

PINDAAN AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN 2012 DAN AKTA PERUMAHAN 1MALAYSIA: SATU ANALISIS

Azlinor Sufian

sazlinor@iiium.edu.my

Jabatan Undang-undang dan Amalan
Universiti Islam Antarabangsa Malaysia

Abstrak

Makalah ini memberikan tumpuan pada pindaan Akta Pemajuan Perumahan pada tahun 2012 dan Akta Perumahan 1Malaysia 2012 yang kedua-duanya baru sahaja diisytiharkan pada 9 Februari 2012 yang lalu. Tujuan tulisan ini adalah untuk menganalisis dan menyampaikan isu undang-undang terkini yang berkaitan dengan undang-undang perumahan di Malaysia berdasarkan dua statut tersebut dengan menggunakan kaedah kajian secara kualitatif. Perbincangan dalam makalah ini akan membantu pemahaman terhadap pindaan undang-undang perumahan yang terbaharu sama ada memberikan perlindungan yang lebih baik kepada pembeli rumah ataupun tidak.

Kata kunci: undang-undang perumahan, perumahan kos rendah, perumahan kos sederhana, pemaju perumahan, pembangunan perumahan

Abstract

This article focuses on the amendments passed in 2012 on the Housing Development Act and Perumahan Rakyat 1 Malaysia Act 2012, which were both gazetted on the 9th February 2012. The article aims to analyse and present the current legal issues. The research method employed is qualitative. The discussions and issues raised endeavour to facilitate an awareness and understanding of the latest amendments to the Housing Development Act, and whether those amendments are able to offer better protection to the house buyers.

Keywords: housing law, low-cost houses, medium-cost houses, housing developer, housing development

PENDAHULUAN

Industri perumahan merupakan industri yang sentiasa rancak berkembang walaupun dalam keadaan ekonomi yang muram. Serentak dengan perkembangan ini, beberapa undang-undang telah digubal dan dipinda dari semasa ke semasa bagi memenuhi kehendak dan keperluan pelbagai pihak yang terlibat dalam industri ini. Sehubungan itu, barangkali ramai yang telah mengetahui tentang pindaan undang-undang baru-baru ini, iaitu Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 dan pindaan tahun 2012 atas Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (selepas ini Akta Pemajuan Perumahan). Sehingga kini, akta utama yang mengawal pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh pemaju berlesen ini telah beberapa kali dipinda, namun pindaan kali ini dirasakan amat bermakna kepada semua pembeli rumah atau bakal pembeli rumah. Sekurang-kurangnya pindaan kali ini membuktikan bahawa pembeli rumah diberikan perhatian yang sewajarnya oleh pihak yang berwajib. Walaupun menerima bantahan daripada persatuan pemaju perumahan, tetapi nampaknya pindaan seperti yang telah dibahaskan di Parlimen tetap diteruskan.

Secara umumnya, pindaan kali ini melibatkan kawalan yang lebih ketat terhadap pemaju khususnya bagi menangani masalah projek perumahan terbengkalai. Menurut sumber yang diperoleh daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, dari tahun 1990 sehingga 15 November 2011, terdapat 62 projek perumahan yang sedang dipulihkan sama ada oleh pemaju asal atau penyelamat atau Syarikat Perumahan Negara Berhad. Dalam tempoh yang sama juga, terdapat 22 projek perumahan yang sedang dalam proses mencari pemaju yang boleh memulihkan projek tersebut. Statistik ini menunjukkan masalah projek perumahan terbengkalai merupakan penyakit yang menjadi kudis dalam industri perumahan negara. Berlakunya masalah projek perumahan terbengkalai ini kerana kelemahan penguatkuasaan oleh pihak yang berwajib (Ibrahim, 2006). Tidak kira siapakah yang harus dipersalahkan, pihak yang teraniaya dalam kemelut projek rumah terbengkalai ialah pembeli rumah. Hal ini bukan sahaja menyebabkan bebanan kewangan kepada pembeli rumah, kerana pembeli terpaksa terus membayar pinjaman pada bank walaupun rumah tidak dapat dimiliki, malahan turut menyebabkan tekanan perasaan, kecewa dan kemurungan. Adalah amat penting bagi pembeli rumah atau bakal pembeli rumah atau semoleknya dipanggil sebagai pengguna mengetahui perkembangan undang-undang berkaitan dengan industri perumahan di negara kita.

