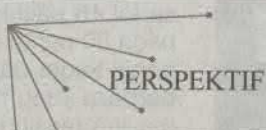


Kawal selia pemuliharaan projek sakit



NUARRUAL HILAL MD DAHLAN

Penulis merujuk kepada kenyataan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Ng Yee Ming baru-baru ini berhubung penubuhan tabung jaminan kerajaan khas RM1 bilion oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dan cadangan pindaan ke atas Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) yang akan dibentangkan di Parlimen pada tahun depan.

Dana itu yang ditubuhkan untuk membantu memulihkan projek perumahan yang sakit dan terbengkalai serta memberikan kelegaan kepada pembeli, merupakan suatu langkah yang amat penting dalam menangani krisis perumahan sakit dan terbengkalai.

Ia merupakan suatu langkah penting ke arah pemulihan projek perumahan sakit dan terbengkalai, memastikan pembeli akhirnya akan memperoleh ru-

mah mereka, memberikan rasa selamat kepada para pembeli terbabit, keyakinan dan kestabilan dalam industri perumahan di Malaysia.

Perkhabaran di atas mempunyai beberapa pengertian dan tafsiran antaranya:

1) Kebanyakan projek perumahan yang sakit dan terbengkalai tidak boleh dipulihkan tanpa pembiayaan, dan jika tiada dana pembiayaan, tiada pihak berminat untuk memulihkan projek tersebut.

2) Baki dana dalam Akaun Pemajuan Perumahan tidak mencukupi untuk menyiapkan baki bangunan yang masih belum siap. Ini mungkin disebabkan oleh tuntutan-tuntutan palsu yang dibuat oleh pemaju sebelum ini.

3) Penyediaan dana jaminan itu, merupakan suatu bukti komitmen kerajaan terhadap kebajikan dan kepentingan awam. Ini juga akan memastikan hak asasi manusia pembeli yang terjejas iaitu hak memperoleh rumah dapat dilindungi.

4) Dana jaminan itu juga memberi peluang dan pengalaman perniagaan baharu kepada pemaju pemulih, perunding, pentadbir insolvensi, pembiaya dan pembekal serta dapat memupuk keyakinan dan kepercayaan awam dalam industri perumahan negara

5) Wang awam dan pembayar cukai

digunakan untuk membiayai pemulihan projek perumahan terbengkalai.

6) Pemaju yang ingkar tidak bertanggungjawab untuk memulihkan projek. Mereka tidak perlu mematuhi Akta 118 atau terma dan syarat perjanjian jual beli serta mereka bebas tanpa sebarang hukuman.

7) Keadaan ini memberi manfaat kepada pemaju perumahan yang ingkar dan boleh menggalakkan pemaju perumahan sedia ada dan bakal pemaju untuk sewenang-wenang menyebabkan projek perumahan mereka menjadi terbengkalai tanpa dikenakan tindakan dan hukuman.

8) Undang-undang sedia ada, Akta 118, terma dan syarat dalam perjanjian jual beli dalam Jadual G, H, I dan J, serta jentera pengawalseliaan dan penguatkuasaan tidak berfungsi secara wajar dan tidak mencukupi kerana pemulihan projek perumahan terbengkalai memerlukan bantuan luar atau penyelamat untuk melindungi hak dan kepentingan pihak berkepentingan, terutamanya para pembeli.

Penulis berpendapat KPKT perlu menyediakan undang-undang khusus yang mengawal pemulihan projek perumahan terbengkalai. Perkara-perkara tertentu perlu dipatuhi semasa pemulih-

an, contohnya, penggunaan dana pemulihan tidak boleh disalahgunakan oleh pemaju pemulih dan hendaklah dipantau secara teliti oleh KPKT.

Kerja-kerja bangunan dapat dipastikan berkualiti, tempoh masa untuk menyiapkan pemulihan, tempoh liabiliti kecacatan, terma kontrak yang adil dan tidak berat sebelah antara pembeli dan pemaju pemulih, jaminan bahawa pemaju pemulih berupaya menyiapkan pemulihan dan hukuman serta tindakan ke atas pemaju pemulih yang mungkir dan ingkar semasa proses pemulihan.

Selanjutnya isu penguatkuasaan dan pelaksanaan undang-undang perumahan sepenuhnya oleh KPKT adalah satu lagi perkara penting yang tidak harus diabaikan.

Dalam hal ini, bagi membantu kelancaran proses penguatkuasaan dan pengawasan KPKT boleh menubuhkan cawangan penguatkuasaan dan pengawasan KPKT ke atas pemajuan projek perumahan di setiap daerah di Semenanjung Malaysia bagi melaksanakan tanggungjawab mereka secara lebih berkesan.

** Profesor Dr Nuarrual Hilal Md Dahlan ialah Pensyarah Pusat Pengajian Undang-undang Universiti Utara Malaysia*