubungan dengan ini, beberapa perkara dalam Jadual Pembayaran Harga Beli (Jadual Ketiga – klausa 4(1) daripada Jadual G dan Jadual H) juga perlu digubal.
- e**

Adalah dicadangkan juga pembeli juga berhak untuk mendapatkan ganti rugi sekiranya penjual/pemaju lewat menyempurnakan perjanjian jual beli dalam tempoh yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli, sepertimana yang diamalkan di Singapura. Bagi tujuan ini, maka perlu ada klausa tambahan dalam perjanjian jual beli – Jadual G dan Jadual H yang memberikan hak ini kepada pembeli. Peruntukan yang dicadangkan juga perlu menyatakan bahawa tanggungjawab penjual/pemaju tidak akan berakhir walaupun pembinaan telah disiapkan sehinggalah kesemua ganti rugi telah dibayar sepenuhnya kepada pembeli terbabit.

- f**
- g** Sebagai tambahan kepada klausa 23 daripada Jadual G dan klausa 26 daripada Jadual H, suatu peruntukan baru perlulah dilaksanakan iaitu – pembayaran ganti rugi kerana kelewatan penyerahan pemilikan kosong boleh dibayar daripada mana-mana bayaran ansuran harga beli yang masih belum dibayar kepada penjual/pemaju.

- h** Tarikh bermulanya tempoh tanggungan kecacatan (*defect liability period*) juga perlu digantikan iaitu dengan menyediakan peruntukan yang menyatakan

ia hanya akan bermula selepas tarikh penyempurnaan perjanjian jual beli. Dengan kata lain, selepas pembinaan unit rumah siap, SLM atau SPP telah diperoleh, pemilikan kosong telah diberikan kepada pembeli dan hakmilik telah didaftarkan atas nama pembeli. a

Pembeli juga berhak untuk menjalankan penyeliaan dan pemeriksaan secara bebas atas peringkat pembinaan pemajuan dan boleh meminta pembiayaan-akhir memberhentikan mana-mana pembayaran ansuran berperingkat kepada penjual/pemaju atau meminta Pengawal Perumahan/Inspektor Perumahan dan pihak berkuasa/agensi teknikal agar tidak mengeluarkan pengesahan dan sijil memperakui penyiapan peringkat pembinaan sekiranya terdapat mana-mana kerja pembinaan yang tidak memenuhi kehendak undang-undang. Justeru, suatu terma baru dalam Jadual G dan Jadual H perlu menyatakan hak ini. b

Seterusnya, butiran binaan perlu dinyatakan secara jelas dalam Jadual Keempat daripada Jadual G dan Jadual H. Sebagai contohnya: c

(1) *Asas (Foundation)*

Nyatakan jenis asas binaan dan bahan binaan yang digunakan [seperti cerucuk bore (*bore pile*), cerucuk konkrit precast (*precast concrete piles*), cerucuk-H besi (*steel H-piles*), cerucuk kayu *tanalised (tanalised timber) pile* atau cerucuk bakau]. d

(2) *Binaan Atas (Superstructure)*

Nyatakan jenis bahan yang digunakan (seperti konkrit yang dikuatkan [*reinforced concrete*]) menggunakan konkrit Gred 30 yang dikeluarkan oleh Portland Cement mematuhi SS26 steel reinforcement, palang (bar) mematuhi SS22], dan sebagainya. e

Peruntukan dalam Jadual G dan Jadual H yang merupakan format standard statutori perjanjian jual beli dan perjanjian titian/pembinaan biasa (tidak standard) serta perjanjian pinjaman pembeli daripada pembiayaan akhir hendaklah dimasukkan beberapa klausa tambahan. Klausa itu hendaklah memberi kuasa kepada KPKT dan para pembeli bagi mengambil alih projek perumahan yang telah terbengkalai bagi tujuan melindungi kepentingan para pembeli. f

Peringkat Terbengkalai dan Pemulihan

g

Masalah yang sering berlaku apabila projek telah terbengkalai dan atas usaha-usaha bagi memulihkannya adalah – kelewatan pada pihak yang cuba memulihkan projek kerana dirundung dengan pelbagai kerumitan yang perlu diselesaikan terlebih dahulu, sebelum pemulihan boleh dilaksanakan sepenuhnya. Kerumitan-kerumitan ini berupa masalah teknikal dan undang-undang. Dalam kajian kes di atas, projek di atas ini mengambil masa lebih daripada tujuh tahun untuk h

- a** dipulihkan, iaitu dari tahun 1993, apabila kerja-kerja perancangan pemulihan mula dilaksanakan sehingga Sijil Layak Menduduki (SLM) dikeluarkan pada 3 November 1998. Para pembeli pula perlu menunggu lebih daripada 10 tahun untuk mendapat pemilikan kosong unit-unit yang telah dibeli (sekiranya dikira dari tarikh lesen diberikan oleh KPKT pada tahun 1985 atau dari tarikh perjanjian jual beli sehingga SLM diperolehi pada akhir tahun 1998). Mereka juga terpaksa menunggu bagi mendapatkan hak milik hartanah kerana walaupun sehingga 5 Disember 2000, hakmilik berasingan bagi unit-unit yang telah dipulihkan itu, masih lagi belum diperolehi daripada pejabat tanah.

- Seterusnya masalah kedua melibatkan kekurangan dana bagi menjana kos pemulihan. Disebabkan kekurangan dana para pembeli terpaksa mengeluarkan wang poket sendiri. Ini juga tidak mencukupi, mujur bantuan daripada TPPT, Bank Negara diperolehi bagi menampung kekurangan dana. Dana ini secara khusus adalah untuk menjana kos pemulihan seperti pembinaan, mendapatkan SLM, menyelesaikan hutang pemaju lama (*redemption*) dan melaksanakan pemindahmilikan hartanah.

- c** Masalah ketiga pula berkisar pada kesulitan dan kerugian yang terpaksa dialami oleh para pembeli sepanjang projek perumahan itu menjadi terbengkalai menunggu pemulihan sepenuhnya. Ini termasuk – tiada bayaran ganti rugi yang dijelaskan oleh pemaju yang mungkir kepada para pembeli sepanjang tempoh menunggu, mereka perlu membayar ansuran bulanan kepada pembiaya akhir tetapi tidak berupaya untuk menduduki unit rumah yang telah dibeli. Di samping itu, mereka mungkin juga terpaksa menyewa kerana unit rumah masih belum siap.

- d** Dalam kajian kes di atas berhubung dengan tugas untuk menyiasat terhadap masalah dan isu yang timbul daripada projek ini, berdasarkan seksyen 10¹⁷⁷

f 177 Bagi memberi kuasa tambahan dan bagi memastikan pematuhan sepenuhnya terhadap Akta 118 oleh pemaju perumahan berlesen. Pengawal Perumahan atau Inspektor sama ada atas kehendak mereka sendiri atau atas arahan Menteri menurut seksyen 10(2), dari masa ke semasa secara rahsia, boleh menyiasat apa-apa perlakuan salah pemaju perumahan berlesen yang telah melanggar mana-mana peruntukan dalam Akta 118 atau menyiasat mengenai urusan atau akaun-akaun atau lain-lain maklumat mengenai mana-mana pemaju perumahan. (seksyen 10(1)). Bagi pihak Menteri, dia boleh mengarahkan Pengawal atau Inspektor untuk membuat penyiasatan di bawah seksyen 10(1)-

g (a) Sekiranya dia mempunyai sebab untuk dipercayai bahawa pemaju perumahan berkenaan sedang menjalankan perniagaan secara membahayakan (*detrimental*) kepentingan pembeli atau mempunyai aset yang tidak mencukupi bagi menanggung liabiliti-liabiliti atau sedang melanggar mana-mana peruntukan dalam Akta 118; atau

h (b) Sekiranya suatu permohonan agar suatu penyiasatan dilaksanakan oleh Pengawal, dan setiap permohonan itu hendaklah disokong dengan tidak kurang dari lima orang pembeli dan dilampirkan bersama-sama dengan keterangan dan cagarang (*security*) sebagaimana yang dikehendaki oleh Menteri bagi tujuan memuaskan dirinya bahawa permohonan itu telah dibuat secara niat baik (*good faith*), dan pemohon itu telah membayar kos-kos penyiasatan (seksyen 10(2)(a)(b)).

Akta 118, oleh Pengawal Perumahan dan Inspektor Perumahan (KPKT), terdapat bukti-bukti dalam kes perumahan terbengkalai di atas, mereka ada meminta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan seksyen 7. sama ada daripada pemaju itu sendiri atau daripada pembeli-pembeli atau peguam pembeli-pembeli.

