

Apakah Sistem Binaan Berindustri (IBS)? Nama IBS popular belakangan ini kerana sering dikaitkan dengan sindiket penipuan rumah murah. Ada yang mula curiga jika pemaju perumahan mengaitkan sistem pembinaan mereka dengan IBS ini. Jadi apakah IBS?

IBS merujuk kepada satu teknik pembinaan membabitkan komponen dikilangkan dalam persekitaran terkawal—sama ada di dalam atau di luar tapak—yang diletakkan dan dipasang untuk kerja-kerja pembinaan.

Kerja siap lebih cepat dengan

penggunaan komponen pra pasang untuk menggantikan penuangan di tapak.

Tapak lebih selamat, bersih dan teratur dengan pengurangan jumlah sisa, serta bilangan pekerja di tapak, pembinaan dan jumlah kos pembinaan lebih murah.

Terdapat lima jenis IBS di Malaysia:

1. Sistem konkrit pra tuang
2. Sistem kerangka keluli
3. Sistem kerangka kayu
4. Sistem blok
5. Sistem acuan berulung
6. Sistem berinovatif



SIRIM

Dalam IBS, Sirim menyediakan perkhidmatan skim *Modular Coordination Verification*, yang mengasahkan dimensi komponen binaan telah disediakan menepati Standard Malaysia siri MS 1064, yang merupakan elemen penting untuk menyokong IBS.

Oleh itu, SIRIM QAS Inti hanya memantau komponen binaan yang telah memperoleh pensijilan di bawah skim tersebut dan antara komponen

1. Concrete pre-cast staircase menepati MS 1064 : Part 3 : 2003
2. Masonry bricks and blocks, menepati MS 1064 : Part 8 : 2001
3. Concrete pre-cast column, menepati MS 1064 : Part 10 : 2001

INFO

LEPAS BAYAR PENUH, BARU TERBONGKAR!



Sesal dahulu pendapatan, sesal kemudian tidak berguna, begitu lah nasib malang menimpa pembeli rumah yang terlipu dengan pemaju kaki lamberang.

Seorang pembantu tadbir, Hasni Hadi, 44, berkongsi kisah dukanya yang terpaksa menanggung kerugian berjumlah RM67,000.

"Saya terpedaya dengan strategi pemasaran syarikat pemaju perumahan tersebut, ia betul-betul menarik.

"Pada awalnya saya tidak mampu bayar penuh RM67,000, jadi saya bayar RM1,000 sebanyak tiga kali kemudian saya nekad jual salah sebuah rumah untuk buat bayaran penuh kepada syarikat perumahan berkenaan lermasuk membuat pinjaman peribadi," katanya kepada *Sinar Harian*.

Bayaran penuh dibuat Hasni selesai pada Januari 2016 apabila dia begitu yakin dengan tawaran promosi dibuat syarikat perumahan itu.

"Ini bukan rumah pertama saya tapi keempat, lepas saja buat bayaran penuh barulah meletup berita dan kisah

pembongkaran syarikat pemaju ini menipu dan ramai pembeli jadi mangsa.

"Lepas itu saya cari maklumat berkenaan pemaju dan syarikat berkenaan, dan ternyata tawaran yang dibuat tidak logik. Saya sedar telah diperdaya apabila bayaran elau tiba-tiba ditamatkan, apabila pemaju temberang bahawa dia dirompak," jelasnya.

Selain itu, Hasni berkata apabila pembeli meminta si pemaju membayar semula wang yang telah diberikan kepadanya, dia hanya berkata niat asalnya ialah beri kami rumah.

"Saya tidak pernah lawat tapak perumahan tersebut sebab kami hanya diberitahu lokasi tapi tak tahu lot mana, sebab dia kata nanti kami akan dibawa untuk pilih lot, namun itu hanyalah pembongkaran.

"Saya nasihatkan kepada orang ramai supaya berhati-hati sebelum beli, kaji latar belakang penjual dan pemaju perumahan.

"Paling penting lantik peguam sendiri bukannya peguam daripada syarikat perumahan," tegasnya.



IBS itu teknologi bukan scammer!

KERANA nilai setitik, rosak susu sebelanga, itu pepatah yang sesuai digunakan selepas sistem binaan industri (IBS) dikaitkan dengan scammer.