Sementara itu, sebagaimana yang telah dibahaskan di dewan rakyat, tujuan Akta Perumahan Rakyat 1 Malaysia 2012 (PR1MA) diperkenalkan adalah untuk mengurangkan bebanan kewangan golongan pertengahan di kawasan bandar dan pinggir bandar dari segi pemilikan dan penyewaan

rumah (Hansard, 2011). Oleh yang demikian, penulis percaya banyak persoalan yang timbul berkaitan dengan akta perumahan yang baharu diperkenalkan ini. Sejauh manakah akta ini dapat memenuhi tujuan sebenar penguatkuasaannya.

Makalah ini cuba menganalisis pindaan yang dibuat terhadap Akta Pemajuan Perumahan pada tahun 2012, dan juga terhadap beberapa peruntukan penting dalam akta yang baru sahaja diperkenalkan, iaitu PR1MA.

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN

Definisi Pemaju Perumahan

Pindaan pertama melibatkan pindaan definisi pemaju perumahan yang diperuntukkan dalam seksyen 3. Sebelum ini, pemaju perumahan hanya merujuk orang perseorangan atau sekumpulan orang, syarikat, firma atau persatuan (syarikat kerjasama) pada masa menjalankan aktiviti sebagai pemaju perumahan dan mempunyai lesen. Oleh yang demikian, tindakan terhadap pemaju perumahan yang tidak lagi beroperasi dan tidak mempunyai lesen ataupun syarikat perumahannya telah pun digulung tikar tidak dapat dilaksanakan menurut peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (SY Kok, 1998). Definisi yang agak longgar yang diberikan untuk maksud “pemaju perumahan” dan “pemajuan perumahan” telah mengakibatkan tindakan terhadap pemaju tidak dapat dilaksanakan (Nuarual Hilal & Kamaruddin, Abdul Rani, 2010). Oleh yang demikian, pindaan 2012 ini membolehkan pendakwa boleh dilakukan terhadap bekas pemaju perumahan.

Peruntukan lama seksyen 3 yang agak terhad itu telah digunakan oleh pemaju perumahan untuk mengelak daripada dikenakan tindakan menurut akta dengan cara memohon penutupan syarikat secara sengaja untuk mengelak daripada bertanggungjawab terhadap projek perumahan yang telah terbengkalai atau untuk mengelak sebarang tuntutan daripada pihak pembeli, seperti tuntutan ganti rugi atas kelewatan penyerahan hak milik kosong. Pindaan seksyen 3 kini memberikan tambahan kepada definisi “pemaju perumahan”, iaitu termasuklah penyelesaian (*liquidator*) yang melaksanakan tanggungjawab pemaju. Hal ini bererti tindakan masih boleh diambil terhadap pemaju perumahan walaupun syarikat pemaju telah dibubarkan atau apabila syarikat pemaju telahpun digulung tikar. Walaupun pindaan ini dilihat sebagai langkah untuk memberikan definisi yang lebih luas kepada “pemaju perumahan”, namun adalah wajar untuk melihat sama ada pindaan ini selaras dengan peruntukan yang terkandung di dalam Akta Syarikat 1965, khususnya mengenai fungsi penyelesaian.

Syarat Memperoleh Lesen Pemaju Perumahan

Seksyen 6 telah dipinda untuk menambah syarat yang lebih ketat bagi perolehan lesen pemaju. Kalau dahulu, undang-undang yang lama memperuntukkan deposit hanya sebanyak RM200,000 yang perlu dibayar sebagai salah satu syarat memperoleh lesen pemaju, namun kini, undang-undang diperketat lagi. Syarikat pemohon disyaratkan mestilah mempunyai modal keluaran dan tunai berbayar yang bersamaan dengan tiga peratus daripada kos jangkaan pembinaan seperti yang telah diperakui oleh arkitek yang bertanggungjawab terhadap pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan. Di samping itu, syarikat tersebut juga dikehendaki membayar deposit kepada Pengawal Perumahan sejumlah wang yang bersamaan dengan tiga peratus daripada kos jangkaan pembinaan seperti yang telah diperakui oleh arkitek yang bertanggungjawab terhadap pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan. Walau bagaimanapun, Menteri masih mempunyai kuasa untuk menentukan bentuk syarat lain yang boleh dikenakan terhadap pemohon bagi mendapatkan lesen perumahan.

Kuasa Menteri ini sepatutnya digunakan dengan sebaik-baik mungkin bagi memastikan hanya syarikat pemaju yang benar-benar berkemampuan sahaja boleh diberikan lesen pemaju. Kemampuan yang dimaksudkan bukan sahaja perlu dinilai dari segi kewangan tetapi juga kemampuan dari segi pentadbiran dan pengurusan dan juga kebolehlaksanaan projek perumahan yang bakal dibina.