Pihak Pengawal Perumahan juga telah bekerjasama dengan pihak-pihak yang terlibat dalam memulihkan projek ini.¹⁷⁸ Permintaan daripada pihak Pengawal adalah termasuk perkara-perkara mengenai pelantikan juru audit, penyerahan laporan beraudit, kunci kira-kira (imbangan bayaran), akaun untung dan rugi, penyiaran dalam Warta Kerajaan mengenai butiran-butiran ini dan permintaan kepada pemaju agar menyerahkan laporan kemajuan projek berkala menurut seksyen 7(f).¹⁷⁹ Namun begitu, berdasarkan fakta, kuasa untuk menyasiat ini tidak dapat membendung projek-projek ini daripada terbengkalai dan gagal menyelesaikan masalah pembeli-pembeli secara berkesan. Kesannya, pemulihan projek ini mengambil masa yang lama dan terlewat, projek ini memerlukan perbelanjaan tambahan bagi memulihkannya, berlakunya pelanggaran undang-undang dan lain-lain masalah yang menyebabkan hak-hak pembeli terganggu.¹⁸⁰

Seterusnya, berdasarkan kajian kes, didapati "Menteri" Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah gagal untuk melaksanakan tanggungjawab statutorinya secara berkesan menurut seksyen 11 (Kuasa-kuasa Menteri untuk Membuat Arahan-arahan bagi Tujuan Menjaga Kepentingan-kepentingan Pembeli)¹⁸¹ dan seksyen 12 (Kuasa-kuasa Menteri untuk Memberi Arahan-arahan Umum)¹⁸² daripada Akta 118 bagi mengelakkan kehilangan dan kerugian pada pihak pembeli-pembeli. Tindakan yang berkesan dan pro-aktif dalam melaksanakan kuasa-kuasa dan tugas-tugas sebagaimana yang diperuntukkan dalam seksyen-seksyen ini adalah penting bagi menjaga dan mempertahankan hak-hak pihak yang terbabit khususnya kepentingan para pembeli.¹⁸³ Kegagalan ini juga mungkin, berdasarkan pemerhatian penulis, natijah daripada kecetekaan pengetahuan undang-undang dan teknikal pada pihak KPKT. Kedua, peruntukan undang-undang (Akta 118, SDBA 1974 dan

178 Lihat Nuarrual Hilal Md. Dahlan, *Projek Perumahan Terbengkalai: Fenomena, Masalah dan Penyelesaian – Satu Kajian Kes di Daerah Timur Laut, Pulau Pinang*, Sarjana Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2001, hlm. 114.

179 *Ibid.*

180 *Ibid.* hlm. 115.

181 Kuasa ini termasuk mengambil tindakan tertentu sebagaimana yang difikirkan wajar oleh Menteri bergantung kepada keadaan sesuatu kes itu bagi melaksanakan peruntukan-peruntukan di dalam seksyen 11 (seksyen 11(1)(e)).

182 Ini termasuk kuasa untuk memberi arahan-arahan sebagaimana ia fikirkan sesuai dan patut bagi tujuan, memastikan pelaksanaan peruntukan-peruntukan Akta 118.

183 Ini termasuk, dihujahkan, mengumumkan secara segera bahawa sesuatu projek itu telah terbengkalai, mengambil alih projek tersebut dan melantik pihak yang boleh memulihkannya bagi meneruskan pembinaan projek tersebut secara secepat yang mungkin.

a UBBL 1984) yang sedia ada tidak mencukupi bagi menangani masalah projek terbengkalai secara efisien. Ketiga, kekurangan logistik dan kekurangan kakitangan profesional dan berkemampuan pada pihak KPKT.

Pada pihak Pengawal Perumahan pula, beliau perlulah secara tegas melaksanakan peruntukan di bawah Akta 118 seperti mengenakan tindakan undang-undang ke atas pemaju yang mungkir. Dalam kajian kes di atas, adalah jelas tiada apa-apa tindakan undang-undang diambil terhadap pemaju mungkir terbabit. Ini dapat dilihat pada kegagalan Pengawal Perumahan dan Menteri untuk melaksanakan peruntukan dalam seksyen 10, seksyen 11, seksyen 12 dan seksyen 13 (Pembatalan dan Penggantungan Lesen),¹⁸⁴ 19 (Kesalahan-kesalahan Pemaju Perumahan Berlesen) – terhadap kesalahan-kesalahan menuntut sumbangan tambahan daripada para pembeli, yang secara langsung menyalahi syarat-syarat yang terkandung dalam perjanjian jual beli, 21 (penalti ke atas kesalahan yang tidak dinyatakan) dan 24 (kuasa-kuasa untuk membuat peraturan-peraturan)¹⁸⁵ daripada Akta 118.¹⁸⁶

Akibatnya, pemaju yang mungkir itu terlepas – tanpa apa-apa hukuman dikenakan terhadap mereka. Mereka juga tidak perlu membayar ganti rugi kelewatan menyerahkan pemilikan kosong kepada pembeli-pembeli dan lain-lain kerugian dan kehilangan yang dialami oleh para pembeli. Mereka juga, tidak perlu menyumbang apa-apa fi dan pembayaran kepada agensi-agensi teknikal, (seperti LLN [TNB]), IWK dan pihak berkuasa air dan Jabatan Perkhidmatan Pembetungan – JPP), pihak berkuasa tempatan (MPPP), dan KPKT dan apa-apa tunggakan hutang yang masih belum diselesaikan kepada bank pembiaya (Bank D) bagi menebus pinjaman. Sebaliknya, mereka memperoleh faedah daripada projek tersebut.¹⁸⁷ Apa yang jelas, perbelanjaan dan kos membaik pulih ini ditanggung sebahagiannya oleh para pembeli sendiri kerana bantuan kewangan yang diberikan oleh TPPT tidak mencukupi bagi menampung keseluruhan kos. Adalah jelas, terdapat kelemahan undang-undang dan kelemahan penguatkuasaan oleh pihak berkuasa, apabila sesuatu projek

f

184 Atas kegagalan pemaju untuk meneruskan perniagaannya, menurut pandangan Pengawal Perumahan, secara yang boleh membahayakan kepentingan pembeli-pembeli atau awam. (seksyen 13(a)).

185 Sebagai contoh, kegagalan untuk melaksanakan tindakan tertentu yang patut dan wajar bagi faedah pihak-pihak yang terlibat di dalam kes di atas, sebagaimana yang ditekankan oleh seksyen 24(2)(j).

g 186 Adalah dicadangkan, deposit yang telah dibayar oleh pemaju dirampas setiap kali pemaju gagal untuk mematuhi peruntukan yang dikehendaki dipatuhi. Ini akan menjadikan, pemaju ini lebih berhati-hati serta bertanggungjawab untuk mematuhi undang-undang yang sedia ada. Deposit yang dirampas ini boleh digunakan untuk menjana pemulihan projek.

187 Dalam keadaan tertentu, mereka juga mendapat pengecualian bagi membayar sumbangan kepada agensi-agensi teknikal (TNB, IWK, dan sebagainya) dan pihak berkuasa perancang tempatan, bagi melancarkan proses pemulihan. Sebagai contohnya, lihat pemulihan projek perumahan terbengkalai 'Majestic Heights' (Taman Terubong Indah), di Pulau Pinang. Maklumat ini diperolehi daripada Encik Chang Kim Loong – Setiausaha Agong Kehormat bagi Persatuan Pembeli Rumah (*National House Buyer Association*) pada 4 November 2006.

h

perumahan itu menjadi terbengkalai dan cuba dibaikpulih, sebagaimana yang telah diterangkan melalui kajian kes di atas. **a**

Masalah di atas, sebahagiannya berpunca daripada kegagalan untuk menyelia dan menjalankan pemeriksaan secara berkesan pada pihak KPKT (Pengawal Perumahan dan Inspektor Perumahan), pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal dalam menguatkuasakan peruntukan dalam Akta 118, Akta SDBA 1974 dan UBBL 1984. **b**

Seterusnya masalah ketiadaan definisi undang-undang mengenai 'projek perumahan terbengkalai' dalam Akta 118 telah mengakibatkan kerumitan proses pemulihan. Dihujahkan definisi yang kini dikeluarkan oleh Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa, KPKT tidak mencukupi. Ini adalah kerana terdapat ruang-ruang dalam definisi tersebut yang tidak memuaskan. Sebagai contohnya, sesuatu projek perumahan boleh menjadi terbengkalai sekiranya pada sesuatu peringkat pembinaan dalam pemajuan projek perumahan dan pembinaan yang sedang dilaksanakan telah terhenti, atau pemaju gagal mematuhi peruntukan statutori bagi menyerahkan laporan berperingkat kepada KPKT untuk tempoh tertentu. **c**

Tujuan bagi merangka definisi undang-undang dan statutori mengenai projek perumahan terbengkalai adalah untuk mengelakkan apa-apa penyalahgunaan kuasa oleh pemaju perumahan terlibat. Ini boleh dijelaskan secara berikut – pemaju perlu menyiapkan pembinaan rumah dalam tempoh masa statutori iaitu 24¹⁸⁸ atau 36¹⁸⁹ bulan. Berdasarkan tanggungjawab ini, mereka hendaklah tidak melewatkan pembinaan melepasi tempoh ini. Sekiranya tidak, mereka perlu membayar ganti rugi kelewatan.¹⁹⁰ Namun begitu, terdapat kes-kes di mana pemaju telah dengan sengaja melewatkan atau terlewat dalam menyiapkan projek. Perkara ini berlaku kerana salah laku pengurusan, penyalahgunaan wang atau untuk maksud lain yang tersembunyi yang membawa masalah kepada pembeli awam. Namun begitu, disebabkan tidak terdapat definisi undang-undang rasmi mengenai 'projek perumahan terbengkalai', (walaupun KPKT, antara lain, menyatakan bahawa, sekiranya tidak terdapat apa-apa aktiviti pembinaan dalam tempoh enam bulan atau lebih, sesuatu projek itu boleh dianggap menjadi terbengkalai) pemaju terbabit boleh mengelak dengan **d**

188 Dalam klausa 23(1) daripada Jadual G, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 – Perjanjian Jual Beli (Tanah dan Bangunan).

