

Akta Perumahan Negara perlu diperkenalkan



SALLEH BUANG

PADA 1966, Kerajaan Persekutuan meluluskan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118). Mula dikuatkuasakan pada 29 Ogos 1969, ia terpakai di Semenanjung sahaja kerana Sabah dan Sarawak mempunyai undang-undang perumahan sendiri.

Akta 118 serta peraturan yang dibuat di bawahnya dipinda dari semasa ke semasa, terakhir pada 2012 bagi Akta 118, dan pada 2015 bagi peraturan.

Pada 2002, nama Akta 118 diubah kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) dan selanjutnya pada 2007 pindaan (di bawah Akta A1289) dengan menambah perkataan "bagi melindungi kepentingan pembeli rumah" kepada tajuk panjang akta ini.

Kedua-dua pindaan ini bertujuan memberi penekanan kepada objektif utama Akta 118, iaitu menjaga kepentingan pembeli rumah. Prinsip menjaga kepentingan pembeli rumah ini ditegaskan kali pertama oleh bekas Ketua Hakim Negara, Tun Mohamed Suffian dalam kes SEA Housing Corporation Sdn. Bhd. lwn Lee Poh Choo (1982) 2 MLJ 31.

Walaupun objektif utama Akta 118 ini adalah untuk menjaga kepentingan pembeli rumah, ia perlu juga memastikan industri perumahan negara boleh terus berkembang maju.

Oleh itu, untuk mewujudkan keseimbangan antara kepentingan pembeli dan ketahanan industri perumahan, peruntukan-peruntukan tertentu dibuat untuk melindungi pemaju perumahan - antaranya mengehadkan amaun ganti rugi yang boleh dituntut oleh pembeli sekiranya berlaku kelewatan oleh pemaju menyiapkan rumah tepat pada masanya.

Begitu juga, walaupun di bawah undang-undang kontrak negara, pembeli sepatutnya boleh menuntut segala kerugian yang ditanggung disebabkan kemungkinan pemaju di bawah Seksyen 74 Akta Kontrak 1950, namun di bawah Akta 118 jumlah kerugian



AKTA Perumahan Negara menyelesaikan segala pertikaian tentang isu penyewaan rumah kediaman, ketidakadilan dan amalan diskriminasi di samping keengganan pemaju membina dan menjual rumah dengan harga, kuantiti dan kategori ditetapkan. - GAMBAR HIASAN/BERNAMA

yang boleh dituntut pembeli rumah daripada pemaju perumahan dihadkan ke tahap 10 peratus sahaja nilai rumah. Jumlah ganti rugi yang boleh dituntut di bawah Akta 118 ini biasanya jauh daripada memadai.

Fokus Akta 118 adalah mengawal dan melesenkan pemaju perumahan sambil menjaga kepentingan pembeli rumah. Akta ini mewajibkan pemaju menyempurnakan kerja membina rumah dalam tempoh ditetapkan (24 bulan bagi rumah biasa dan 36 bulan bagi rumah strata dan berpagar). Akta ini membenarkan pemaju rumah menjual rumah yang belum lagi dibina, di bawah sistem dipanggil 'jual kemudian bina'.

Walaupun gesaan dan desakan dibuat pelbagai pihak agar kerajaan mewajibkan pemaju membina rumah dahulu hingga siap sebelum ia boleh dijual, tindakan ini tidak berhasil.

Pada 2012, Menteri Perumahan pada ketika itu, (Datuk Seri Chor Chee Heung) ada mengumumkan bahawa sistem ini akan dilaksanakan pada 2015. Malangnya, pada November 2014, Menteri Perumahan pada ketika itu menyatakan bahawa sistem tersebut tidak wajib dilaksanakan pada 2015 kerana akan menyumbang kepada kenaikan harga rumah.