Pindaan yang baharu ini juga menetapkan sekiranya pemohon ialah orang perseorangan atau sekumpulan individu, syarat yang dikenakan adalah sama seperti di atas juga, iaitu tiga peratus daripada kos jangkaan pembinaan seperti yang telah diperakui oleh arkitek yang bertanggungjawab terhadap pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan. Sama seperti di atas, Menteri masih mempunyai kuasa untuk menentukan bentuk syarat lain yang boleh dikenakan terhadap pemohon bagi mendapatkan lesen perumahan.

Kos jangkaan pembinaan yang dinyatakan di atas merujuk kos pembinaan pembangunan perumahan yang melibatkan kos kewangan, kos perbelanjaan asas dan semua perbelanjaan yang perlu bagi tujuan menyiapkan projek perumahan. Walau bagaimanapun, kos ini tidak termasuk kos tanah. Jika diberikan interpretasi yang lebih luas, kos ini juga sepatutnya dimasukkan bagi menyiapkan infrastruktur yang berkaitan dalam suatu projek perumahan. Hal ini kerana adakalanya walaupun rumah telah siap dibina tetapi kemudahan infrastruktur gagal disempurnakan oleh pemaju. Jelas sekali pindaan ini adalah untuk memastikan hanya pemaju yang mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh sahaja layak mendapat lesen sebagai pemaju.

Kedua-dua syarat mendapatkan lesen di atas menyebut tentang kuasa Menteri. Barangkali sekiranya terdapat maklumat atau rekod yang kurang memberangsangkan tentang pemohon, Menteri boleh mengemukakan syarat lain yang berkaitan bagi memastikan pemohon benar-benar *bona fide*. Umpamanya, sangat kerap terjadi syarikat pemaju yang telah bankrap memohon mendapatkan semula lesen pemaju dengan menggunakan nama syarikat yang baharu sedangkan ahli lembaga pengarahnya ialah orang yang sama dengan syarikat terdahulu. Mungkin maklumat sebegini boleh digunakan oleh Menteri untuk mengemukakan syarat lain sebelum permohonan untuk mendapatkan lesen pemaju diluluskan.

Penamatan Kontrak Jual Beli

Keseluruhan peruntukan seksyen 8A yang lama telah dipinda. Walaupun melalui peruntukan lama bagi membenarkan pembeli atau pemaju menamatkan kontrak, tetapi peruntukan lama tersebut tidak begitu mudah untuk dilaksanakan. Hal ini kerana, pembeli dikehendaki mendapatkan persetujuan daripada pemaju terlebih dahulu dan tindakan untuk menamatkan perjanjian tersebut hendaklah dipersetujui oleh sekurang-kurangnya tujuh puluh lima peratus (75%) pembeli rumah yang lain. Sebaliknya, pindaan terbaharu ini memberikan hak kepada pembeli rumah untuk menamatkan kontrak jual beli sekiranya pemaju enggan melaksanakan kerja pembinaan atau melewatkan atau menggantung atau memberhentikan kerja pembinaan untuk jangka masa enam bulan yang berterusan atau lebih selepas perjanjian jual beli ditandatangani. Di samping itu, pembeli juga mestilah memperoleh persetujuan bertulis daripada pembiaya dan pengawal perumahan yang memperakui bahawa pemaju enggan melaksanakan projek atau lewat atau menggantung atau memberhentikan pembinaan untuk jangka masa enam bulan yang berterusan atau lebih dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani.

Pembiaya sepatutnya menyokong permohonan penamatan kontrak jual beli yang dibuat oleh pembeli dengan cara memberikan persetujuan bertulis. Sekiranya pembeli telah memilih untuk menamatkan kontrak jual beli, pemaju perumahan berlesen hendaklah dalam masa 30 hari selepas penamatan kontrak tersebut memastikan memulangkan semua wang yang telah diterima oleh pemaju daripada pembeli tanpa dikenakan sebarang faedah.

Setelah pemaju memulangkan wang kepada pembeli, pembeli hendaklah dengan segera menarik semua halangan terhadap tanah tersebut. Umpamanya, kemungkinan pembeli telah memasukkan kaveat persendirian atas tanah tersebut. Semua kos dan perbelanjaan untuk menarik semula kaveat hendaklah

ditanggung oleh pemaju dan sekiranya tidak dibayar oleh pemaju, tuntutan sivil boleh dibuat oleh pembeli terhadap pemaju. Jika sabitan telah dibuat dan pemaju gagal memulangkan wang kepada pembeli, pemaju boleh dikenakan denda tidak kurang daripada RM50,000 tetapi tidak melebihi RM250,000 dan denda tidak melebihi RM5000 bagi setiap hari kesalahan dilakukan selepas sabitan dibuat. Walau bagaimanapun, peruntukan berkaitan dengan penamatan kontrak jual beli ini hanya terpakai pada perjanjian jual beli yang ditandatangani selepas berkuat kuasanya pindaan ini.