189 Dalam klausa 26(1) daripada Jadual H, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 – Perjanjian Jual Beli (Bangunan Untuk Pecah-Bahagi [*Sub-division*]). **e**

190 Sekiranya pemaju gagal untuk menyerahkan pemilikan kosong unit dalam masa yang telah ditetapkan, mereka hendaklah berketanggungan membayar kepada pembeli, ganti rugi yang dikira secara harian pada kadar 10 peratus setahun atas harga beli dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong sehingga tarikh di mana pembeli mengambil pemilikan kosong unit tersebut. Lihat klausa 26(2) daripada Jadual H, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 – Perjanjian Jual Beli (Bangunan untuk pecah-bahagi ([*Sub-division*])) dan klausa 23(2) daripada Jadual G, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 – Perjanjian Jual Beli (Tanah dan Bangunan). **f**

- a** mengatakan bahawa disebabkan tempoh masa bagi menyiapkan projek perumahan masih lagi ada (iaitu tempoh masa 24 atau 36 bulan), KPKT tidak berhak atau tiada *locus* untuk mengambil tindakan atau mencampuri urusan mereka. Apatah lagi untuk mengumumkan projek tersebut telah menjadi terbengkalai. Seterusnya, pemaju tersebut boleh menyatakan bahawa, sekiranya mereka tidak dapat menyiapkan projek dalam tempoh statutori, KPKT tidak berhak daripada segi undang-undang untuk mengambil tindakan terhadap mereka, kerana mereka telah bersetuju dan mengaku janji untuk membayar ganti rugi statutori atas kelewatan penyediaan unit rumah dan gagal menyerahkan pemilikan kosong kepada pembeli dalam tempoh yang telah dipersetujui, berdasarkan format standard perjanjian jual-beli.¹⁹¹ Hal ini merupakan suatu yang malang kepada para pembeli. Kesan daripada ini adalah, ia akan menimbulkan kesulitan kepada KPKT, para pembeli atau pihak-pihak lain yang ingin memulihkan projek tersebut secara pengambilalihan atau pemulihan terus secepat yang mungkin dapat dilaksanakan bagi mengelakkan timbulnya masalah-masalah yang lebih rumit dan besar, kecuali sekiranya ketidakupayaan untuk meneruskan pembinaan projek ini diakui sendiri oleh pemaju terbabit dan mereka bersetuju untuk menyerahkan projek tersebut kepada KPKT dan para pembeli bagi tujuan pemulihan.¹⁹²
- b**
- c** Masalah lain yang berpotensi wujud, adalah perselisihan antara para pembeli, pihak perunding, para kontraktor, pihak berkuasa tempatan, agensi teknikal, kerajaan negeri (contohnya Pejabat Setiausaha Kerajaan, pejabat tanah dan pihak berkuasa air), pembiaya-pembiaya akhir, pembiaya titian (*bridging loan financier*) dan pemaju terlibat.¹⁹³ Perkara ini sekiranya tidak dibendung boleh membawa kepada tindakan litigasi di mahkamah.¹⁹⁴ Sekiranya ini berlaku, sudah tentu ini boleh menunda rancangan bagi memulihkan projek tersebut ke suatu tarikh yang tidak dapat ditentukan serta ketidakupayaan para pembeli bagi menduduki unit-unit rumah secepat yang mungkin. Sementara itu, disebabkan kelewatan bagi memulihkan projek, segala bahan binaan dan keadaan fizikal bangunan yang tidak siap itu boleh rosak, dan tidak sesuai untuk diduduki oleh para pembeli.
- d** Pemulihan yang dirancang itu juga boleh menjadi sukar atas sebab syarat-syarat baru yang dikenakan oleh pihak perancang/pihak berkuasa tempatan dan kos bagi memulihkan projek akan menjadi bertambah.¹⁹⁵
- e**
- f**

g 191 Temubual penulis dengan Encik Tomadan Johari, Timbalan Ketua Setiausaha (Pembangunan), KPKT, Pusat Bandar Damansara, pada 22 Disember 2005. Lihat juga, Nuarrual Hilal Md. Dahlan, *Projek Perumahan Terbengkalai: Fenomena, Masalah dan Penyelesaian – Satu Kajian Kes di Daerah Timur Laut, Pulau Pinang*, Sarjana Undang-undang, 2001, Universiti Kebangsaan Malaysia, hlm. 20 – 22.

192 Lihat contoh Taman Han Chiang, Lot 2343, PB6, DTL, Pulau Pinang (Lam Chew Development Sdn. Bhd.). Fail No. 340/D/(547)/E dan KPKT/BL/19/547-2.

193 Lihat contoh Taman Showkat, Lot 2219, Mukim 13, DTL, Pulau Pinang (Showkat Industry & Realty Sdn. Bhd.), dalam file nombor: KPKT/08/824/337 Jilid II.

194 *Ibid.*

195 Lihat contoh Taman Yew Lean, Lot Number 664, Section 2, DTL, Pulau Pinang. (Yew Lean Development Sdn. Bhd.) dalam file nombor: KPKT/08/824/365.

Sebaliknya, dengan adanya definisi rasmi, statutori dan undang-undang, pemuliharaan projek terbengkalai boleh diperecepatkan. Ini sudah tentu akan dapat melancarkan proses pemuliharaan projek tersebut secara wajar tanpa lewat. Dengan adanya definisi rasmi ini, KPKT dan para pembeli akan berupaya secara segera, membuat suatu deklarasi dan menyiarkan dalam Warta Kerajaan (*Gazette*) bahawa sesuatu projek perumahan itu telah terbengkalai dan diambil alih oleh KPKT dan pembeli untuk dipulihkan.¹⁹⁶ Pemaju yang mungkir tersebut, tidak lagi berhak mencampuri usaha pemuliharaan projek. Sehubungan dengan itu, suatu undang-undang khusus bagi menguruskan pemuliharaan diperlukan. Peruntukan undang-undang yang memberi kuasa-kuasa tertentu kepada KPKT dan para pembeli bagi mengambil alih projek yang telah menjadi terbengkalai itu bagi dipulihkan sepenuhnya akan memberikan KPKT dan para pembeli, kuasa statutori yang kebal (*formidable*) serta dapat melindungi mereka daripada apa-apa tindakan pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab di sepanjang usaha pemuliharaan dilaksanakan, sama ada secara langsung atau tidak, yang boleh menggagalkan usaha mulia ini.

Selain daripada masalah di atas, di Semenanjung Malaysia (Akta 118) tidak terdapat syarat yang menghendaki pemaju mendapatkan insurans pembinaan projek perumahan sebelum sesuatu permohonan untuk mendapatkan lesen pemaju perumahan, diluluskan. Kegagalan ini merupakan salah satu punca mengapa pemuliharaan tidak dapat berjalan dengan lancar dan sering lewat atau tergendala dan gagal kerana kekurangan dana.

Sebagai tambahan kepada ketiadaan insurans pembinaan projek perumahan, Akta 118 juga tidak menyediakan peruntukan undang-undang dan menjelaskan peranan serta tanggungjawab pihak-pihak tertentu dalam melaksanakan pemuliharaan. Disebabkan ketiadaan peruntukan ini, maka pemuliharaan-pemuliharaan yang dijalankan selalu menghadapi masalah dan kerumitan yang mengakibatkan kesudahan dan kerugian pada pihak pembeli.

Berhubung dengan pemuliharaan, sebelum sesuatu rancangan pemuliharaan dapat dilaksanakan, kajian kemungkinan (*viability study*) perlulah dilaksanakan. Ini bertujuan untuk mengenal pasti masalah-masalah yang menyelubungi projek itu. Kedua, kajian ini dibuat bagi menyediakan pelan tindakan dan penyelesaiannya serta mengira kos-kos yang terlibat. Secara langsung kajian awal ini adalah untuk menjayakan rancangan pemuliharaan.¹⁹⁷ Kajian ini juga

196 Lihat seksyen 11(1)(d) Akta 118, di mana Menteri boleh mengguna-pakai peruntukan ini bagi tujuan mengisytiharkan bahawa seseorang pemaju perumahan telah gagal untuk meneruskan pembinaan projeknya (terbengkalai). Lihat juga seksyen 7(g) Akta 118, di mana pemaju perumahan dikenakan, suatu tugas statutori untuk memberitahu kepada Pengawal Perumahan bahawa dia tidak lagi berupaya untuk melaksanakan tanggungjawabnya selaku pemaju perumahan pada mana-mana peringkat kemajuan perumahan sebelum sesuatu SLM (termasuk SPP) dikeluarkan. Adalah dihujahkan bahawa 'ketidakupayaan' ini termasuk juga apabila projek perumahan telah menjadi terbengkalai.

