

Projek sakit, kami lagi sakit!

Kuala Lumpur

Michael (bukan nama sebenar) membeli sebuah unit hartanah berstrata pada 2017 namun tidak lama selepas perjanjian jual beli (SPA) ditandatangani, dia mula perasan akan tanda-tanda 'tidak sihat' pada projek itu.

Pembinaan projek perumahan itu sering tergendala termasuk hampir setahun terhenti sebelum disambung semula. Itupun hanya selepas pembeli mengadu kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) serta mendapatkan bantuan Peratusan Pembeli Rumah Kebangsaan (HBA).

"Namun kini pembinaan terhenti terus dengan projek hanya 55 peratus siap," katanya.

Menurutnya, dia kembali ke KPKT untuk membuat aduan namun dimaklum-

539
Jumlah projek sakit yang dicatat setakat 30 April 2022



Pemaju sudah diberikan Lanjutan Tempoh Masa (EOT) selama setahun dari mula lagi dan ini sudahpun melanggar undang-undang"

Siti Hawa

SPA luput tarikh.

Seorang lagi mangsa projek sakit, Siti Hawa (bukan nama sebenar) dan suami membeli unit berstrata di bawah program perumahan mampu milik pada 2018 dan sepatutnya

kan perkara ini kerana kami tidak tahu projek perumahan berstrata harus siap dalam tempoh 36 bulan.

"Ini bermakna pemaju sudah diberikan Lanjutan Tempoh Masa (EOT) selama setahun dari mula lagi dan ini sudahpun melanggar undang-undang," katanya.

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) memperuntukkan penyerahanilikan kosong (penyerahan kunci unit kepada pembeli) dalam tempoh 24 bulan bagi hartanah atas tanah dan 36 bulan untuk projek berstrata.

"Kami cuba menghubungi pegawai kementerian terbabit namun panggilan asyik dipindahkan daripada seorang pegawai kepada pegawai lain. Kami sudah tidak tahu apakah yang harus dilakukan," katanya.

Selain itu kata Siti Hawa, dia bakal dikenakan caj pe-

berdasarkan SPA.

Menurutnya, sebahagian besar pembeli terawal projek sudah dikenakan bayaran balik pinjaman pada kadar penuh.

Pada masa sama, Siti Hawa bersyukur tidak memanfaatkan moratorium ditawarkan dua kali semasa penularan Covid-19 memuncak iaitu pada 2020 dan tahun lepas, kerana ramai berbuat demikian dikenakan bayaran ansuran bulanan lebih tinggi oleh bank.

Semakan mendapati projek perumahan itu yang menawarkan 2,000 unit habis dijual.

Berdasarkan Statistik Projek-Projek Perumahan Swasta mengikut Kategori dikeluarkan Jabatan Perumahan Negara, ada 539 projek sakit setakat 30 April 2022, berbanding hanya 328 projek pada 30 April, 2019, iaitu peningkatan sebanyak 64.33 peratus.

hampir sekali ganda kepada 46,463 berbanding 23,400 bagi tempoh sama.

Selangor mencatatkan jumlah projek sakit tertinggi iaitu 119 buah, diikuti Johor (75) dan Perak (73).

Seorang perunding hartanah yang enggan namanya disiarkan, berkata beliau 'tidak terperanjat' dengan peningkatan jumlah projek sakit itu kerana sektor hartanah sudahpun memperlakan sejak mencapai kemuncak pada 2012/2013.

Antara sebabnya ialah harga kediaman yang sudah melangkaui mampu milik kebanyakan rakyat Malaysia, kata beliau.

Data Pusat Maklumat Hartanah Negara menunjukkan nilai terkini keseluruhan hartanah sudah siap namun tidak terjual ialah RM42.9 bilion, merangkumi RM22.45 bilion nilai kediaman atas tanah dan RM20.45 bilion pang-



Harga bahan binaan tertakluk kepada kuasa pasaran, sementara kekurangan tenaga buruh pula perlukan kerajaan mempercepat kemasukan pekerja asing"

Pemaju

Isu projek sakit ini berpotensi menjadi projek terbenGGKALAI berikutan beberapa masalah dihadapi pemaju.

Pada 16 Jun lepas, Pengarah Masteron Sdn Bhd Choy Kin Mann dipetik media sebagai berkata, harga bahan binaan meningkat 50 peratus dan ini 'menjejaskan ramai pemaju.'

Kenyataan Choy itu diakui seorang lagi pemaju yang mengunjurkan bilangan

kuaran namun diumumkan kementerian itu bahawa projek tersebut sudah 'hampir-hampir menjadi projek terbengkalai.'

"Kami sebagai pembeli, tidak tahu apa lagi yang harus dilakukan," keluh Michael.