Tindakan terhadap Pemaju Tidak Berlesen

Seksyen 16N telah dipinda bagi membolehkan pemaju yang tidak berlesen turut boleh didakwa menurut Akta Perumahan. Dalam erti kata lain, sebelum ini pemaju perumahan yang tidak berlesen tidak boleh didakwa atau disaman oleh Tribunal Pembeli Rumah. Walaupun tindakan sivil masih boleh diambil terhadap pemaju tidak berlesen di mahkamah biasa, namun kewujudan Tribunal Pembeli Rumah seharusnya dapat dimanfaatkan oleh pembeli rumah. Pindaan yang baharu ini memberikan sedikit kelegaan kepada pembeli rumah yang mungkin membeli rumah daripada pemaju tidak berlesen. Kemungkinan terdapat pemaju yang sengaja mengelak daripada dikawal oleh Akta Perumahan dan cuba mengelak daripada membayar deposit atau memohon lesen. Kaedah yang selalu didengar adalah dengan cara membina dan menjual rumah atau lot tanah yang kurang daripada empat buah atau empat lot. Apabila proses pembinaan rumah atau penjualan tanah lot dibuat secara tidak berkumpulan, maka sudah semestinya menurut undang-undang mereka tidak perlu mendapatkan lesen. Pindaan ini akan mengurangkan kemungkinan segelintir pemaju berbuat demikian.

Kesalahan di Bawah Akta Perumahan Merupakan Satu Jenayah

Seksyen 16AD telah dipinda, iaitu sesiapa yang gagal mematuhi award yang telah diberikan dalam jangka masa yang telah ditetapkan oleh Tribunal boleh dikira sebagai suatu kesalahan, dan atas sabitan layak untuk didenda tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak melebihi RM50,000 atau penjara tidak melebihi dua tahun atau lebih. Pindaan ini melibatkan peningkatan jumlah denda yang boleh dikenakan oleh Tribunal. Walau bagaimanapun, oleh sebab seksyen ini menyebut “sesiapa”, maka jika award telah diberikan kepada pembeli, maka pembeli juga boleh dikenakan penalti. Walau bagaimanapun, secara umumnya yang melakukan kesalahan ialah pemaju.

Peningkatan penalti melalui pindaan terbaharu ini merupakan sesuatu yang amat dialu-alukan. Walau bagaimanapun, nampaknya pindaan ini masih tidak mengambil kira kemungkinan yang dikenakan penalti itu ialah pembeli

rumah sendiri. Kemungkinan ini terjadi kerana kelemahan peruntukan Akta Perumahan yang membenarkan pemaju memfailkan tuntutan balas terhadap tuntutan yang difailkan oleh pembeli rumah (Azlinor, 2003).

Projek Terbengkalai

Seksyen 18A secara khususnya dimasukkan dalam pindaan terbaharu ini bagi menangani masalah projek perumahan terbengkalai. Pindaan akta perumahan tahun 2011 ini merupakan tindakan yang amat tepat bagi memberikan perlindungan yang sewajarnya kepada pembeli rumah. Pindaan yang baharu menyebut adalah menjadi satu kesalahan pada mana-mana pemaju rumah berlesen yang menyebabkan projek perumahannya terbengkalai. Sekiranya dibuktikan kesalahan, pemaju tersebut boleh dikenakan denda tidak kurang daripada RM250,000 tapi tidak melebihi RM500,000 atau penjara tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya sekali. Terbengkalai di sini bermaksud keengganan atau melewati atau menggantung atau memberhentikan kerja pembinaan selama enam bulan berturut-turut atau lebih atau melepasi jangka masa untuk menyiapkan projek seperti yang telah dipersetujui dalam perjanjian jual beli.

Seperti yang telah dinyatakan di atas tadi, untuk mendapatkan lesen sebagai pemaju, pemaju dikehendaki meletakkan deposit sebanyak tiga peratus daripada jumlah jangkaan kos pembinaan. Perkara ini adalah berkaitan dengan kemungkinan tindakan yang boleh diambil apabila projek perumahan terbengkalai yang mengakibatkan deposit tersebut boleh diambil dan digunakan bagi meneruskan projek yang terbengkalai tersebut. Walau bagaimanapun, pindaan ini tidak menyebut dengan jelas sama ada perkara ini boleh dilaksanakan. Walaupun tiga peratus bukanlah suatu jumlah yang besar untuk menampung pemulihan projek perumahan yang terbengkalai, tetapi sekurang-kurangnya peruntukan baharu ini menggalakkan pemaju untuk lebih komited dalam melaksanakan tanggungjawab mereka sebagaimana yang telah dinyatakan dalam perjanjian jual beli.