197 Terdapat beberapa kes di mana selepas kajian kemungkinan dilaksanakan, projek yang telah menjadi terbengkalai itu tidak dapat dipulihkan. Projek-projek perumahan yang jatuh dalam

a perlu mengkaji apa-apa tanggungjawab statutori yang relevan, hak-hak dan liabiliti-liabiliti pihak-pihak yang terlibat serta membuat pelantikan perunding-perunding (seperti arkitek, kontraktor, jurutera dan sebagainya).

b Tanggungjawab untuk bekerjasama dan memberi apa-apa kemudahan yang sesuai sama ada berbentuk teknikal atau sebagainya, adalah amat diperlukan daripada pihak KPKT, pihak berkuasa tempatan, agensi teknikal, bank, bank pembiayaan, dan sebagainya, sebagaimana yang berlaku dalam kes di atas. Pada pihak KPKT, terdapat persetujuan tersirat bahawa mereka tidak akan mengambil tindakan terhadap mana-mana pihak yang memulihkan projek tersebut bagi memastikan kelancaran pemulihan. Bagi pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal pula, mereka perlu menyediakan beberapa kemudahan dan kelonggaran untuk memastikan kelulusan kebenaran merancang, pelan bangunan serta infrastruktur dan pengeluaran SLM.

c Persoalannya adalah – patut atau tidak agensi-agensi kerajaan ini memberi kelonggaran dan pengecualian kepada mereka yang terlibat dalam proses pemulihan ini?. Bolehkah mereka menahan tindakan undang-undang apabila jelas benar berlaku pelanggaran undang-undang hanya atas alasan bagi memastikan pemulihan berjalan lancar?.

d Pada pandangan penulis, badan-badan ini perlu melaksanakan tugas mereka berpandukan kepada peruntukan undang-undang. Sebagai contoh, berkaitan dengan kelulusan permit dan kebenaran kepada pemaju untuk memulakan kerja-kerja pembinaan, kerja tanah, lesen pemaju perumahan, permit iklan dan jualan, pelan bangunan, kebenaran merancang dan pengeluaran SLM, kesemua ini perlu dilaksanakan menurut peruntukan undang-undang. Apa yang dimaksudkan dengan "berpandukan dengan undang-undang" adalah dihujahkan, syarat-syarat, kualiti dan mutu kerja yang dikehendaki dan dilaksanakan oleh pemaju dan pihak yang memulihkan projek hendaklah munasabah, dan menepati praktik profesional biasa dan boleh diterima bagi memastikan keselamatan, kesihatan dan kemapanan unit perumahan yang dibina, penghuni-penghuninya, alam sekitar dan pemajuan sepenuhnya. Justeru, syarat-syarat ini tidak boleh dikompromikan.

e Adalah merupakan pandangan penulis bahawa, KPKT dan Pihak Berkuasa Tempatan sepatutnya menjalankan pendakwaan dan penguatkuasaan terhadap pemaju yang telah mungkir atau perunding-perunding mereka atau pihak yang memulihkan projek atas kegagalan mereka untuk mematuhi peruntukan undang-undang perumahan, perancangan dan pemajuan (Akta 118, SDBA 1974 (Akta 133), UBBL 1984 (Akta 133), Akta Perancangan Bandar dan Desa

f kategori ini adalah Taman Desa Surada, Kajang, Selangor (Fail No: KPKT/08/824/3579). Kondominium Esplanade, Klebang, Melaka (Fail No: KPKT/08/824/5976-1). Taman Perdana Muar, Mukim Serong, Muar, Johor (Fail No: KPKT/08/824/6698-1). dan Taman Perwira Jerantut, Fasa II, Jerantut, Pahang (Fail No: KPKT/08/824/3947-5).

g

(Akta 172) dan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)).¹⁹⁸

Seterusnya dicadangkan, agar KPKT merampas deposit yang dibayar pemaju. Deposit ini boleh digunakan bagi menampung kos pemuliharaan. Jumlah deposit yang perlu disediakan juga hendaklah sesuai dengan jumlah unit rumah yang akan dibina.¹⁹⁹

Peringkat Terbengkalai dan Pemuliharaan

Dalam kajian kes di atas, tidak terdapat apa-apa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang terbabit dalam mengusahakan pemuliharaan. Ini mungkin disebabkan para pembeli sendiri yang berhasrat untuk mengusahakan sendiri pemuliharaan dengan dipantau dan diurus oleh BB sebagai penerima dan pengurus pemaju terdahulu. Persoalan yang timbul adalah, sama ada perjanjian jual beli antara para pembeli dan pemaju terdahulu masih lagi berkuat kuasa, termasuk hak para pembeli untuk menuntut ganti rugi daripada pemaju yang telah mungkir itu?. Apa yang jelas pembeli tidak mendapat apa-apa ganti rugi daripada pemaju terdahulu, bahkan terpaksa menghadapi pelbagai masalah termasuk menyumbang dana tambahan dan menunggu selama lebih dari lima tahun sebelum pemuliharaan disempurnakan dan pemilikan kosong dapat diberikan kepada mereka. Sehubungan dengan itu, adalah dicadangkan bahawa suatu peruntukan tambahan yang menyediakan hak undang-undang bagi maksud pemuliharaan projek perumahan terbengkalai dimasukkan dalam Akta 118 dan peraturan yang dibuat di bawahnya. Peruntukan yang sama juga perlu dimasukkan dalam format perjanjian statutori jual beli (Jadual G dan Jadual H) bagi membolehkan pemuliharaan berjalan lancar dan hak-hak pembeli khususnya terbelah.

Adalah dicadangkan suatu peruntukan undang-undang khusus bagi mengawal pemuliharaan projek perumahan terbengkalai diluluskan oleh Parlimen. Undang-undang itu hendaklah menyediakan terma-terma, syarat-syarat dan peraturan-peraturan bagi mengawal pemuliharaan dan menjaga kepentingan pihak yang terbabit. Peruntukan lain adalah peruntukan menetapkan tanggungjawab pihak-pihak tertentu untuk mematuhi hak-hak pembeli, berhubung dengan tempoh tanggungan kecacatan (*defect liability period*), ganti rugi lewat

198 Lihat contoh artikel yang ditulis oleh Brig-General (B) Datuk Goh Seng Toh, Naib Presiden Persatuan Pembeli-pembeli Rumah bertajuk "*Enforcement Remains the Key*", dalam bahagian Letters, NST, Rabu, 3 Januari 2007, hlm. 27.

199 Lihat seksyen baru – seksyen 6 (a)(b) Akta 118, yang memperuntukkan – "Sekiranya pemohon/pemaju adalah sebuah syarikat, ia hendaklah mempunyai modal yang diterbitkan dan berbayar dalam bentuk tunai tidak kurang daripada RM250 000 dan mendepositkannya kepada Pengawal Perumahan tidak kurang daripada RM200 000 secara tunai atau dalam bentuk yang ditentukan oleh Menteri" (seksyen 6(a)). Seterusnya, "Sekiranya pemohon/pemaju adalah orang biasa atau sebuah badan, dia hendaklah mendepositkan kepada Pengawal Perumahan suatu jumlah tidak kurang daripada RM200 000 dalam bentuk tunai atau dalam bentuk lain yang ditentukan oleh Menteri" (seksyen 6(b)).

- a** penyerahan pemilikan kosong, tugas bagi mendapatkan SLM atau SPP dan hartanah hendaklah bebas daripada apa-apa bebanan (*encumbrances*) sebelum boleh para pembeli mengambil pemilikan kosong, masa untuk penyerahan pemilikan kosong, bentuk pemilikan kosong, bahan dan kualiti pembinaan mematuhi deskripsi, hak para pembeli untuk mengambil tindakan undang-undang dan lain-lain terma yang biasanya terkandung dalam Jadual G dan Jadual H sejauh mana ia sesuai dan munasabah untuk diguna pakai dalam sesuatu skim pemulihan. Sebagai contohnya, Pengawal Perumahan boleh menetapkan tempoh selama dua tahun untuk pihak yang memulihkan projek menyiapkan projek tersebut. Hal ini adalah kerana terdapat beberapa pemulihan yang mengambil masa yang lama untuk disempurnakan. Sebagai
- c** contohnya, dalam kajian kes di atas, pemulihan mengambil masa selama lebih dari lima tahun untuk disempurnakan (sekiranya sehingga ke tarikh SLM dikeluarkan). Tempoh ini akan menjadi lebih lagi sekiranya, mengambil kira tarikh pemilikan kosong diberikan dan tarikh di mana hakmilik didaftarkan atas nama para pembeli.

- Walau bagaimanapun, diujahkan, menetapkan suatu tempoh masa
- d** tertentu bagi menyempurnakan pemulihan mungkin tidak praktikal dan tidak sesuai kerana mungkin di sana terdapat masalah dan kesulitan yang tidak dapat dikesan lebih awal, yang secara langsung mahupun tidak, berupaya mengganggu gugat kelicinan pemulihan. Masalah dan kesulitan ini mungkin berupa syarat-syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal, masalah dengan Jabatan Insolvensi dan dengan pembiaya-akhir dan sebagainya. Dalam situasi ini, maka kelonggaran dan keluwesan (*flexibility*) diperlukan bagi membolehkan pemulihan dapat dilaksanakan dengan lebih licin. Apa yang penting, pemulihan dapat disempurnakan. Namun begitu, pada pandangan penulis, sepatutnya perlu ada tempoh masa tertentu bagi memulihkan projek. Ini adalah untuk mengelakkan apa-apa penyalahgunaan kuasa oleh pihak-pihak yang terbabit sehingga boleh menganiyai orang yang mempunyai kepentingan dalam sesuatu projek khususnya para pembeli.

