

Beberapa penyelewengan dikesan dalam urusan pembelian rumah.

Antara penyelewengan yang serius ialah, pemaju perumahan menyalahgunakan sijil arkitek untuk menyokong tuntutan bayaran projek perumahan menurut terma yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli (Jadual G, H, I dan J) dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1991.

Masalah kualiti kerja pembinaan projek perumahan yang rendah dan bermasalah antara bahana yang diterima oleh pembeli apabila sijil arkitek disalahgunakan. Tindakan yang tidak bertanggungjawab ini dilakukan oleh pihak pemaju walaupun projek pembinaan belum siap sepenuhnya.

Sekiranya sesuatu projek perumahan itu gagal diteruskan, baki pinjaman pembeli bertambah susut dan hal ini membantutkan proses menyiapkan projek perumahan kerana kekurangan dana.

Projek perumahan terbengkalai turut disebabkan oleh kekurangan penyeliaan, pemeriksaan, dan pengesahan daripada pihak berkuasa. Beberapa contoh projek perumahan seperti di Taman Lingkaran Nur, Kajang Selangor, Desa Kerayong Indah, Puncak Alam Shah Alam Selangor, Rhythm Avenue, USJ 19 Subang Jaya Selangor, Taman Lestari Permai, Seri Kembangan Selangor, dan Taman Raya Indah, Kulim Kedah, berdepan dengan masalah ini.

Walaupun terdapat beberapa

Melindungi Hak Pembeli Rumah

Terdapat banyak kes pemaju menipu pembeli melalui cara penipuan sijil penyiapan kerja pembinaan berperingkat dan pengeluaran CF atau CCC.

OLEH NUARRUAL HILAL MD. DAHLAN



Pembeli rumah seharusnya diberikan hak untuk melindungi kepentingan mereka.

penggabalan undang-undang pada 2007 yang melibatkan beberapa akta pembinaan dan perumahan seperti Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UBBL), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (SDBA), serta Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, semua akta ini tidak banyak membantu menyelesaikan masalah ini.

Masalah perumahan terbengkalai semakin meruncing berikutan Sijil Penyiapan dan Pematuhan [*Certificate of*

Completion and Compliance (CCC)] menggantikan Sijil Layak Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation (CF)*), yang dahulunya hanya dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan, kini diluluskan oleh pihak utama *Principal Submitting Person (PSP)* yang menyerahkan CCC. PSP terdiri daripada arkitek dan jurutera profesional atau pelukis pelan yang berdaftar.

Selain itu, pihak bank pembiaya pembeli tidak pula disyaratkan oleh undang-undang

untuk memastikan kesahan sijil arkitek bagi setiap proses pembinaan projek perumahan dan CCC sebelum meluluskan pembayaran yang dituntut oleh pemaju.

Bagi bank pembiaya, tuntutan pemaju yang disokong oleh sijil arkitek tanpa perlu mengesahkan kerja pembinaan berperingkat siap sepenuhnya dan memenuhi spesifikasi undang-undang dan terma perjanjian jual beli sudah memadai untuk diterima.

Masalah berpunca daripada ketiadaan peruntukan undang-undang yang mewajibkan pihak berkuasa tempatan, agensi teknikal seperti Tenaga Nasional Berhad, Bomba, Jabatan Perkhidmatan Pembedungan dan Jabatan Bekalan Air, serta Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (khususnya pengawal atau inspektor perumahan), menyelia proses pembinaan perumahan.

Kerja penyeliaan ini penting untuk memastikan kerja tersebut menepati terma perjanjian jual beli dan mengikut Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1984, serta Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

Kes yang melibatkan projek perumahan terbengkalai turut berpunca daripada ketiadaan peraturan yang mewajibkan pihak berkuasa menyelia, memeriksa, mengesahkan kerja pembinaan, kekurangan tenaga kerja sokongan serta profesional, dan kekurangan pengetahuan dalam kalangan kakitangan pihak berkuasa tempatan.

Masalah perumahan jika tidak ditangani secara serius boleh menggugat keyakinan masyarakat dan pelabur terhadap

sektor pembinaan dan perumahan negara.

Sehubungan dengan hal itu, sudah tiba masanya kerajaan mewujudkan, dasar undang-undang, dan peruntukan dana yang lebih besar bagi mewajibkan pihak berkuasa tempatan, agensi teknikal, dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), melaksanakan penyeliaan berkala agar kerja tersebut menepati kehendak undang-undang serta terma perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh pembeli bagi memelihara hak pembeli.

Bagi meningkatkan keberkesanan pentadbiran, KPKT sewajarnya membuka cawangan di seluruh negara dan menambahkan tenaga kerja di

Peruntukan baharu tidak mencukupi bagi menangani masalah penipuan sijil arkitek dalam pembinaan projek perumahan.

setiap daerah untuk menjalankan kerja penyeliaan dan pengesahan kerja pembinaan perumahan.

Terdapat banyak kes pemaju menipu pembeli melalui cara penipuan sijil penyiapan kerja pembinaan berperingkat dan pengeluaran CF atau CCC, manakala pembeli tidak mendapat pembelaan yang sewajarnya. Sekiranya kes ini dibawa ke mahkamah atau tribunal pembeli rumah, hasilnya mungkin tidak memuaskan kerana proses mahkamah mengambil masa dan kos yang tinggi serta keputusan mahkamah lazimnya tidak memadai dibandingkan dengan kesulitan yang dialami oleh pembeli.

Memang terdapat banyak penggubalan peruntukan undang-undang dibuat pada 2007 terhadap Undang-undang Kecil Bangunan

Seragam 1984, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, Akta Arkitek 1967, Akta Pendaftaran Jurutera 1967, termasuk peruntukan yang menyediakan hukuman yang berat ke atas arkitek dan jurutera, pelukis pelan, berdaftar serta PSP yang bersalah kerana menipu. Namun, peruntukan baharu ini lebih bersifat pemulihan (*remedial*) bukan pencegahan (*preventive*).

Peruntukan baharu tidak mencukupi bagi menangani masalah penipuan sijil arkitek dalam pembinaan projek perumahan. Peruntukan undang-undang baharu yang lebih bersifat preventif perlu diwujudkan bagi membendung masalah ini.

Tiada peruntukan undang-undang dalam perjanjian jual beli dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) yang membenarkan pembeli membuat pengesahan, pemeriksaan, dan penyeliaan terhadap kerja pembinaan yang dibuat oleh pemaju secara munasabah termasuk melantik perunding perumahan dan pembinaan bagi pihak pembeli.

Pembeli seharusnya diberikan hak yang boleh menjaga kepentingan mereka. Sekiranya peruntukan ini wujud, sedikit banyak pihak yang terbabit lebih berhati-hati dan memastikan hak pembeli dilindungi. **DM**

Penulis pensyarah Undang-undang Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa, Universiti Utara Malaysia.