

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

PERTANYAAN : LISAN

**DARIPADA : PUAN HAJAH NATRAH BINTI ISMAIL
[SEKIJANG]**

TARIKH : 10 DISEMBER 2020 [KHAMIS]

SOALAN

Minta **MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN** menyatakan membentangkan jumlah projek perumahan terbengkalai di daerah Segamat dan apakah tindakan yang akan diambil oleh pihak Kementerian.

JAWAPAN

Tuan Yang di-Pertua,

1. Untuk makluman Yang Berhormat, bagi Daerah Segamat, terdapat **hanya 1 projek perumahan swasta terbengkalai iaitu di Taman Tunku Abdul Rahman, Segamat** yang berstatus projek statik. Projek statik bermaksud terdapat isu perundangan / tiada hala tuju pemuliharaan oleh pemaju/pelikuidasi/tuan tanah. Projek ini terdiri daripada 90 unit rumah melibatkan 63 orang pembeli.
2. Kemajuan projek telah terhenti sekitar tahun 2005 disebabkan masalah kewangan syarikat pemaju. Susulan itu, projek telah disahkan sebagai terbengkalai oleh YB Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan berdasarkan peruntukan Seksyen 11(1)(ca), Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) [Akta 118] pada 16 Mac 2012 dengan 50% kemajuan keseluruhan projek semasa disahkan terbengkalai.
3. Syarikat pemaju iaitu Vital Landscape Sdn. Bhd. pula telah dikenakan perintah penggulungan oleh Mahkamah Tinggi Malaya Muar pada 21 September 2015 dan Pegawai Penerima Jabatan Insolvensi Malaysia (Cawangan Muar) telah dilantik sebagai pelikuidasi syarikat pada tarikh yang sama. Halatujua pemuliharaan projek masih belum dikenal pasti kerana syarikat pemaju telah dikenakan perintah penggulungan.
4. Halatujua pemuliharaan atau penyelesaian projek ini menghadapi kesukaran disebabkan oleh:
 - (a) Tiada pelikuidasi swasta atau pemaju penyelamat yang ingin mengambil alih projek ini daripada Pegawai Penerima; dan
 - (b) Projek ini didapati kurang berdaya maju (*not viable*) untuk dipulihkan disebabkan kos pemuliharaan dan kos infrastruktur yang agak tinggi.
5. Pada masa yang sama, pihak Kerajaan tidak dapat memuliharaan projek ini melalui dana kerajaan disebabkan projek tersebut tidak berada

dalam kategori keutamaan yang diluluskan oleh Kementerian Kewangan untuk pemulihan projek terbengkalai kerana projek ini berada di bawah kategori rumah kos sederhana dan tinggi (harga melebihi RM70,000). Penggunaan dana kerajaan yang diluluskan pula adalah bagi pemulihan rumah kategori kos rendah dan sederhana rendah sahaja (RM70,000 ke bawah).

6. Namun begitu, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dan Pegawai Penerima sentiasa mengadakan rundingan dan bekerjasama dengan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor, Majlis Perbandaran Segamat, bank-bank pembiaya dan para pembeli untuk mengenal pasti kaedah pemulihan atau penyelesaian projek yang terbaik berdasarkan undang-undang dan peraturan yang berkuat kuasa serta memenuhi keperluan di dalam Perjanjian Jual Beli.

7. KPKT juga sentiasa mengadakan sesi perjumpaan dengan pihak pemaju-pemaju penyelamat yang berkeupayaan dan berpengalaman (*white knight*) untuk mengambil alih dan meneruskan pemulihan projek perumahan swasta terbengkalai termasuk projek ini. Sesi perjumpaan yang terkini telah diadakan pada 8 September 2020 tetapi masih belum ada mana-mana pihak yang menyatakan minat untuk melaksanakan pemulihan projek tersebut.

8. Dalam masa yang sama, bagi **membantu meringankan beban para pembeli** yang terbabit dengan projek perumahan swasta terbengkalai, Kementerian turut mengambil inisiatif dengan mengeluarkan surat pengesahan projek perumahan swasta terbengkalai kepada pembiaya akhir (*end-financier*) bagi unit rumah berkaitan. 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;

NO SOALAN : 18

(c) Bagi pembeli yang membuat pinjaman perumahan Kerajaan pula, mereka boleh mendapatkan kemudahan dan pertimbangan untuk:

- i. Memohon pinjaman baharu iaitu pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama; atau
- ii. Mendapatkan pengecualian pengenaan faedah pinjaman pada kadar 4% sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama 5 tahun (mana-mana yang terdahulu).

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

10. Untuk makluman Ahli 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 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.