- f** Peruntukan-peruntukan berhubung dengan pembinaan berperingkat dan tuntutan serta pembayaran berperingkat, dalam sesuatu skim pemulihan, diujahkan perlu diperhalusi secara tuntas dan sekiranya perlu, diperbaiki dan dikuatkuasakan. Adalah dicadangkan, tatacara bagi membuat tuntutan progresif/berperingkat oleh pihak yang memulihkan projek perlu diubah
- g** sebagai contohnya pembayaran yang bersamaan dengan 10% peringkat progresif pembinaan hanya boleh dibuat sekiranya pihak yang memulihkan projek berupaya untuk menyiapkan 30% peringkat progresif pembinaan, pembayaran untuk 30% peringkat progresif pembinaan hanya akan dibuat sekiranya pihak yang memulihkan projek itu dapat menyiapkan 50% peringkat progresif pembinaan dan seterusnya. Peringkat penyiapan berperingkat ini juga
- h** hendaklah disahkan oleh arkitek dan jurutera para pembeli, pihak bank dan

Pengawal Perumahan, bukan hanya diluluskan oleh arkitek dan jurutera pihak yang memulihkan projek. Ini bagi memastikan kesahan tuntutan. Pembayaran secara lien ini akan dapat menghindarkan pihak yang memulihkan projek itu daripada meninggalkan projek itu secara tidak wajar. Sebaliknya, sekiranya pihak yang memulihkan projek itu, secara sengaja atau tidak, memberhentikan kerja-kerja pemulihan, sekurang-kurangnya beberapa peringkat penyediaan berperingkat telah disempurnakan, sedangkan dana para pembeli yang berada pada tangan pihak pembiaya-akhir masih lagi terlindung.

Pihak yang memulihkan projek juga hendaklah tertakluk kepada undang-undang pemajuan dan perancangan biasa (TCPA, SDBA 1974 dan UBBL 1984) dan pelbagai peraturan mengawal perancangan negeri-negeri sebagaimana yang dikenakan terhadap pemaju-pemaju biasa berhubung dengan kebenaran merancang, kelulusan pelan bangunan dan pelan-pelan lain dan bagi pengeluaran SLM atau SPP.

Begitulah juga hendaknya, mereka perlu memohon pembaharuan atau lesen baru dan permit jualan dan iklan daripada KPKT tertakluk kepada peruntukan dalam Akta 118 dan peraturan-peraturan yang dibuat di bawahnya sejauh mana ianya difikirkan sesuai dan patut oleh Pengawal Perumahan.

Cadangan

Definisi projek perumahan terbengkalai perlu disemak dan diperbaiki. Disebabkan beberapa masalah dalam definisi terkini mengenai projek perumahan terbengkalai, adalah dicadangkan definisi berikut digunakan dan dijadikan definisi statutori dalam Akta 118.

Dicadangkan definisi “Projek Perumahan Terbengkalai” adalah –

“mana-mana pemajuan projek di mana pemajunya telah gagal untuk menjiatkan pembinaan dalam masa setahun dari tarikh notis arahan dikeluarkan oleh Pengawal Perumahan kepada pemaju tersebut mengikut peraturan-peraturan yang dibuat bagi mengawal pemulihan projek perumahan terbengkalai”.

Bagi tujuan memulihkan projek perumahan terbengkalai, adalah dicadangkan, sebaik sahaja suatu projek perumahan jatuh ke dalam definisi “projek perumahan terbengkalai”, Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan hendaklah mengarahkan bahawa projek tersebut dipulihkan menurut peraturan-peraturan yang mengawal pemulihan projek perumahan terbengkalai. Adalah dicadangkan suatu peruntukan khusus dalam Akta 118 memberikan kuasa kepada Menteri untuk mengarahkan mana-mana projek yang telah menjadi terbengkalai dibaik pulih secara segera dan wajar menurut peraturan pemulihan projek perumahan terbengkalai.

a Bagi tujuan memberikan perlindungan yang lebih baik kepada para pembeli, amalan dan undang-undang yang dilaksanakan di NSW, Australia dan Singapura, mengenai maksud "tarikh penyempurnaan" (*completion date*) perjanjian jual beli dipraktikkan di Semenanjung Malaysia dan dijadikan peruntukan dalam Akta 118.²⁰⁰ Sehubungan dengan itu, "tarikh penyempurnaan" perjanjian jual beli, dicadangkan, adalah "apabila pembinaan setiap unit rumah telah siap dengan SLM atau SPP diperoleh, unit rumah sedia untuk diserahkan pemilikan kosong dan hakmiliknya sedia untuk didaftarkan atas nama pembeli selepas penyelesaian sepenuhnya".

b

c Adalah dicadangkan, industri perumahan di Semenanjung Malaysia melaksanakan sistem "bina dan jual" sebagaimana yang diamalkan oleh HDB di Singapura. Di Singapura disebabkan lebih 80% daripada jumlah projek perumahan awam dilaksanakan oleh HDB secara "bina dan jual", maka tidak terdapat langsung masalah projek-projek perumahan terbengkalai. Baki kurang daripada 20% pula, dilaksanakan oleh pemaju persendirian.²⁰¹ Terdapat bukti projek perumahan terbengkalai berlaku juga di Singapura pada pihak pemaju persendirian. Namun begitu, jumlahnya kecil dan terkawal. Contohnya adalah kes Panorama Development Pte Ltd. (*In Liquidation*) lwn *Fitzroya Investment Pte. Ltd. & SL* (2003) 1 *SLR* 93. Dalam kes ini, projek perumahan yang dimajukan oleh sebuah pemaju perumahan persendirian telah terbengkalai kerana pemajunya telah digulung di Mahkamah. Mahkamah telah melantik pelikwidasi bagi mengambil alih urusan syarikat pemaju dan berjaya mendapatkan perintah bagi memulihkan projek tersebut.

d

e Secara alternatif, industri perumahan di Semenanjung Malaysia melaksanakan sistem insurans projek perumahan (*Home Warranty Insurance*) sebagaimana yang diamalkan di NSW, Australia menurut seksyen 95(1)(2) dan seksyen 96A daripada HBA. Insurans ini adalah untuk melindungi pembeli daripada risiko yang mungkin berlaku kerana OB gagal untuk menyiapkan kerja-kerja pembinaan kerana telah muflis, disebabkan kematian atau kehilangan OB dan bagi tujuan mendapatkan ganti rugi daripada OB atas mana-mana kemungkiran terma perjanjian jual beli seperti kecacatan yang terdapat dalam rumah. (seksyen 99, seksyen 101 daripada HBA dan peraturan 56 daripada HBR). Dalam hal ini, perlu adanya peruntukan khas dalam Akta 118 yang menghendaki pemaju mendapatkan insurans perumahan yang diiktiraf oleh Pengawal Perumahan bagi melindungi hak-hak pembeli apabila projek perumahan mereka menjadi terbengkalai, sebelum sesuatu permohonan untuk

f

g

200 Di Singapura peruntukan ini dinyatakan dalam klausa 5.1(4)(b) daripada Borang D dan E, Akta Pemaju-pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Cap. 130, seksyen 22). Di NSW, peruntukan ini biasanya terdapat dalam perjanjian jual beli rumah yang standard.

201 Ini berdasarkan maklumat yang diberikan oleh Cik Tan Poey Choo, Timbalan Pengawal Perumahan, URA, melalui temu bual dengan penulis pada 3 September 2007, di pejabat URA, Jalan Maxwell, Singapura.

h

mendapatkan lesen pemaju dan permit menjual dan mengiklankan diluluskan oleh Pengawal Perumahan. a

Selain ini, mungkin sistem pembayaran 10-90 sebagaimana diamalkan di NSW – BOP (*buying off the plan*) boleh dipraktikkan di Semenanjung Malaysia. Menurut sistem ini, para pembeli hanya dikehendaki membayar 10% daripada harga beli. Baki 90% lagi, hendaklah dibayar selepas pembinaan projek telah disempurnakan dengan SLM atau SPP diperolehi, pemilikan kosong diberikan dan hakmilik unit sedia untuk didaftarkan atas nama pembeli sekiranya penyelesaian penuh telah dibuat. b

Disebabkan terdapat pelbagai masalah semasa pemulihan dijalankan, yang dihadapi oleh pembeli-pembeli dan pihak yang cuba memulihkan sesuatu projek perumahan terbengkalai, adalah dicadangkan juga, sekiranya sistem “bina dan jual” tidak dapat dilaksanakan, Akta 118 hendaklah menyediakan peraturan khusus bagi mengawal pemulihan projek perumahan terbengkalai. Antara peruntukan yang perlu dimasukkan dalam peraturan ini adalah: c