Pengarah Urusan Maju Group of Companies, Syarifulloh Inam Muhtasari berkata, tindakan *scammer* mempromosikan teknologi IBS membuatkan pelanggan berdepan kesangsian dengan sistem berkenaan.

"Syarikat saya turut menggunakan IBS. Jadi apabila pihak yang buat *scam* ini mempromosikan IBS, orang akan takut.

"Pelanggan yang tidak mengetahui sistem itu akan bertanya adakah IBS ini *scammer*? Jadi situasi ini sudah menjadi rumit sebabnya kerana nilai setitik rosak susu sebelanga. Sebab orang lain buat silap, semua yang guna IBS mendapat kesannya," keluhnya.

Menurutnya, menjual rumah pada kadar yang murah tidak menjadi masalah kerana pasaran di negara ini adalah pasaran terbuka.

"Jual harga murah kita tiada masalah. Masalah yang timbul adalah apabila ianya *scammer*. Jadi individu yang menjual rumah murah juga akan terpalit," katanya.

Ketika ditanya adakah sebuah banglo mini berkeluasan lebih 1,000 kaki persegi dijual pada harga RM60,000, beliau yang mempunyai pengalaman 12 tahun dalam bidang pembinaan berkata, harga berkenaan tertakluk pada rekaan.

"Sebagai seorang kontraktor, saya tidak melihat pada harga tetapi pada rekaan. Contohnya RM60,000 untuk rekaan macam mana. Sebab kalau nak beli barang, buat rumah sahaja tanpa ada sebarang untung, komisyen, pengangkutan, rekaan mudah, saya boleh tetapi tidak praktikal.

"Sebab banyak kos lain seperti kos pekerja, kenderaan dan sebagainya. Secara tidak langsung meniadakan harga RM60,000 berkenaan," katanya.

Impian musnah, RM40,000 lesap!

IMPIAN satu keluarga untuk memiliki sebidang tanah bagi keperluan masa depan musnah selepas ditipu syarikat hartanah milik pasangan suami isteri bergelar Datuk.

Mohd Amran, 43, kecewa selepas kerugian RM40,000.

"Duit itu saya kumpul untuk beli tanah. Impian saya membina sebuah rumah selesa di tanah berkenaan. Semua itu untuk keperluan isteri dan anak-anak nanti. RM40,000 itu hilang dalam sekelip mata. Sedih, kecewa, marah. Semuanya ada. Hati ini amat berharap Datuk itu diberkas polis," katanya.

Amran yang kini bekerja sendiri berkata, semuanya bermula ketika dia menyertai sebuah koperasi pada 2012.

Katanya, ketika setiap ahli bertubung melalui e-mel, ada individu membuat iklan penjualan tanah di Semunggis, Batu 14, Hulu Langat.

Tertarik dengan iklan berkenaan, Mohd Amran memantau lokasi terbabit dan meneliti latar belakang syarikat itu.

"Semuanya teratur dan di lokasi juga kelihatan projek sedang dilakukan. Dengan maklumat yang saya peroleh, saya berurusan dengan peguam yang dilantik untuk urusan berikutnya. Saya bayar

RM40,000 secara berperingkat untuk tanah berkeluasan 4,014 kaki persegi," katanya.

Amran berkata, ketika proses menunggu, dia sedar ada sesuatu yang tidak kena kerana tiada khabar daripada peguam.

"Selepas dua tahun, saya menghubungi kembali peguam dan apa yang mengejutkan peguam itu memberitahu isteri Datuk itu sudah mengambil wang tersebut.

"Saya terkejut dan beri masa kepada peguam untuk menyelesaikannya tapi semuanya menemui jalan buntu," katanya.

Menurutnya, dia bersama pembeli lain cuba mendapatkan penjelasan daripada syarikat terbabit namun sehingga ke hari ini, pemilik syarikat itu masih gagal dikesan.

"Lebih 200 mangsa yang terlibat. Kerugian lebih RM10 juta. Datuk dan isterinya itu sekarang hidup dengan mewah hasil daripada penipuannya," katanya.

Menurutnya, dia bersama mangsa lain akan tetap berjuang bagi menuntut kembali hak mereka.

Dalam pada itu dia turut berharap individu yang bertanggungjawab tidak terlepas daripada undang-undang.