Kenaikan Penalti

Seksyen 24 menyebut kuasa yang diberikan kepada Menteri untuk membuat peraturan yang berkaitan dan pindaan terbaharu ini menyebut tentang kenaikan penalti yang boleh dikenakan kepada sesiapa yang melanggar peraturan yang dibuat di bawah Akta Pemajuan Perumahan ini, iaitu daripada denda yang tidak melebihi RM20,000 kepada tidak melebihi RM50,000. Di samping itu, pemaju juga boleh dikenakan hukuman penjara tidak melebihi lima tahun. Sebagai tambahan, lesen pemaju boleh digantung atau boleh dibatalkan.

Diharapkan sekali lagi kuasa Menteri ini dapat digunakan sebaik mungkin bagi menakutkan pemaju yang tidak bertanggungjawab. Umpamanya peraturan berkaitan dengan penguatkuasaan award boleh dilaksanakan oleh Menteri melalui kuasa yang diberikan di bawah seksyen 24 ini. Hal ini kerana peruntukan dalam Akta Perumahan setakat ini hanya menyebut mengenai award yang boleh diberikan oleh Tribunal Pembeli Rumah tetapi tidak memperuntukkan bagaimana award tersebut boleh dikuatkuasakan. Dalam keadaan sekarang, sekiranya award tidak dipatuhi oleh pemaju, pembeli terpaksa mengambil langkah sendiri menguatkuasakan award tersebut di mahkamah biasa. Keadaan ini menyukarkan para pembeli rumah, terutama dari segi kewangan, kerana mereka terpaksa melantik peguam untuk mewakili mereka (Azlinor, 2003). Masalah ketidakpatuhan award adalah antara aduan yang diterima oleh pihak yang berwajib.

Tindakan atau Prosiding Terdahulu

Pindaan terbaharu ini tidak akan terpakai pada mana-mana tindakan atau prosiding yang telah dimulakan atau masih lagi belum selesai sebelum berkuat kuasanya pindaan ini. Bagi mana-mana pemaju yang telah diberikan lesen sebelum berkuat kuasanya pindaan ini tetapi belum lagi membayar deposit, syarat pindaan baharu tidak akan terpakai terhadap pemaju tersebut. Peruntukan ini adalah bersesuaian dengan konsep keadilan.

AKTA PERUMAHAN RAKYAT 1 MALAYSIA

Latar Belakang

Sebagai sebuah negara yang telah 56 tahun mencapai kemerdekaan, kejayaan Malaysia memberikan kemudahan kepada golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah amatlah dibanggakan. Kemudahan yang dimaksudkan bukan sahaja dari segi kawalan harga siling rumah kos rendah (Idrus, N & Ho Chin Siong, 2008) malah meliputi penguatkuasaan undang-undang (Lawrence Chan, 1997), amalan sistem pendaftaran terbuka (Azlinor, 2011), pembiayaan untuk pembelian dan insentif kepada pemaju yang terlibat dalam pembinaan kos rendah (Rosadah, t.t). Tumpuan polisi dan program untuk golongan berpendapatan rendah ini adalah lebih kepada pemilikan rumah dan bukannya penyewaan. Oleh yang demikian, golongan dalam kategori berpendapatan sederhana ialah golongan yang tidak diberikan perlindungan istimewa. Hal ini kerana golongan ini tidak layak untuk membeli atau menyewa rumah yang dihaskan untuk golongan berpendapatan rendah, namun mereka juga tidak mampu untuk memiliki rumah kategori sederhana atau tinggi kerana harga pasaran yang melambung (Shuid, t.t.). Berdasarkan pada keadaan ini, maka PRIMA telah diperkenalkan khusus untuk memberikan

ruang kepada golongan pertengahan mendapat akses perumahan sebagai tempat tinggal dan pemilikan, iaitu pembelian atau penyewaan.