- (1) Selepas tempoh setahun dari tarikh notis Pengawal Perumahan menghendaki pemaju menyiapkan pembinaan projek perumahan mereka, disebabkan mereka gagal untuk menyiapkannya dalam tempoh asal (sama ada dalam masa 24 atau 36 bulan) dan tempoh asal itu telah pun tamat, atau pada pandangan Pengawal Perumahan dalam masa tempoh asal (24 atau 36 bulan) itu, seseorang pemaju itu tidak berupaya untuk menyiapkan projek perumahan mereka, Pengawal Perumahan boleh mengeluarkan notis menyatakan bahawa projek perumahan mereka telah terbengkalai dan dengan itu projek perumahan mereka diambil alih oleh Pengawal Perumahan bagi tujuan pemulihan. d
- (2) Selepas sesuatu projek perumahan itu menjadi terbengkalai dan jatuh ke dalam maksud definisi statutori bagi “projek perumahan terbengkalai”, dan setelah Pengawal Perumahan memberi notis kepada pemaju bahawa projek perumahannya telah terbengkalai dan Pengawal telah menyiarkan notis ini dalam Warta Kerajaan, Pengawal boleh melantik mana-mana pihak yang difikirkan sesuai untuk melaksanakan skim pemulihan.²⁰² e
- (3) Pihak yang diberi tanggungjawab bagi memulihkan projek hendaklah f

²⁰² Hal ini selari dengan amalan yang dijalankan di NSW, Australia, di mana Ketua Pengarah Jabatan Perdagangan atau Pesuruhjaya Perdagangan Adil, Jabatan Perdagangan boleh melantik pihak yang sesuai bagi melaksanakan penyeliaan dan menguruskan kerja-kerja pembinaan yang tidak disempurnakan oleh OB untuk kepentingan awam tertakluk kepada syarat-syarat tertentu yang beliau fikir sesuai. (seksyen 47A(1)(2)(3)(4)(5) daripada HBA). g

- a** terlebih dahulu menggunakan dana yang masih berada di tangan pembeli dan pembiaya-akhir atau dalam akaun pemajuan perumahan bagi menjana pemulihan projek.
- (4) Pengeluaran wang daripada akaun pemajuan perumahan hendaklah tertakluk kepada Peraturan 1991 (Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan [Akaun Pemajuan Perumahan] 1991).
- b**
- (5) Hanya apabila dana yang berada di tangan pembiaya-akhir atau akaun pemajuan perumahan tidak mencukupi bagi menjana pemulihan, maka bolehlah pihak yang bertanggungjawab bagi memulihkan projek menuntut bayaran insurans perumahan pemaju terdahulu, bagi menampung kos pemulihan.
- c**
- (6) Dana insurans tersebut juga hendaklah dimasukkan ke dalam akaun pemajuan dan pengeluarannya tertakluk kepada peruntukan peraturan 1991.
- (7) Pihak yang diberi tanggungjawab bagi memulihkan projek dan kerja-kerja pemulihan yang dilaksanakan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pengawal Perumahan, Akta 118, peraturan-peraturannya, perjanjian jual beli antara pemaju terdahulu dan para pembeli setakat mana yang difikirkan sesuai dan patut oleh Pengawal Perumahan.
- d**
- (8) Tiada mana-mana tindakan, termasuk tindakan undang-undang, yang boleh diambil oleh mana-mana orang terhadap pihak yang memulihkan projek dan projek itu sendiri sehingga pemulihan telah selesai sepenuhnya.
- e**
- (9) Pihak yang bertanggungjawab bagi memulihkan projek dikehendaki menyiapkan pemulihan projek secepat mungkin secara munasabah dan hendaklah mematuhi segala peruntukan undang-undang dan peraturan, melainkan mereka telah diberi pengecualian bertulis daripada Pengawal Perumahan, sebagaimana yang beliau fikir sesuai dan munasabah.
- f**
- (10) Pihak-pihak yang terlibat dalam pemulihan projek hendaklah memberikan kerjasama yang sewajarnya bagi memastikan kejayaan skim pemulihan projek.
- g**
- (11) Mana-mana orang yang melanggar peraturan mengawal pemulihan projek perumahan dianggap telah melakukan kesalahan dan sekiranya terbukti, dia boleh dihukum menurut seksyen 21 Akta 118.

h Adalah dihujahkan bahawa, dalam pengurusan pemulihan projek perumahan terbengkalai, terdapat beberapa perkara asas yang perlu diberi perhatian oleh

KPKT, pihak yang memulihkan projek dan para pembeli. Antara perkara ini, sebagaimana yang berlaku di dalam kajian kes di atas, adalah:

- (1) Menghubungi semua pembeli, pemaju terdahulu yang mungkir, KPKT, pihak berkuasa tempatan, agensi teknikal, perunding-perunding, kontraktor, pembiayaan-pembiaya akhir (*end-financiers*) dan bank pemiutang pemaju terdahulu (*lender bank*) mengenai masalah projek tersebut dan membincangkan cara bagaimana projek tersebut boleh dipulihkan termasuk melantik pihak yang bertanggungjawab bagi memulihkannya;
- (2) Mengambil inisiatif bagi melaksanakan kajian kemungkinan (*viability and feasibility study*) terhadap projek tersebut bagi melicinkan skim pemulihan. Kajian ini melibatkan perkhidmatan akauntan, juruukur bahan dan arkitek. Melalui kajian ini, kos pemulihan dan pembinaan, perancangan pembinaan, maklumat daripada bank-bank²⁰³ dan pembiayaan-pembiaya akhir (*end-financiers*),²⁰⁴ para pembeli,²⁰⁵ pihak berkuasa tempatan,²⁰⁶ agensi teknikal²⁰⁷ dan KPKT²⁰⁸ boleh diperoleh,

203 Pihak yang memulihkan projek perlu menghubungi kesemua bank pemaju terdahulu dan pemiutang, bagi mendapatkan maklumat mengenai egaran dan sekuriti mereka (pemaju terdahulu) sekiranya ada, serta jumlah hutang terkini yang ditanggung oleh pemaju terdahulu. Perkara-perkara ini perlu diperoleh bagi tujuan penyelesaian apa-apa hutang pemaju terdahulu, setakat mana sesuai dan adil, bagi memastikan kelicinan pemulihan projek terbengkalai.

204 Pihak yang memulihkan projek perlu juga berhubung dengan pembiayaan-pembiaya akhir (*end-financiers*) para pembeli. Ini bertujuan untuk mengetahui baki jumlah pinjaman yang masih belum dikeluarkan oleh mereka, apa-apa tindakan guaman, hutang yang masih belum ditunaikan dan sebagainya.

205 Seperti alamat untuk perhubungan, persetujuan para pembeli membenarkan pihak-pihak tertentu memulihkan projek, mendapatkan salinan-salinan perjanjian jual beli para pembeli dan lain-lain dokumen yang relevan dan kerjasama para pembeli. Terdapat beberapa kesulitan yang mungkin dihadapi oleh pihak yang memulihkan projek seperti pembeli-pembeli yang degil dan enggan memberi kerjasama, pembeli-pembeli yang tidak dapat dihubungi, pembeli-pembeli yang telah meninggal dunia (dalam hal ini, pihak yang memulihkan projek perlu melantik wakil diri si-mati) dan pembeli-pembeli yang telah diisytiharkan bankrap. Antara penyelesaian bagi masalah-masalah ini adalah, mendapatkan persetujuan dan kerjasama daripada semua pembeli, membatalkan perjanjian jual beli yang terdahulu sekira terdapat pembeli yang menolak untuk meneruskan pembelian unit yang telah dibeli kerana projek telah terbengkalai, melantik wakil diri si-mati dan berhubung dengan Jabatan Insolvensi sekiranya melibatkan pembeli-pembeli yang telah bankrap. Perlulah diketahui dalam menangani masalah-masalah ini, pihak yang memulihkan projek perlu mengambil masa dan menanggung kos-kos tertentu.

206 Antara perkara-perkara berhubung dengan pihak berkuasa tempatan adalah mengenai kebenaran merancang, kelulusan pelan bangunan dan pelan-pelan lain, sekiranya ada, permit untuk melaksanakan kerja pembinaan, pengeluaran SLM atau SPP, kerja tanah dan lain-lain syarat yang diminta oleh pihak berkuasa tempatan untuk tujuan memulihkan projek. Dalam hal ini, pihak yang memulihkan projek perlu mengambil tempoh masa tertentu bagi menguruskan perkara-perkara ini dan menanggung kos-kos tertentu.