Walaupun Akta 118 diluluskan Parlimen untuk mengawal dan melesenkan pemaju perumahan, tidak ada kawalan tentang harga rumah yang dijual. Pada satu ketika dulu ada dasar yang mengawal harga rumah murah untuk rakyat berpendapatan rendah, tetapi hingga kini tidak ada undang-undang dan dasar mengawal atau mengehadkan harga

rumah selain daripada kategori rumah murah. Akibatnya pemaju bebas menentukan harga rumah yang mereka bina dan jual.

Pada masa ini, kebanyakan harga 'rumah mampu milik' yang ditawarkan oleh pemaju perumahan swasta adalah RM350,000 hingga RM400,000 - satu paras harga yang jelas di luar kemampuan rakyat negara ini.

Menurut Jabatan Perangkaan, kajiannya menunjukkan 80 peratus rakyat negara ini berpendapatan kurang daripada RM6,900 sebulan dan tidak akan mampu membeli rumah berharga lebih daripada RM300,000.

Disebabkan situasi beginilah maka kerajaan baru-baru ini bercadang membina rumah untuk disewa dulu sebelum dibeli (*rent to own*). Selain itu, bagi memastikan jumlah rumah untuk disewa rakyat bertambah dalam pasaran, kerajaan menggalakkan pemilik rumah untuk menyewakan rumah mereka kepada orang lain yang belum ada rumah.

Pada Oktober lalu, kerajaan menjanjikan insentif dalam bentuk pengecualian cukai ke atas pendapatan sewaan rumah kediaman sebanyak 50 peratus bagi pendapatan sewa sehingga RM2,000 sebulan kepada penyewa sekiranya rumah disewa kepada rakyat Malaysia yang bermastautin di sini.

Seiring dengan inisiatif ini, kerajaan mengumumkan akan menggubal dan meluluskan satu Akta Sewaan Kediaman untuk mengawal aktiviti sewaan kediaman ini di masa depan.

Sambil mengalu-alukan penggubalan Akta Sewaan Kediaman itu, saya mencadangkan agar

kerajaan mengkaji kemungkinan meluluskan satu Akta Perumahan Negara (APN) yang moden dan komprehensif, mengandungi ciri-ciri keadilan dan tiada amalan diskriminasi, seperti terdapat dalam *Fair Housing Act* di Amerika Syarikat, dan menggariskan tindakan perlu diambil untuk mewujudkan banyak rumah mampu milik, seperti terdapat dalam *Affordable Housing Act Mexico*.

Selain itu, APN hendaknya mengandungi peruntukan khusus bagi menangani masalah lamabak rumah berharga tinggi yang tidak terjual, dan keengganan pemaju membina rumah dalam kategori mampu milik yang sepatutnya diberi keutamaan. Akta ini sewajarnya mengenakan had dan batasan pada harga rumah dalam kategori tertentu, jumlah peratusan rumah yang boleh dibina mengikut kategori tertentu, dan mengawal (sekalipun tidak menyekat) penjualan rumah kediaman kepada warga asing.

Tujuan mengadakan peruntukan-peruntukan khusus seperti ini adalah bagi menurunkan harga rumah dalam pasaran kepada tahap yang mampu dibeli oleh rakyat negara ini.

Kerajaan New Zealand baru-baru mengemukakan akan meluluskan satu undang-undang baharu pada tahun depan untuk menghalang warga asing membeli rumah di negara berkenaan.

Jika Akta 118 (mengenai pemaju perumahan) telah mewujudkan Tribunal Pembeli Rumah dan Akta 757 yang baharu (mengenai pengurusan rumah strata) telah menubuhkan Tribunal Pengurusan Strata, APN yang baharu ini juga boleh menubuhkan tribunal perumahan yang boleh mendengar dan menyelesaikan segala pertikaian tentang isu penyewaan rumah kediaman, ketidakadilan dan amalan diskriminasi oleh pihak-pihak tertentu serta keengganan syarikat pemaju membina dan menjual rumah dengan harga dan dalam kuantiti mengikut kategori tertentu yang ditetapkan.

DATUK SALLEH BUANG ialah bekas Peguam Persekutuan di Jabatan Peguam Negara dan bekas Profesor Tamu di Universiti Teknologi Malaysia (UTM), Skudai, Johor.