Bidang Kuasa Kawalan dan Pengawasan

Kebanyakan akta lain yang berkaitan dengan pembangunan perumahan seperti Akta Pemajuan Perumahan, Akta Perancang Bandar dan Wilayah 1974, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1976 dan Undang-undang Kecil Bangunan 1984 adalah di bawah bidang kuasa Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Namun, apabila PRIMA diperkenalkan, walaupun akta ini berkaitan dengan perumahan, akta ini diletakkan di bawah bidang kuasa Jabatan Perdana Menteri. Menjadi satu tanda tanya apakah keistimewaan PRIMA yang meliputi perkara berkaitan dengan pemilikan dan penyewaan rumah untuk golongan sederhana berbanding dengan pemilikan dan penyewaan rumah kos rendah untuk golongan berpendapatan rendah sehingga akta ini diletakkan secara langsung di bawah kawalan dan pengawasan Jabatan Perdana Menteri. Jika dilihat pada pelaksanaan projek di bawah PRIMA setakat ini melibatkan pemaju berlesen yang dikawal oleh Akta Pemajuan Pelesenan. Keadaan ini adalah sama dengan projek rumah kos rendah yang turut dibangunkan oleh pemaju berlesen. Walau bagaimanapun, sebagaimana yang sedia difahami, pemajuan perumahan kos rendah selain dilaksanakan oleh pemaju swasta seperti yang dinyatakan di atas, perumahan kos rendah turut dilaksanakan oleh beberapa autoriti seperti Syarikat Pembangunan Ekonomi Negeri dan Jabatan Perumahan Negara. Peranan yang sama boleh dimainkan oleh autoriti yang sedia ada ini untuk membangunkan perumahan kos sederhana tanpa perlu menubuhkan organisasi khusus, iaitu Perbadanan Perumahan 1Malaysia untuk menangani permasalahan keperluan rumah kos sederhana. Langkah ini bukan sahaja dapat mengurangkan bebanan kewangan bagi mentadbir organisasi baharu seperti ini, malah dapat menyelaraskan polisi perumahan bagi kedua-dua kategori rumah kos sederhana dan kos rendah.

Fungsi dan Kuasa Perbadanan

Fungsi dan kuasa Perbadanan dinyatakan secara khusus dalam akta baharu ini. Antaranya termasuklah:

1. Perbadanan mempunyai segala fungsi menggalakkan dan melaksanakan dasar yang berhubungan dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA;
2. merancang, menyelia dan menyempurnakan reka bentuk, pembinaan

dan penyenggaraan kompleks PRIMA mengikut Akta ini dan dasar yang ditentukan oleh Kerajaan Persekutuan dari semasa ke semasa;

3. menguruskan dan memantau atau mengusahakan pembangunan PRIMA;
4. mengumpulkan, merekodkan dan menyenggara data, maklumat dan statistik berkenaan dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA dan menyelenggarakan data orang yang layak bagi maksud peruntukan kediaman PRIMA; dan
5. menggunakan data, maklumat dan statistik itu bagi menjalankan fungsinya. (Seksyen 17(a)-(d) Akta PRIMA).

Dilihat pada salah satu fungsi ini, perbadanan mempunyai tugas mengumpul maklumat dan statistik berkaitan dengan pembangunan PRIMA. Fungsi ini diperkuat dengan peruntukan yang menyebut bahawa Perbadanan PRIMA berfungsi menjalankan atau membiayai siasatan, penyelidikan, penilaian dan kajian dan menjalankan kaji selidik, pengumpul semakan atau analisis dengan tujuan untuk memperoleh data, maklumat dan statistik serta faktor yang mempengaruhi atau berkaitan dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA dan menyebarkan data, maklumat, statistik dan faktor itu. (Seksyen 17(g) Akta PRIMA). Ini bererti perbadanan akan mengumpul maklumat yang relevan, seperti statistik perumahan, keperluan perumahan mengikut kategori dan sebagainya. Industri perumahan di Malaysia dikatakan telah begitu lama tidak mempunyai statistik yang lengkap bagi membantu perancangan pembangunan perumahan.

Masalah ketidaksepadanan (*mismatch*) keperluan perumahan yang disediakan oleh kerajaan dengan keperluan setempat telah dikenal pasti sebagai masalah utama dalam pembangunan perumahan negara (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2001). Oleh yang demikian, amatlah baik jika Perbadanan yang ditubuhkan di bawah Akta PRIMA ini dapat membantu industri mengisi kerumpangan maklumat dari sudut ini.

Selain itu, Perbadanan PRIMA juga berfungsi untuk memastikan kompleks PRIMA dan menyelenggarakan data orang yang layak bagi maksud penguntukan kediaman PRIMA, dan menggunakan data, maklumat dan statistik itu bagi menjalankan fungsinya; memantau, menguruskan dan mengawal selia perkara yang berhubungan dengan pemunyaan dan penyewaan kediaman PRIMA. Dalam kompleks PRIMA: (1) memudahkan pembangunan ekonomi dan sosial termasuklah memudahkan pembangunan kemudahan pendidikan dan pembangunan klinik komuniti; dan (2) memudahkan dan mengusahakan pembangunan infrastruktur dan komersial termasuklah memudahkan dan mengusahakan pembangunan kemudahan