207 Pihak yang memulihkan projek perlu berhubung dengan agensi-agensi teknikal seperti TNB, TM Berhad, Jabatan Perkhidmatan Pembetungan (JPP), Jabatan Kerja Raya (JKR) dan

- a** bagi menjana dan mengurus pemulihan yang telah dirancang itu. Seterusnya, sekiranya terdapat apa-apa masalah sama ada jelas atau tersembunyi, ia boleh dikenal pasti pada peringkat yang lebih awal lagi. Ini sudah tentu akan dapat memudahkan proses pemulihan sepenuhnya.
- b** (3) Ketiga, berdasarkan kajian kemungkinan di atas, mungkin beberapa masalah akan dapat dikenal pasti. Setelah itu cadangan-cadangan tertentu perlu dibuat bagi menangani masalah-masalah tersebut. Sebagai contohnya, sekiranya dana yang ada di tangan pembiaya-pembiaya akhir (*end-financiers*) dan dalam akaun pemajuan perumahan, tidak mencukupi bagi menampung kos pemulihan,
- c** langkah selanjutnya adalah untuk memikirkan bagaimana mendapatkan dana tambahan. Sumber-sumber dana ini dapat diperoleh sama ada daripada para pembeli sendiri yang bersetuju untuk membuat sumbangan tambahan²⁰⁹ atau daripada sumber-sumber lain²¹⁰ atau daripada pembiaya-pembiaya akhir dengan memberikan pinjaman pembelian rumah tambahan²¹¹ atau daripada pinjaman mudah (*soft loan*) daripada TPPT,²¹² mahupun mendapat bantuan pemulihan secara percuma (*welfare*) daripada Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB).²¹³ Lain-lain masalah dan perkara berkaitan dengan pihak berkuasa tanah, agensi teknikal, pihak berkuasa tempatan, KPKT, bank-bank peminjam (*lender banks*), pembiaya-pembiaya akhir (*end-financiers*) dan sebagainya mestilah diselesaikan terlebih

e

sebagainya, bagi tujuan mendapatkan kelulusan mereka bagi pengeluaran SLM atau SPP. Dalam menguruskan kerja-kerja ini, pihak yang memulihkan projek, mungkin menghadapi beberapa masalah dan perlu dibereskan. Ini sudah tentu memakan sedikit masa dan melibatkan kos yang perlu ditanggung.

- f** 208 Pihak yang memulihkan perlu menentukan dan membuat carian mengenai lesen pemaju perumahan dan permit jualan dan iklan, syarat-syarat yang dikenakan atas pemaju yang mungkir dahulu dan pelbagai aduan yang diketengahkan oleh para pembeli yang diterima KPKT mengenai masalah yang mereka hadapi. Pihak yang memulihkan projek perlu juga menyiasat sama ada terdapat apa-apa tindakan undang-undang dan guaman yang melibatkan projek tersebut. Maklumat ini boleh diperoleh dengan melaksanakan carian dan pertanyaan di syarikat-syarikat guaman, bank-bank, mahkamah-mahkamah dan Tribunal Pembeli Rumah. Ini sudah tentu akan mengambil masa dan kos-kos tertentu yang perlu ditanggung.

- g** 209 Seperti dalam kajian kes ini dan Taman Showkat, Lot 2219, Mukim 13, DTL, Pulau Pinang (pemaju: Shoukat Industry & Realty Sdn. Bhd.), Fail No. KPKT/08/824/.../337.

210 Seperti yang berlaku di Taman Padang Tembak, Lot 688, T.S. 2, Mukim 16, DTL, Pulau Pinang, dalam Fail No. KPKT/08/824/2605.

211 Dalam situasi ini, perjanjian tambahan yang baru perlu ditandatangani antara pembiaya-akhir dan pembeli-pembeli.

212 Seperti yang berlaku di Tingkat Nusantara, Lots 300 & 302, Seksyen 9W, DTL, Georgetown, Pulau Pinang dalam File No. KPKT/BI./19/1171-1.

- h** 213 Seperti dalam kes Taman Widuri, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang, (pemaju: Diamond Growth Sdn. Bhd.) dalam Fail No. KPKT/08/824/6832.

dahulu.²¹⁴ Pihak yang memulihkan projek juga perlu menyelesaikan masalah berkaitan dengan penebusan tanah projek yang menjadi cagaran dalam pinjaman titian (*bridging loan*) pemaju terdahulu dan untuk dipindahmilik kepada pembeli-pembeli setelah pembayaran dilaksanakan.

- (4) Hanya selepas perkara-perkara di atas telah diselesaikan, maka pemulihan boleh dilaksanakan. Ini termasuk pemilihan perunding-perunding seperti jurutera, arkitek, juruukur bahan, pengurus harta dan kontraktor bagi menjalankan pemulihan sehingga siap sepenuhnya.

Peringkat Pemilikan Kosong dan Pendudukan Unit Rumah yang Telah Dipulihkan

Walaupun pemulihan telah disempurnakan, namun pembeli masih lagi menghadapi masalah kerana terdapat kecacatan pada kerja-kerja pembinaan yang dilaksanakan. Di samping itu, para pembeli gagal untuk mendapatkan ganti rugi atas segala kesusahan dan kesulitan yang mereka hadapi. Pada masa pemulihan, didapati pihak KPKT dan pihak berkuasa tempatan tidak menjalankan penyeliaan, pemeriksaan dan penguatkuasaan (termasuk mengenakan tindakan undang-undang) secara memuaskan hati menurut peruntukan dalam Akta 118, UBBL 1984 dan SDBA 1974.

Cadangan

Dicadangkan semua pemaju projek perumahan di Semenanjung Malaysia mendapatkan insurans pembinaan projek perumahan, bagi menangani masalah kerugian dan kehilangan pada pihak pembeli, sekiranya sesuatu projek perumahan menjadi terbengkalai, termasuk kecacatan kerja-kerja pembinaan. Amalan mendapatkan insurans ini adalah suatu syarat penting bagi mendapatkan permit OB di NSW, Australia.

Sebagai alternatif, industri perumahan di Semenanjung Malaysia melaksanakan sistem 'bina dan jual' sebagaimana yang diamalkan di Singapura melalui HDB. Ini bagi mengelakkan projek perumahan menjadi terbengkalai. Sebagai tambahan kepada sistem ini, insurans pembinaan projek perumahan diwajibkan atas semua pemaju bagi menangani masalah kecacatan kerja-kerja pembinaan.

214 Sebagai contohnya lihat *Pilecon Engineering Bhd. lwn Remaja Jaya Sdn. Bhd.* [1997] 1 *MLJ* 808; [1996] 1 *LNS* 105, *Sri Binaraya Sdn. Bhd. lwn Golden Approach Sdn. Bhd. (Poly Glass Fibre (M) Bhd., Applicant)* (2002) 6 *MLJ* 632, dan *Bunga Nominees Sdn. Bhd. lwn Abdul Jabbar Majid & Ors* [1995] *MLJU* 79; [1995] 3 *CLJ* 224.

- a** Adalah dihujahkan cadangan-cadangan di atas akan dapat mencapai objektif-objektif seperti di bawah:
- (1) Untuk mengelakkan apa-apa masalah dan kesulitan yang mungkin timbul berpunca daripada tindakan-tindakan pihak-pihak yang enggan bekerjasama iaitu pihak pembeli, kontraktor, pembiaya akhir, bank peminjam pemaju terdahulu, pihak berkuasa tempatan, pihak perancang, pihak berkuasa negeri dan sebagainya. Masalah ini, sebagai contohnya berlaku, di Ria Kondominium, Bandar Kuah, Langkawi yang dimajukan oleh PRJ (M) Sdn. Bhd. di mana segala perbincangan untuk memulihkan projek antara para pembeli, bank, pemaju, kontraktor, perunding-perunding dan sebagainya, menemui jalan buntu.²¹⁵
- b**
- (2) Bagi memastikan kesahan (validity) pemulihan projek dan melindungi kepentingan pihak-pihak terbabit. Kegagalan untuk mematuhi peruntukan yang dicadangkan di atas, boleh menyebabkan sesiapa yang melanggarnya didakwa atau disaman oleh pihak berkuasa tempatan, KPKT dan oleh mana-mana pihak yang dianiayai. Contohnya adalah Taman Plentong Utama, Johor Bahru, Johor, yang dimajukan oleh Rinting Height Sdn. Bhd. di mana Setiausaha Kerajaan Johor pada tahun 2005 memaklumkan, pihak mereka cuba untuk membatalkan perjanjian usaha sama antara tuan tanah dan pemaju dan mengambil tindakan undang-undang kerana kemungkiran pemaju yang berterusan.²¹⁶
- c**
- d**
- (3) Akan mempercepatkan skim pemulihan projek dalam tempoh masa tertentu. Sebaliknya, tanpa rancangan dan pengurusan pemulihan yang sistematik dan berkesan serta tanpa undang-undang yang boleh mengawalinya, pemulihan boleh mengambil masa yang lama dan dalam keadaan tertentu, pemulihan mungkin akan gagal. Contoh di mana masalah ini berlaku adalah, di Taman Seri Marina, Kuala Kedah, Daerah Kota Setar, Kedah yang dimajukan oleh JB Kulim Development Sdn. Bhd. Punca kepada masalah ini adalah, pemaju telah digulung oleh Mahkamah, atas permohonan kontraktor utama kerana kemungkiran pemaju itu sendiri dan menambahkan lagi masalah pada masa ini, tiada mana-mana pihak yang berminat untuk memulihkan projek tersebut. Projek ini terus terbengkalai sehingga ke hari ini tanpa ada prospek untuk dipulihkan.²¹⁷
- e**
- f**
- g**

215 Fail No: KPKT/08/824/658-1.

216 Fail No: KPKT/08/824/5897-2.

h 217 Fail No: KPKT/08/824/6741-2.

