

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

---

**PERTANYAAN : LISAN**

**DARIPADA : TUAN WILLIAM LEONG JEE KEEN  
[ SELAYANG ]**

**TARIKH : 2 DISEMBER 2019 [ ISNIN ]**

**SOALAN NO. 5**

Minta **MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN** menyatakan beberapa pemaju, nama mereka dan projek perumahan serta rasional pemaju-pemaju ini diberikan pengecualian daripada bayaran cagaran 3% anggaran kos pembinaan di bawah seksyen 6(1)(a) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118).

**JAWAPAN**

Tuan Yang di-Pertua,

1. Untuk makluman Yang Berhormat, di bawah peruntukan 6(1)(a) dan 6(1)(b) Akta Pemajuan Perumahan 1966 (Akta 118), mana-mana pemaju perumahan yang memohon Lesen Pemajuan Perumahan dan Permit Iklan dan Penjualan adalah diwajibkan untuk mempunyai modal terbitan dan modal terkumpul secara tunai yang tidak kurang dari RM250,000 serta menandatangani ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan (ataupun mengemukakan Jaminan Bank kepada Pengawal Perumahan) suatu jumlah bersamaan dengan 3% daripada anggaran kos pembinaan seperti yang diperakui oleh arkitek yang bertanggungjawab untuk pemajuan tersebut.
2. Perkiraan kos pembinaan dalam konteks pemajuan perumahan ialah suatu perkadaran yang bersamaan dengan *Gross Development Cost* dan kos konsultan yang dilantik oleh pemaju bagi pemajuan tersebut.
3. Subseksyen 6 (syarat atau sekatan bagi pemberian lesen) di bawah Akta 118 turut menggariskan bahawa syarat dan sekatan pemberian lesen tersebut adalah tertakluk kepada kuasa penepian oleh Menteri di bawah subseksyen 2 yang menetapkan bahawa Menteri boleh mengecualikan mana-mana pemaju perumahan atau rumah tempat tinggal daripada mana-mana atau semua peruntukan Akta bagi suatu tempoh dan tertakluk kepada had-had, sekatan-sekatan atau syarat-syarat tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri.
4. Untuk makluman Yang Berhormat juga, dari Januari 2016 sehingga November 2019, sebanyak **184 pengecualian** melibatkan **122 syarikat** pemajuan telah diluluskan oleh YB Menteri KPKT. Daripada jumlah ini, **21** kelulusan diberikan pada tahun **2016**, **72** kelulusan pada tahun **2017**, **48** kelulusan pada tahun **2018** dan **43** kelulusan pada tahun **2019** (Januari hingga November 2019).

## NO SOALAN : 5

5. Pengecualian deposit 3% dan penetapan kepada deposit nominal RM200,000.00 adalah diberikan bagi pemajuan yang melibatkan pembinaan unit-unit bersubsidi atau dibawah program inisiatif Rumah Mampu Milik (RMM) yang dilancarkan oleh kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri seperti PR1MA, PPAM (Perumahan Penjawat Awam Malaysia), RUMAWIP (program Residensi Wilayah di bawah Kementerian Wilayah Persekutuan), Rumah SelangorKu, RMM Perak, RMM Melaka, PRIMA Pahang dan RMM Johor.

6. Pengecualian deposit dan penetapan deposit nominal RM200,000.00 bagi program Rumah Mampu Milik ini adalah sebagai insentif kepada pemaju untuk terlibat di dalam memajukan pemajuan rumah di bawah harga kawalan atau di bawah harga jualan RM350,000.00. Kerajaan faham bahawa pemajuan RMM tidak memberikan pulangan atau profit margin yang tinggi kepada pemaju; sesetengah dari program ini adalah berdasarkan ketetapan dasar perumahan di peringkat kerajaan negeri yang diwajibkan untuk pemaju-pemaju yang menjalankan pemajuan berskala besar. Kegagalan untuk membina unit-unit boleh mengakibatkan pemaju dikenakan penalti atau denda yang memberikan implikasi yang besar terhadap pemaju.

