

**PEMBERITAHUAN PERTANYAAN LISAN DEWAN RAKYAT
MESYUARAT PERTAMA, PENGGAL KEDUA
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

PERTANYAAN : **LISAN**

DARIPADA : **TUAN NIK MOHAMAD ABDUH
BIN NIK ABDUL AZIZ [BACHOK]**

TARIKH : **11 JULAI 2019 [KHAMIS]**

SOALAN NO. 64

Minta **MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN** menyatakan apakah perancangan Kementerian bagi mengatasi projek perumahan yang terbengkalai.

JAWAPAN

Tuan Yang di-Pertua,

1. Untuk makluman Yang Berhormat, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah mengambil beberapa inisiatif untuk mengatasi masalah serta membantu para pembeli projek perumahan swasta terbengkalai seperti berikut:
 - (i) Jabatan Perumahan Negara (JPN), KPKT akan mengenal pasti pemaju-pemaju yang berkeupayaan dan berpengalaman (*white knight*) untuk mengambil alih projek perumahan swasta terbengkalai dan seterusnya menjalankan proses pemulihan;

- (ii) Melaksanakan pemulihan projek-projek perumahan swasta terbengkalai terutamanya kategori kos rendah dan kos sederhana rendah melalui peruntukan yang disediakan oleh Kerajaan Persekutuan. Peruntukan ini adalah bagi menampung kos tambahan pemulihan projek-projek tersebut. Dari tahun 2009 hingga 30 Mei 2019, sebanyak RM219.793 juta telah dibelanjakan bagi menampung kos pemulihan 32 projek perumahan terbengkalai yang memanfaatkan seramai 5,079 orang pembeli rumah;
- (iii) Mengenakan tindakan pendakwaan dan kompaun ke atas pemaju-pemaju yang tidak mematuhi peruntukan dan peraturan yang terkandung di dalam Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118];
- (iv) Kementerian juga mengambil tindakan menyenarai hitam pemaju-pemaju yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai, terlibat dengan projek sakit, gagal membayar kompaun, ingkar award Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah dan pemaju-pemaju perumahan tanpa lesen. Apabila disenarai hitam, pemaju dan ahli lembaga pengarah syarikat terbabit tidak boleh memohon lesen dan permit iklan dan jualan sedia ada. Senarai pemaju-pemaju yang disenarai hitam juga akan dipaparkan dalam laman sesawang KPKT untuk rujukan pembeli dan *stakeholders* yang lain;
- (v) Bekerjasama dengan Jabatan Insolvensi Malaysia/ pelikuidasi swasta bagi membantu memulihkan projek perumahan terbengkalai. KPKT bertindak sebagai pemudah cara atau mediator bagi membantu pelikuidasi dan kontraktor penyelamat untuk berhubung dengan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi teknikal serta pihak pembiaya (institusi kewangan);

(vi) KPKT juga telah membuat pindaan kepada Akta 118 yang telah dikuatkuasakan bersekali dengan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta 318) bermula 1 Jun 2015. Pindaan kepada Akta 118 dan peraturan-peraturan adalah seperti berikut:-

(a) **Seksyen 3:**

Tafsiran pemaju perumahan merangkumi pihak pelikuidasi dan pegawai penerima.

(b) **Seksyen 6:**

Deposit lesen pemajuan perumahan dipinda dari RM200,000.00 kepada 3% daripada anggaran kos pembinaan termasuk kos yuran professional tetapi tidak termasuk kos tanah.

(c) **Seksyen 7B:**

Bagi maksud seksyen 7, 8, 8A, 11 dan 12, pemaju perumahan berlesen termasuk mana-mana pemaju perumahan yang lesennya telah tamat.

(d) **Seksyen 8:**

Pembeli boleh secara individu memohon untuk menamatkan perjanjian jual beli pada bila-bila masa sekiranya tiada kemajuan pembinaan secara berterusan di tapak pembinaan selama 6 bulan atau lebih selepas perjanjian ditandatangani **dengan syarat** perlu mendapat perakuan daripada Pengawal Perumahan dan mendapat persetujuan bertulis daripada pihak pembiaya.

- (e) **Subseksyen 16AD(1) [Tribunal bagi tuntutan pembeli rumah]:**
Kadar penalti dinaikkan kepada tidak kurang daripada RM10,000.00 tetapi hendaklah tidak melebihi RM50,000.00.

 - (f) **Subseksyen 24(2)(g) [Kuasa untuk membuat peraturan-peraturan]:**
Menaikkan kadar penalti maksimum bagi kesalahan di bawah peraturan daripada RM20,000.00 kepada RM50,000.00.

 - (g) **Seksyen 18A (Fasal Baru):**
Tindakan pendakwaan terhadap pemaju perumahan berlesen yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai.
2. Bagi membantu meringankan beban para pembeli yang terbabit dengan projek perumahan swasta terbengkalai, Kementerian turut mengambil inisiatif seperti berikut:
- (i) Mengeluarkan surat pengesahan projek perumahan swasta terbengkalai kepada pembiaya akhir (*end-financier*) bagi unit rumah berkaitan;

 - (ii) Melalui surat pengesahan ini, para pembeli boleh mendapatkan kemudahan-kemudahan seperti berikut:
 - (a) Memohon pertimbangan daripada institusi perbankan bagi sebarang permohonan pengurangan kadar faedah dan penstrukturan semula pinjaman perumahan;

- (b) Memohon pertimbangan daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) bagi permohonan pengeluaran kali kedua;
- (c) Bagi pembeli yang membuat pinjaman perumahan Kerajaan pula, mereka boleh mendapatkan kemudahan sama ada pertimbangan untuk:
 - Membatalkan pinjaman sedia ada dan diberi peluang untuk memohon pinjaman baharu iaitu pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama; atau
 - Diberi pertimbangan untuk pengecualian pengenaan faedah pinjaman pada (4%) sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama 5 tahun (mana-mana yang terdahulu).

Walau bagaimanapun, semua perkara di atas adalah tertakluk kepada penilaian institusi pembiaya ke atas peminjam-peminjam berdasarkan merit setiap kes.

- (iii) Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan juga telah melanjutkan pengecualian duti setem ke atas perjanjian pinjaman dan surat cara pindah milik kepada pembeli asal projek perumahan swasta terbengkalai untuk tempoh 3 tahun lagi sehingga 31 Disember 2020. Inisiatif ini telah diperkenalkan sejak tahun 2013 bagi membantu meringankan bebanan para pembeli yang terbabit dengan projek perumahan swasta terbengkalai.

Sekian, terima kasih.