sukan dan rekreasi; membangunkan dan mencadangkan program bantuan bagi orang yang layak untuk membolehkan orang yang layak membeli atau menyewa kediaman PRIMA; mengadakan forum, seminar dan program kesedaran berhubung dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA; menguruskan dan memantau kualiti, bekalan dan permintaan bagi kompleks PRIMA termasuklah: (1) kelulusan bagi pemaju yang ingin menyertai pembinaan PRIMA; (2) penguntukan kediaman PRIMA untuk orang yang layak; dan (3) mendapatkan secara langsung sumber dan mengeluarkan secara langsung bahan mentah bagi maksud pembangunan PRIMA; menggalakkan, memudahkan dan melaksanakan penggunaan teknologi baharu serta teknologi hijau bagi kompleks PRIMA; menjalankan atau membiayai siasatan, penyelidikan, penilaian dan kajian dan menjalankan kaji selidik, pengumpul semakan atau analisis dengan tujuan untuk memperoleh data, maklumat dan statistik serta faktor yang mempengaruhi atau berkaitan dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA dan menyebarkan data, maklumat, statistik dan faktor itu; menyediakan khidmat nasihat berhubung dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA; mengesyorkan kepada Entiti Kerajaan strategi, arahan, dasar, undang-undang dan tindakan yang terpakai bagi pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA, termasuklah syor mengenai apa-apa kajian semula dasar, undang-undang dan tindakan semasa untuk memastikan dasar dan matlamat pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA dicapai; menasihati Menteri dan Entiti Kerajaan tentang segala perkara yang berhubungan dengan pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA; menggalakkan, menguruskan dan memantau penyertaan dan pelaburan sektor swasta dalam pembangunan PRIMA dan kompleks PRIMA, termasuklah mengesyorkan kepada Entiti Kerajaan insentif berhubung dengan cukai, duti kastam dan eksais dan insentif fiskal lain yang terpakai bagi penyertaan dan pelaburan itu; dan menjalankan apa-apa fungsi lain yang diberikan oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis dan untuk melaksanakan apa-apa fungsi lain yang merupakan tambahan, bersampingan dengan, atau yang berbangkit daripada mana-mana fungsi yang dinyatakan dalam seksyen ini. (Seksyen 17(e)-(p) Akta PRIMA).

Jika dilihat fungsi perbadanan ini tidak ubah seperti fungsi yang diberikan kepada Jabatan Perumahan Negara. Walaupun peranan Jabatan Perumahan Negara sinonim dengan pemajuan perumahan untuk kos rendah, namun tidak ada apa-apa yang menghalang Jabatan ini daripada menjalankan tugas mengawasi, membentuk polisi, dan memantau dalam pelaksanaan pemajuan perumahan untuk golongan sederhana. Malah pengalaman kakitangan di Jabatan Perumahan Negara yang sedia akan lebih memudahkan proses pemajuan perumahan rumah kos sederhana ini dilaksanakan. Umpamanya, telah ada Sistem Pendaftaran Terbuka khusus untuk rumah kos rendah yang

dilaksanakan oleh Jabatan. Mungkin format yang sama boleh digunakan bagi melaksanakan perumahan untuk golongan sederhana ini sama ada untuk tujuan jual atau sewa. Selain itu, jika Perbadanan turut terlibat dalam menyediakan rumah untuk disewa, ini bererti Perbadanan perlu bersedia untuk menyediakan satu perjanjian sewa yang standard untuk menjaga kepentingan penyewa kelak.

Liabiliti Perbadanan

Perbadanan PRIMA mempunyai status sebagaimana perbadanan yang lain, iaitu mempunyai status atau entiti yang tersendiri. (Seksyen 3(3) Akta PRIMA). Walau bagaimanapun, peruntukan akta adalah tidak jelas apakah status perbadanan dalam menguruskan penjualan dan penyewaan perumahan di bawah projek PRIMA. Kandungan Akta menunjukkan seolah-olah Perbadanan PRIMA menjadi ejen. Dalam keadaan ini, perbadanan akan turut bertanggungjawab di bawah prinsip undang-undang agensi sekiranya terdapat sebarang kekhilafan dalam penjualan atau penyewaan. Umpamanya jika terdapat sebarang kesalahan fakta dan maklumat mengenai perumahan PRIMA ini, Perbadanan ini boleh disaman di mahkamah.

