



MSTAR | RENCANA

Pendekatan baru perlu bagi elak rumah terbengkalai

Rabu, 26 November 2008 12:00 AM



"SAYA perlu bayar RM1,200 sebulan selama 20 tahun kepada bank, namun rumah yang saya beli masih belum siap kerana terbengkalai.

"Perjanjian jual-beli pembinaan rumah telah ditandatangani pada Jun 1999 dengan pembinaan sepatutnya siap pada Jun 2002, tetapi sehingga hari ini (November 2008), rumah itu tidak dapat disiapkan dan terbiar begitu sahaja," begitulah keluhan Kamarolzaman Ismail kepada Bernama mengenai rumah yang dibelinya di sebuah projek perumahan berdekatan dengan Puncak Alam, Selangor.

Di Seri Kembangan pula, kes lebih kurang sama melibatkan 561 pembeli rumah teres satu tingkat berlaku dengan rumah-rumah itu sepatutnya disiapkan oleh pemaju pada tahun 2005.

"Sehingga November 2008, unit-unit rumah itu masih belum disiapkan," kata Pengerusi Jawatankuasa Tuntutan dan Pembeli Mat Ali Hanafiah Mohamed yang mewakili para pembeli rumah di projek itu.

"Kami juga terpaksa membayar bayaran ansuran bulanan kepada pihak bank selain tempoh yang lama bagi mengelakkan daripada disaman oleh pihak bank selain terpaksa membayar sewa rumah yang kami duduki sekarang," keluhnya lagi.

Kamarolzaman dan Mat Ali antara pembeli rumah yang telah banyak kali berjumpa dengan pihak berkuasa bagi mencari jalan memulihkan projek rumah terbengkalai masing-masing namun hasilnya tetap menghampakan.

Meskipun saban tahun masalah projek perumahan terbengkalai dipaparkan di dada akhbar tempatan, televisyen dan radio, namun tiada pula tindakan berkesan yang diambil oleh pihak berwajib bagi menangani permasalahan yang dihadapi oleh para pembeli projek perumahan dalam kategori itu. Statistik menakutkan

Menurut statistik Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), projek perumahan terbengkalai dikesan sejak tahun 1970-an lagi.

Sekarangpun projek perumahan terbengkalai masih lagi berlaku dan bilangannya dijangka terus meningkat khususnya memandangkan keadaan ekonomi semasa yang tidak memberangsangkan.

Menurut statistik Kementerian, jumlah projek perumahan terbengkalai setakat Jun 2005 ialah 277 projek yang melibatkan 50,183 pembeli, 75,356 unit rumah dan dianggarkan bernilai RM7.033 bilion.

Gambaran sebenar kedudukan rumah terbengkalai Pada pandangan pensyarah undang-undang di Universiti Utara Malaysia (UUM), Nuarrual Hilal Md. Dahlan, jumlah di atas tidak menunjukkan gambaran sebenar akan masalah itu di seluruh negara.

Ini kerana ada antara projek perumahan berkenaan tidak disenaraikan dalam kategori projek perumahan terbengkalai ataupun fail projek telah dihapuskan. "Selanjutnya, jumlah yang dilaporkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan tempatan tidak mengambil kira projek perumahan yang dilaksanakan oleh kontraktor bebas, koperasi dan pemaju lain yang tidak tertakluk kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dan projek perumahan terbengkalai di Sabah dan Sarawak. "Justeru, sekiranya projek ini juga diambil kira, sudah tentu jumlah sebenar projek perumahan terbengkalai di Malaysia adalah lebih tinggi. Ini harus membuka mata kita agar memikirkan bagaimana mengelakkan projek rumah terbengkalai serta memastikan hak dan kepentingan pembeli sentiasa terpelihara," katanya.

Punca projek terbengkalai Menurut beliau, antara punca projek perumahan terbengkalai adalah kelemahan sistem pembangunan projek perumahan yang sedia ada, kelemahan undang-undang dan kelesuan penguatkuasaan di pihak Kementerian, badan Penguatkuasa tempatan dan negeri, agensi-agensi teknikal dan pihak perancang.

Pokok kepada permasalahan ini adalah kurangnya azam politik bagi melaksanakan pembaharuan (reformasi) dalam sistem pembinaan projek perumahan secara signifikan dan radikal walaupun permasalahan ini telah wujud sejak 1970-an lagi.

Menurut beliau, sekiranya kesemua projek perumahan di Malaysia melaksanakan sistem bina dan jual sudah tentu masalah projek perumahan terbengkalai tidak akan timbul sama sekali.

Pertimbang sistem bina dan jual

Sistem 'bina dan jual', contohnya, dilaksanakan di Singapura dan di New South Wales, Australia. Di Singapura, sistem pembinaan ini dipacu oleh Lembaga Perumahan dan Pembangunan Singapura (HDB) di bawah kawalan Kementerian Pembangunan Nasional.

Mencontohi Singapura, kata beliau lagi, kerajaan perlu mensyaratkan hanya satu badan kerajaan yang mempunyai dana mencukupi sahaja dibenar melaksanakan projek perumahan di seluruh negara.

Badan kerajaan ini akan melaksanakan projek perumahan secara bina dan jual sebagaimana yang dilaksanakan oleh HDB di Singapura.

Maksud pembinaan secara bina dan jual adalah pemaju hanya boleh menjual unit-unit rumah yang telah siap sepenuhnya beserta dengan Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC) serta hakmilik unit rumah tersedia untuk didaftarkan ke atas nama pembeli.

Nuarrual Hilal berkata, sistem insurans pembinaan projek perumahan, sebagaimana yang dilaksanakan di New South Wales juga wajar dilaksanakan di Malaysia. Ini bagi memastikan sesuatu projek perumahan itu dapat disempurnakan sekiranya pemaju gagal menyiapkannya atas alasan tertentu.

Pembaharuan sistem perundangan sedia ada perlu

Secara ringkasnya, pembaharuan yang menyeluruh wajar dibuat bagi undang-undang tanah (Kanun Tanah Negara 1965), undang-undang perancangan, undang-undang bangunan dan undang-undang perumahan, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Undang-undang Kecil Bangunan 1984 dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966. Pembaharuan ini termasuk mengadakan peruntukan undang-undang khusus bagi mengawal selia pemulihan projek perumahan terbengkalai.

Beliau berpendapat, walaupun beberapa peruntukan telah diperkenalkan dalam akta-akta itu pada tahun 2007, ini tidak memadai kerana kelemahan sistem pembangunan projek perumahan di Malaysia masih lagi ketara, lebih-lebih lagi melibatkan projek perumahan terbengkalai. Nasihat kepada pembeli

Memandangkan sistem pembinaan perumahan di Malaysia yang sedia ada gagal untuk membendung kemelut projek perumahan terbengkalai, beliau menyarankan agar orang awam hanya membeli unit-unit rumah yang telah siap dibina dengan CCC.

"Mungkin harganya lebih sedikit, namun pembeli tidak pening kepala.

"Kerajaan perlu mengambil langkah yang benar-benar berkesan, termasuk melaksanakan cadangan di atas, bagi mengelakkan ketidakyakinan orang ramai, pelabur tempatan dan luar negeri terhadap industri perumahan negara dan sektor perbankan oleh kerana permasalahan projek perumahan terbengkalai," kata beliau mengakhiri temubual. BERNAMA