

Kerajaan pinda akta kurangkan masalah pembinaan

BH 7/4/68 m/s 9

KEMENTERIAN Perumahan dan Kerajaan Tempatan sudah berjaya me-

jek belum dimulakan selepas enam bulan perjanjian jual beli ditandatangani.

berlaku penipuan dalam laporan yang mesti diserahkan kepada kementerian setiap

buat hal lagi," katanya.

Bagaimanapun, beliau mengakui semua

KEMENTERIAN Perumahan dan Kerajaan Tempatan sudah berjaya mengurangkan masalah projek rumah terbungkalai sejak Kementerian itu meminda Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan peraturan berkaitannya pada Disember 2002.

Ia terbukti dengan hanya dua kes projek terbungkalai dicatatkan sejak 2002 berbanding 268 kes dari 1990 hingga November 2002, sekali gus membuktikan langkah drastik Kementerian meminda beberapa peraturan dalam akta berkaitan berjaya memberi kesan positif dalam usaha membela nasib pembeli rumah.

Ketua Setiausaha Kementerian berkenan, Datuk Ahmad Fuad Ismail, berkata meskipun pindaan itu dilihat berjaya mengurangkan masalah pembinaan rumah terbungkalai, Kementerian terus optimis mencari jalan terbaik menangani pelbagai isu membabitkan pemaju perumahan dengan sekali lagi meminda akta yang sama pada April 2007.

Katanya, dengan pindaan terbaru itu yang berkuatkuasa pada 12 April 2007, Kementerian memiliki lebih banyak kuasa untuk mendakwa pemaju atas pelbagai sebab selain memberi lebih banyak ruang kepada pembeli menggunakan hak mereka.

“Meskipun akta itu sudah dipinda tahun lalu, pelaksanaannya tidak begitu menyeluruh kerana Kementerian tidak mempunyai kakitangan serta pegawai profesional yang mampu melaksanakan peranan pemantauan serta membuat pendakwaan.

“Namun, selepas Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA) meluluskan kemasukan beberapa pegawai baru termasuk akauntan bertauliah, Kementerian kini sudah cukup bersedia untuk menggunakan sepenuhnya kuasa yang ada bagi mendakwa mereka yang bersalah.

“Anggaphlah ini amaran keras daripada kami (Kementerian) kepada pemaju. Jika sebelum ini, banyak yang terlepas daripada pendakwaan, bermula bulan ini, Kementerian akan bertindak agresif mencari segala kesilapan mereka dan mendakwa mereka jika terbukti bersalah,” katanya.

Antara perubahan ketara dalam pindaan terbaru itu ialah meningkatkan kadar tuntutan Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) daripada RM25,000 kepada RM50,000 serta memberi hak kepada pembeli untuk menamatkan perjanjian pembelian jika pro-

berlaku penipuan dalam laporan yang mesti diserahkan kepada Kementerian setiap enam bulan sekali sepanjang proses pembinaan.

Selain itu, pindaan terbabit juga membolehkan pengawal perumahan mempunyai kuasa sepenuhnya membekukan akaun pemaju perumahan jika terbukti mereka tidak menjalankan tanggungjawab sebagai pemaju atau menggunakan sumber untuk tujuan lain.

Ahmad berkata, jika sebelum ini terlalu banyak proses untuk membolehkan pegawai Kementerian memeriksa akaun pemaju, kini akauntan Kementerian berkuasa terus meminta bank menyerahkan penyata akaun pemaju untuk diperiksa.

“Bukan itu saja, Kementerian juga akan mendakwa semua pihak termasuk pemaju, arkitek atau jurutera dan bank jika didapati

berlaku penipuan dalam laporan yang mesti diserahkan kepada Kementerian setiap enam bulan sekali sepanjang proses pembinaan.

“Contohnya, jika dalam borang 7F dinyatakan projek itu sudah mencapai tahap 40 peratus, namun apabila profesional dari Kementerian membuat pemeriksaan dan mendapati ia tidak benar, pemaju dan arkiteknya akan didakwa. Bank juga akan didakwa jika menyalurkan pembiayaan berdasarkan laporan palsu itu.

“Jika sabit kesalahan, semua pihak terbabit boleh dikenakan penalti minimum RM10,000 dan maksimum RM100,000 atau penjara tidak lebih lima tahun atau keduanya sekali. Apabila ada yang dipenjarakan, barulah pemaju lain tidak berani nak

buat hal lagi,” katanya.

Bagaimanapun, beliau mengakui semua pelaksanaan itu belum cukup untuk menjamin pembelaan terhadap nasib pembeli yang menghadapi masalah projek perumahan tertunggak.

Justeru, katanya, Kementerian sedang mengkaji kemungkinan mengemukakan cadangan kepada Kabinet untuk menubuhkan satu badan khas dikenali sebagai Perbadanan Perumahan Negara serta berperanan seperti kewujudan Danaharta satu ketika dulu untuk mengambil alih segera projek perumahan terbungkalai.

“Kementerian sedang meneliti kemungkinan penubuhan badan itu, lantaran ketika ini terlalu banyak kekeangan dalam mengambil alih projek terbungkalai kerana membabitkan pelbagai pihak terutama institusi kewangan,” katanya.

Sementara itu, Pengerusi TTPR, Hamdan Indah, berkata ramai pembeli tersalah anggap fungsi badan itu dalam menyelesaikan masalah membabitkan projek perumahan kerana kebanyakan aduan yang diterimanya berkisar mengenai kes projek terbungkalai.

“Sebenarnya, bidang kuasa kami amat terhad. Kami hanya berperanan menyelesaikan kes kelewatan penyerahan rumah serta pembinaan yang tidak mengikut spesifikasi, itupun selepas kunci rumah diserahkan kepada pembeli.

“Selagi pembeli tak dapat kunci, kes tak boleh dimulakan. Jadi, kes rumah terbungkalai bukan dalam bidang kuasa kami. Memang ia sangat rumit dan sehingga kini, susah nak cari jalan penyelesaian,” katanya.

Menjelaskan lebih lanjut, katanya, setakat hari ini kebanyakan kes yang berkaitan dengan bidang kuasa TTPR berjaya diselesaikan dalam masa dua bulan daripada tarikh aduan dibuat, namun badan itu tidak memberi jaminan memastikan pemaju membayar jumlah ganjaran kerana kegagalan membuat pembayaran akan dikendalikan pula oleh Bahagian Penguatkuasaan Kementerian.

Katanya, kewujudan tribunal juga kurang mendapat perhatian kerana sebelum ini ia hanya beroperasi di Kuala Lumpur tetapi sejak tahun ini beberapa cawangan baru sudah dibuka iaitu di Seberang Jaya, Pulau Pinang; Johor Bharu dan Kuala Terengganu untuk memperluaskan lagi perkhidmatan TTPR ke seluruh Semenanjung Malaysia.

Info

Bilangan kes kesalahan di bawah akta dan peraturan yang sudah diambil tindakan pendakwaan serta kompaun sehingga 2007

Tahun	Bilangan kes kesalahan di bawah akta	Bilangan kes kesalahan di bawah peraturan	Jumlah kes kesalahan
■ 1994	10	348	358
■ 1995	17	400	417
■ 1996	8	232	240
■ 1997	13	254	267
■ 1998	9	135	144
■ 1999	3	41	44
■ 2000	3	41	44
■ 2001	2	21	23
■ 2002	78	58	136
■ 2003	72	110	182
■ 2004	217	309	526
■ 2005	547	464	1,011
■ 2006	1,339	756	2,095
■ 2007	774	289	1,063
Jumlah	3,092	3,458	6,550