Mekanisme Penyelesaian Pertikaian

Mekanisme penyelesaian pertikaian yang digunakan oleh Akta PRIMA ini melalui pembentukan Tribunal Rayuan (Seksyen 56 Akta PRIMA). Walau bagaimanapun, peruntukan ini tidak boleh dianggap sebagai mekanisme penyelesaian pertikaian yang sebenar. Hal ini kerana Akta PRIMA hanya menyebut tentang rayuan yang boleh dibuat jika pihak yang berkaitan berasa telah ditindas oleh keputusan atau arahan yang diberikan oleh Perbadanan. Oleh yang demikian, jika pihak yang berkaitan, seperti pembeli rumah atau penyewa atau pemaju perumahan mahu memfailkan tindakan terhadap Perbadanan atas alasan pecah kontrak umpamanya, tindakan tersebut tidak boleh dibawa ke Tribunal Rayuan.

KESIMPULAN

Keseluruhan pindaan Akta Perumahan ini boleh dianggap sebagai satu tindakan yang amat dialu-alukan oleh pembeli rumah sebagai pengguna. Walau bagaimanapun, kesungguhan pihak berkuasa untuk meningkatkan perlindungan kepada pembeli rumah tidak akan bererti jika penguatkuasaan undang-undang tidak dilaksanakan sepenuhnya. Peruntukan yang memberikan

kuasa kepada Menteri menentukan syarat lain bagi mendapatkan lesen tidak seharusnya melibatkan syarat yang lebih ringan daripada apa yang telah dinyatakan dalam pindaan ini.

Selain itu, apabila menyentuh tentang akta terbaharu yang berkaitan dengan perumahan yang diperkenalkan, iaitu PR1MA yang turut diluluskan oleh Dewan Rakyat serentak dengan Akta Perumahan, masih agak terlalu awal untuk membuat sebarang komentar tentang peranan yang dimainkan oleh perbadanan yang ditubuhkan ini. Yang diharapkan di sini ialah PR1MA secara tidak langsung dapat mengawasi projek yang dilaksanakan oleh pemaju agar tidak terbengkalai dalam membina rumah yang berkualiti. Mungkin ada yang mengharap pindaan kali ini turut mensyaratkan pemaju menjual rumah yang telah siap dan memiliki sijil siap dan pematuhan sahaja. Atau mungkin ada yang membayangkan bagi melindungi pembeli rumah daripada masalah projek terbengkalai, sistem insurans boleh diwajibkan. Namun begitu, kedua-dua langkah yang disebut tadi jika dilaksanakan mungkin agak membebankan pemaju. Jadi sebagai jalan tengah, pindaan yang telah dibuat ini dirasakan sudah memadai, sekurang-kurangnya buat masa ini.

RUJUKAN

- Azlinor, 2003. *“Problems of Sub-standard Houses: A Study of Consumers’ Legal Rights Against Licensed Private Developers for Good Quality of Workmanship and Materials of Houses in Peninsular Malaysia”*. Tesis Ph.D. Universiti Islam Antarbangsa Malaysia (UIAM).
- Akta Pemajuan Perumahan Pindaan 2012.
- Akta Perumahan 1Malaysia 2012.
- Ibrahim, F., 2006. *“Critical Factors for Reviving Abandoned Housing Projects”*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia (UTM), Malaysia.
- Idrus, N & Ho Chin Siong, 2008. Affordable and Quality Housing through Low Cost Housing Provision in Malaysia. Kertas Kerja dibentangkan dalam Seminar of Sustainable Development and Governance, Department of Civil Engineering and Architecture, di Toyohasyi University of Technology, Jepun. Anjuran Toyohashi University of Technology and University of Technology Malaysia. Available online http://eprints.utm.my/6624/1/NoraliahIdrus_HCSiong2008_AffordableAndQualityHousingThrough.pdf (Capaian 15 Mac 2012)
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). (2001). “Country Report of Malaysia: Istanbul+ 5 Special Session of the United Nations General Assembly.” New York.
- Lawrence Chan, 1997. *Government Housing Policies and Incentives: The Industry Viewpoint*. Kuala Lumpur: Cagamas Berhad.

- Md. Dahlan, Nuarual Hilal and Kamaruddin, Abdul Rani, 2010. *Defining 'Housing Developer' and 'Housing Development' under Malaysian Housing Law*. Sintok: Universiti Utara Malaysia Press.
- Rosadah Mahmud, (t. t.), Pengaruh Insentif ke atas Pasaran Harta Tanah Perumahan, Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia. Available online http://eprints.utm.my/1090/1/Rosadah_Mahamud.pdf.
- Shuid, S, (t. t.). Low Medium Cost Housing in Malaysia: Issues and Challenges. Department of Urban and Regional Planning, Kulliyyah of Architecture and Environmental Design, International Islamic University Malaysia. http://www.iut.nu/Malaysia_low%20cost%20housing.pdf (Capaian 15 Mac 2012).
- SY Kok, 1998. "Law Governing the Housing Industry" dlm. *Malayan Law Journal*. Kuala Lumpur.