- (4) Para pembeli akan berupaya mendapatkan pemilikan kosong rumah mereka dan hak-hak mereka akan dilindungi sebagaimana yang ditetapkan dalam peruntukan undang-undang bagi memulihkan projek perumahan terbengkalai. Seterusnya, pihak yang memulihkan projek dan projek yang sedang dipulihkan itu, akan tertakluk kepada kawalan KPKT, pihak berkuasa tempatan dan para pembeli. Perlu juga diketahui, kegagalan untuk menyediakan peruntukan undang-undang bagi mengawal pemulihan projek perumahan terbengkalai sebagaimana yang telah dicadangkan di atas, akan mengundang pelbagai kesulitan dan masalah. Salah satu contoh projek perumahan terbengkalai yang menghadapi masalah ini adalah, Taman Bunga Raya, Mukim Wang, Kangar, Perlis yang dimajukan oleh Bintong Dasari Sdn. Bhd, di mana tanpa seliaan secara wajar, proses pemulihan telah memakan masa yang lama lebih daripada jangkaan awal. Selain daripada itu pelbagai masalah dan kesulitan terus merundung pihak yang memulihkan projek, termasuk masalah mendapatkan kerjasama daripada kontraktor, para pembeli, pihak bank dan pihak-pihak berkuasa.²¹⁸
- (5) Untuk mengelakkan apa-apa penyalahgunaan tugas dan kuasa, oleh pihak yang memulihkannya. Perkara ini merupakan fenomena biasa yang berlaku dalam pemulihan projek perumahan terbengkalai, di Semenanjung Malaysia, membawa malang kepada para pembeli. Taman Bistari Kamunting, Taiping, Perak yang dimajukan oleh Sri Ringgit Properties Sdn. Bhd, adalah salah satu contoh klasik fenomena ini. Masalah projek ini adalah pihak yang cuba memulihkan projek ini gagal, untuk merancang secara berkesan selain melanggar beberapa peruntukan undang-undang, yang secara tidak langsung melambatkan proses pemulihan. Namun begitu, pada awal dekad 2000, projek ini telah dipulihkan sepenuhnya oleh SPNB dan sedia untuk diduduki setelah terbengkalai selama hampir 20 tahun.²¹⁹
- (6) Bagi mengelakkan apa-apa tindakan yang boleh mengganggu-gugat proses pemulihan, oleh pihak yang tidak berpuas hati. Tanpa masalah ini, sudah tentu pemulihan akan berjalan lancar. Masalah ini boleh dibuktikan di Taman Perpaduan Permai, Bercham, Ipoh, Perak yang dimajukan oleh Trinity Home Builders Sdn. Bhd. Projek ini sepatutnya disiapkan pada tahun 1999, namun sehingga kini tiada rancangan pemulihan dilaksanakan. Menambahkan lagi masalah, 18 pembeli

218 Fail No: KPKT/08/824/4756.

219 Fail No: KPKT/08/824/3957/E.

- a** telah mengambil tindakan undang-undang di Mahkamah terhadap pemaju yang mungkir itu.²²⁰
- b** (7) Untuk mengelakkan sesuatu projek perumahan yang terbengkalai daripada terus terbengkalai untuk tempoh yang tidak diketahui lamanya, tanpa apa-apa rancangan pemulihan. Fenomena ini berlaku di Taman Sri Intan, Besut, Terengganu yang dimajukan oleh Tenaga Wan Bersaudara Sdn. Bhd. Projek ini sepatutnya boleh diduduki dan disiapkan pada tahun 1999. Malangnya, ia kemudian telah terbengkalai dan sehingga kini tiada perancangan untuk pemulihan yang dibuat. Selanjutnya, pemaju juga gagal untuk menyerahkan laporan terkini yang dikehendaki kepada KPKT bagi tujuan pemantauan.²²¹
- c**

Kesimpulan

- d** Skim pemulihan yang dilaksanakan oleh BB – penerima dan pengurus dalam kajian kes di atas telah dapat menyelamatkan projek perumahan tersebut daripada terus terbengkalai dan para pembeli akhir mendapat unit-unit siap yang telah dibeli. Namun begitu, pada pandangan penulis, yang tetap menjadi mangsa adalah para pembeli itu sendiri. Tidak ada bukti apa-apa tindakan diambil terhadap pemaju terdahulu yang telah mungkir, mahupun terhadap pengarah dan kakitangan mereka, sama ada daripada pihak KPKT, pihak berkuasa tempatan mahupun agensi teknikal.
- e** Justeru, kesulitan dan kerugian yang dialami para pembeli perlu diberi perhatian yang sewajarnya oleh kerajaan dengan menyediakan bentuk tindakan yang berkesan bagi menangani permasalahan yang dibawa oleh projek perumahan terbengkalai. Ini dapat mengelakkan masalah yang sama daripada berulang pada masa hadapan.
- f** Adalah dicadangkan sistem "bina dan jual" diamalkan bagi mengelakkan masalah projek perumahan terbengkalai. Menurut maksud ini, hanya unit-unit rumah yang telah siap dibina dengan SLM atau SPP diperolehi, pemilikan kosong dan hakmilik unit-unit tersebut sedia untuk diberikan dan dipindahmilik kepada para pembeli, dijual kepada pembeli awam, sekiranya penyelesaian penuh harga beli telah dibuat. Dengan itu, tidak akan ada masalah projek perumahan terbengkalai langsung, diujahkan. Mungkin terdapat pandangan bahawa dengan mengguna-pakai sistem ini, ekonomi negara, sektor kewangan, sektor profesional dan pasaran hartanah akan besar kemungkinan tergugat, kerana hanya pemaju-pemaju besar sahaja yang berkeupayaan untuk melaksanakan pemajuan projek mengguna-pakai sistem ini. Selanjutnya, cadangan ini mungkin
- g**

h 220 Fail No: KPKT/08/824/7055 -1.

221 Fail No: KPKT/08/824/7090-1.

bercanggah dengan kepentingan ekonomi dan politik pihak-pihak tertentu. Namun begitu, pada pandangan penulis, sistem ini adalah yang terbaik setakat ini, bagi menghadapi masalah projek perumahan terbengkalai. Ia sepatutnya diterima-pakai, mengikuti praktik di Singapura, di mana kerajaannya sendiri, melalui HDB, menjadi pemaju, berbekalkan dana yang mencukupi atau terdapatnya satu konsortium pemaju-pemaju kebangsaan (*National Housing Consortium of Developers*) dengan kerajaan pusat sendiri merupakan pemegang saham terbesar dan tidak ada lagi pemaju-pemaju persendirian yang bertaburan yang pada masa kini wujud di Semenanjung Malaysia, bagi melaksanakan pemajuan projek perumahan secara sistem “bina dan jual”.

Praktik terbaru yang memperkenalkan konsep “*quasi* bina dan jual”, di mana para pembeli dikehendaki hanya membayar 10% daripada harga beli dan bakinya – 90% lagi dibayar setelah pemilikan kosong diberikan, dihujahkan, masih berupaya untuk mewujudkan masalah yang sama (projek perumahan terbengkalai). Ini adalah kerana, tidak terdapat jaminan, ketika dalam proses pembinaan unit-unit rumah, projek perumahan itu akan berjaya sepenuhnya. Kesannya, sebagaimana maklum, para pembeli sendirilah yang akan merasainya keperitan dan kepedihannya. Mungkin juga deposit sejumlah 10% yang telah dibayar juga hilang dan dilarikan pemaju, sedang unit-unit rumah yang dibeli pula terbengkalai. Ini tidak termasuk apa-apa kerugian yang ditanggung pembeli akibat kesan langsung daripada transaksi jual beli itu, termasuklah kos guaman dan kesulitan yang dihadapi di sepanjang unit-unit itu terbengkalai sehinggalah pemulihan dapat dilaksanakan sepenuhnya. Secara tidak langsung juga, keperluan untuk menyediakan undang-undang dan dasar khusus bagi menangani pemulihan projek perumahan terbengkalai timbul, bagi mengawal pemulihan serta mengelakkan apa-apa kerugian ke atas pihak yang terbabit.

Justeru, sistem yang terbaik untuk pemajuan perumahan di Semenanjung Malaysia adalah sistem “bina dan jual”. Sistem ini dipercayai boleh menyelesaikan masalah projek perumahan terbengkalai. Sekiranya sistem ini tidak boleh dipraktikkan, adalah dihujahkan undang-undang perumahan dan perancangan perlu diperhalusi secara mendalam serta perlu digubal sehingga tidak memungkinan berlakunya masalah projek perumahan terbengkalai. Sebagai tambahan, sekiranya masalah ini masih tidak dapat ditangani secara berkesan, suatu sistem dan undang-undang bagi mengawal pemulihan perlu diadakan bagi menjaga kepentingan dan hak-hak mereka yang terbabit.

Walau bagaimanapun, adalah dihujahkan bahawa, setakat hari ini, tidak terdapat undang-undang khusus bagi mengawal pemulihan projek perumahan terbengkalai. Apa yang jelas, apabila sesuatu projek perumahan telah menjadi terbengkalai, undang-undang biasa mengawal pemajuan projek perumahan menjadi hampa (*frustrated*), mati (*defunct*) dan tersekat (*jammed*),

a**b****c****d****e****f****g****h**

a sebagaimana yang berlaku dalam kajian kes di atas. Sehubungan dengan itu, adalah dicadangkan agar undang-undang khusus dibuat bagi menangani dan mengawal proses pemulihan projek perumahan terbengkalai di Semenanjung Malaysia.

b

c

d

e

f

g

h