Berdasarkan portal KPKT, sesebuah projek pembangunan dikategorikan sebagai 'projek sakit' apabila kemajuan pembinaan itu mengalami kelewatan lebih 30 peratus berbanding dijadualkan atau

pada 2018 dan sepatutnya menerima kunci unit mereka bernilai RM300,000 itu pada Mei 2022.

Namun, katanya, hingga kini kediaman diimpikan belum siap.

Menurut Siti Hawa, sejak awal lagi sudah ada 'yang tidak kena' dengan projek berkenaan namun sebagai pembeli rumah kali pertama, dia dan suaminya tidak tahu akan hak mereka.

"Berdasarkan SPA, projek berlangsung 48 bulan, bukan 36 bulan. Kami tidak pertikai-

dia bakal dikenakan caj penuh bayaran balik pinjaman oleh bank yang menganggap projek tersebut sudah siap

04.35 peratus. Jumlah pembeli terabit pula melonjak

dar RM20.45 bilion pangsapuri perkhidmatan dibina di atas tanah komersial. Penularan pandemik Covid-19 yang mengakibatkan ramai kehilangan pekerjaan atau pemotongan gaji turut menyumbang kepada sentimen, kata perunding hartanah itu.

menunjukkan bilangan projek sakit terus meningkat pada masa akan datang berikutan isu kekurangan tenaga kerja serta kenaikan kos bahan binaan yang berpunca daripada gangguan dalam rantaian bekalan akibat pandemik serta konflik Rusia-Ukraine.

"Harga bahan binaan tertakluk kepada kuasa pasaran, sementara kekurangan tenaga buruh pula perlukan kerajaan mempercepat memasukkan pekerja asing," katanya yang juga tidak mahu namanya didekadkan.

Sebahagian besar pekerja asing yang menjadi nadi dalam

**> BERSAMBUNG
DI MUKA 17**



Namun kini pembinaan terhenti terus dengan projek berkenaan hanya 55 peratus siap"

Michael



PEMBELI berdepan kerugian besar jika rumah impian mereka tidak disiapkan mengikut jadual, sekali gus menjadi projek terbengkalai.



KERAJAAN harus campur tangan serta meneliti setiap projek sakit.

sektor pembinaan negara, kembali ke tanah air masing-masing selepas kerajaan mengenakan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) sepanjang penularan pandemik Covid-19 yang menyaksikan projek pembangunan tidak kritikal diarah henti kerja.

Seorang lagi pemain industri yang juga enggan namanya disiarkan berkata, kerajaan harus campur tangan dan meneliti setiap projek dikatakan 'sakit' kerana rumusan secara puk rata mempunyai implikasi perundangan dan kewangan kepada pemaju dan pembeli.

Katanya kerajaan perlu mengambil kira faktor termasuk arahan yang dikuatkuasakan sepanjang pandemik, antaranya Ordinan Darurat dan pelaksanaan PKP yang menjejaskan operasi.

Pada 2020, kerajaan menguatkuasakan Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (Covid-19) 2020 yang diluluskan oleh Parlimen pada Ogos 2020.

Akta Covid-19 melibatkan Akta 118 yang antara lain bertujuan memberi perlindungan semen-



“
Barangkali KPKT
terlepas pandang
tentang cabaran
dihadapi
semua pihak
Chang Kim Loong

tara kepada pemaju perumahan bagi kerja yang tertangguh akibat PKP sejak 18 Mac 2020, termasuk daripada disaman oleh pembeli atau bank kerana gagal menyiapkan projek pada tarikh dijadualkan siap.

Bagaimanapun pengecualian EOT yang ditetapkan kerajaan menerusi Akta Covid-19 itu hanya terpakai ke atas projek perumahan yang sepatutnya siap antara Mac hingga Disember 2020.

Bagaimanapun, pada Februari 2021, KPKT menerusi Menteriya pada ketika itu Datuk Zuraida Kamaruddin dilaporkan berkata, Kementerian bersedia menimbang untuk memberi pengecualian

bagi projek yang lewat hingga Mac 2021 dengan syarat pemaju terbabit mempunyai alasan yang kukuh.

Sementara itu, Setiausaha Agung Kehormat HBA Chang Kim Long yang berkongsi pandangan serupa dengan pemaju, berpendapat KPKT wajar memperinci semula jumlah projek sakit agar dapat mencerminkan keadaan sebenar.

“Barangkali KPKT terlepas pandang tentang cabaran dihadapi semua pihak dalam tempoh dua tahun lepas,” katanya menambah hanya dengan cara berkenaan nasib pembeli yang dikatakan terbabit dalam projek sakit boleh dibela.



KERAJAAN perlu mengambil kira beberapa faktor seperti arahan dikuat kuasa sepanjang pandemik Covid-19 yang menjejaskan operasi projek.