7. Dalam menimbangkan sesuatu rayuan pengecualian daripada bayaran cagaran 3% anggaran kos pembinaan, Menteri turut mengambil kira beberapa kriteria untuk memastikan kepentingan pembeli adalah dilindungi. Antara kriteria yang ditetapkan adalah seperti berikut:

- i. Semakan senarai hitam atau rekod pemajuan perumahan yang pernah dijalankan oleh Pemaju yang memohon;
- ii. Tanggungan liabiliti dan keuntungan selepas cukai syarikat pemaju; dan

iii. Suatu perkadaran pengurangan deposit yang akan ditetapkan bagi permohonan tersebut berdasarkan saiz dan jumlah unit yang dilesenkan.

8. Penetapan kriteria oleh Menteri bagi pertimbangan sesuatu permohonan pengecualian ini adalah kriteria tambahan kepada syarat sekatan permohonan lesen yang ditentukan oleh Pengawal Perumahan. Ini adalah untuk memastikan bahawa pertimbangan pengecualian ini tidak dibuat secara sewenang-wenangnya serta mengambil kira keperluan kemampuan kewangan syarikat untuk menyiapkan projek berkenaan.

9. Walaupun pemaju dikecualikan daripada mengemukakan bayaran deposit 3% berdasarkan kepada kos pembinaan, pemaju masih diwajibkan untuk mengemukakan suatu perkadaran yang ditetapkan oleh Menteri bagi menggantikan jumlah deposit 3% tersebut. Penggantian deposit ini adalah bagi memastikan terdapat suatu jumlah *collateral* atau jaminan yang boleh digunakan untuk memulihkan atau menyelamatkan mana-mana pemajuan yang mungkin menghadapi masalah semasa tempoh pembinaan.

10. Rasional yang dikemukakan oleh pihak pemaju bagi pengecualian deposit 3% dan penetapan jumlah pengurangan adalah pelbagai seperti komitmen kewangan syarikat bagi jumlah pemajuan semasa, perkiraan kos pembinaan dan kos pematuhan (*compliance cost*) yang tinggi, anggaran penjualan unit pemajuan dalam tempoh pembinaan, keperluan kos pemajuan yang tinggi seperti bayaran premium tanah, kos kewangan, kos tetap (termasuk bayaran gaji, sewaan dan sebagainya) serta kos pemasaran pemajuan.

11. Perlu diambilkira bahawa, bagi sesetengah pemajuan berskala besar dan mengandungi jumlah unit rumah yang banyak, jumlah deposit 3% boleh mencecah sehingga jutaan ringgit dan membebankan syarikat pemaju yang perlu mencari sumber kewangan dari fasiliti perbankan dan

## NO SOALAN : 5

sumber lain untuk menampung kos pembinaan serta memastikan cadangan pemajuan tidak tergendala. Penetapan peruntukan mewajibkan suatu perkadaran deposit 3% di bawah Akta 118 ini adalah untuk memastikan bahawa hanya syarikat pemaju yang benar-benar berkemampuan dan mempunyai sumber kewangan serta kepakaran di dalam sektor pemajuan perumahan sahaja yang akan dipertimbangkan suatu pemberian Lesen Pemajuan Perumahan dan Permit Iklan & Penjualan.

12. Justeru itu, perlu ditekankan bahawa penetapan kriteria oleh Menteri bagi pertimbangan suatu permohonan pengecualian deposit ini adalah on top atau pun kriteria tambahan kepada syarat sekatan permohonan lesen yang ditentukan oleh Pengawal Perumahan. Dengan menetapkan suatu jumlah deposit sebagai syarat bagi kelulusan pengecualian ini, Menteri turut mengambilkira bahawa pemaju masih dikenakan suatu collateral yang signifikan bagi memastikan pemaju tidak mengabaikan obligasinya sebagai pemaju yang dilesenkan di bawah Akta 118. Pertimbangan pengecualian ini tidak dibuat secara sewenang-wenangnya serta mengambilkira keperluan kemampuan kewangan syarikat untuk menyiapkan projek tersebut.

Sekian, terima kasih.