



**TEKS UCAPAN  
YANG BERHORMAT TAN SRI NOH BIN HAJI OMAR  
MENTERI KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN DAN KERAJAAN  
TEMPATAN**

**Majlis Penyerahan Kunci & Sijil Layak Menduduki (CFO)  
Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai  
Taman Tradisi Indah, Klang, Selangor**

**Tarikh: 23hb Februari 2017 (Khamis)**

**Masa: 3.30 petang**

**Lokasi: Tapak Projek Perumahan Taman Tradisi Indah, Klang, Selangor**

Yang dihormati Saudara Pengerusi Majlis,

**Y.B. Datuk Halimah binti Mohamed Sadique**

Timbalan Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan  
Tempatan

**YBhg. Datuk Haji Mohammad bin Mentek**

Ketua Setiausaha

Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

**YBhg. Datuk Abdul Rahim bin Ishak**

Ketua Pengarah

Jabatan Perumahan Negara

**YBrs. Tuan Adi Faizal bin Ahmad Tarmizi**

Timbalan Yang Dipertua

Majlis Perbandaran Klang

Zakaria Augustine Kang Consultancy Sdn. Bhd. selaku Pelikuidasi;

Micro Global Sdn Bhd selaku kontraktor penyelamat;

Semua Pembeli Rumah Taman Tradisi Indah, Klang, Selangor,

Dif-Dif Kehormat; Tuan-Tuan dan Puan-Puan serta hadirin yang dihormati  
sekalian,

Assalamualaikum w.t.h, Salam Sejahtera dan Salam 1 Malaysia,

1. Terlebih dahulu, izinkan saya merakamkan terima kasih kepada Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang telah sudi meluangkan masa untuk sama-sama hadir ke **Majlis Penyerahan Kunci dan Sijil Layak Menduduki (CFO) Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai Taman Tradisi Indah, Klang, Selangor** pada petang yang berbahagia ini.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

2. Agenda perumahan merupakan sebahagian daripada agenda teras sosial negara bagi menjamin kesejahteraan rakyat. Agenda ini telah menjadi tunjang dalam hasrat Kerajaan menuju ke arah sebuah negara berpendapatan tinggi pada tahun 2020 yang seterusnya bakal menjadi tahun permulaan dalam Transformasi Nasional atau TN50. Dasar Perumahan Negara (DRN) 2013 - 2017 telah dilancarkan oleh Kementerian saya bagi memandu, mengurus dan menyelaraskan perancangan serta pembangunan sektor perumahan ke tahap lebih efisien dan sistematik. Di bawah DRN 2013 hingga 2017 ini, kementerian telah berjaya mewujudkan sektor perumahan yang mampan, cekap dan berdaya saing serta mampu menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi negara.

3. Kementerian ini telah pun memulakan beberapa siri *engagement* bagi mengkaji semula kandungan dan halatuju baharu DRN 2.0 untuk tahun 2018 sehingga 2022 melibatkan pelbagai agensi seperti Majlis Profesor Negara, Persatuan Pemaju Hartanah & Perumahan Malaysia (REHDA) dan lain-lain. Kerajaan berharap DRN 2.0 ini yang dijadual dilancarkan penghujung tahun 2017 bukan sahaja akan terus membela nasib rakyat dalam memiliki rumah mampu milik, malahan ianya juga akan memacu industri perumahan negara sebagai salah satu pemangkin utama, pembangunan ekonomi negara.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan,

4. Kerajaan juga telah mengambil pelbagai inisiatif dan langkah bagi membendung projek-projek perumahan menjadi terbengkalai dalam memberi jaminan bahawa hak-hak serta kepentingan pembeli-pembeli rumah terjamin. Ia turut menjadi satu mesej jelas kepada pemaju-pemaju perumahan bahawa sebarang tindakan melanggar peraturan dan undang-undang di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1996 (Akta 118) yang berkuatkuasa mulai 1 Jun 2015 akan dikenakan tindakan tegas. Bagi mereka yang bertanggungjawab menyebabkan sebarang projek perumahan terbengkalai pula akan menerima hukuman setimpal yang mana syarikat dan ahli lembaga pengarah syarikat akan disenarai hitamkan dan boleh dikenakan hukuman penjara atau denda atau kedua-duanya sekali.

5. Bagi Projek perumahan Taman Tradisi Indah, Klang, Selangor ini telah diisytiharkan **terbengkalai pada 18 September 2013**. Pemajuan projek ini melibatkan sebanyak 50 unit rumah rumah teres satu tingkat yang sepatutnya siap pada pertengahan tahun 2005. Walau bagaimanapun, pemajuan projek ini telah terhenti akibat masalah kewangan syarikat pemaju asal iaitu Fifth Marine Development Sdn Bhd. Seterusnya syarikat pemaju telah digulungkan pada 14hb September 2015 dan pihak Mahkamah telah melantik En Augustine a/l T.K. James dari Zakaria Augustine Kang Consultancy Sdn. Bhd. sebagai pelikuidasi syarikat.

6. Susulan daripada itu, Kerajaan melalui Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah mengambil inisiatif dan langkah strategik untuk memulihkan projek perumahan terbengkalai Taman Tradisi Indah, Klang ini menggunakan **peruntukan dana Kerajaan sebanyak RM2.67 juta** bagi membantu pembeli-pembeli teraniaya untuk menikmati kehidupan yang lebih selesa melalui pemilikan rumah ini. Untuk makluman pihak tuan-tuan dan puan-puan, pelantikan kontraktor penyelamat

melalui kaedah tender yang dilaksanakan oleh Kerajaan telah melalui proses yang ketat bagi projek ini demi memastikan kontraktor penyelamat yang dilantik adalah di kalangan yang berkelayakan.

7. Ini untuk menjamin kepentingan pembeli terpelihara terutama bagi aspek kualiti pembinaan yang baik dan dapat diserahkan dalam masa yang ditetapkan. Pembayaran bagi kontraktor penyelamat dalam usaha memulihkan projek perumahan terbengkalai dilaksanakan secara sekaligus serta melalui *bullet payment* hanya setelah projek layak menerima 'Sijil Layak Menduduki' (CFO) bagi mengelakkan insiden 'pisang berbuah dua kali'.

8. Untuk makluman Tuan/ Puan, pelikuidasi yang dilantik oleh Mahkamah bertindak sebagai de facto pemaju asal. Dalam erti kata lain pelikuidasi mengambil alih tugas dan tanggungjawab pemaju asal bagi memastikan pembeli rumah dapat menerima kunci rumah selepas penerimaan Sijil Layak Menduduki (CFO). Pelikuidasi juga bertindak membantu pembeli rumah dalam memastikan sebarang pembaikan rumah hendaklah dilaksanakan dalam Tempoh Liabiliti Kecacatan (*Defects Liability Period*) sepertimana yang dijanjikan.

9. Saya juga amat berbesar hati di atas segala kerjasama dan komitmen jitu yang diberikan oleh pihak pelikuidasi dan kontraktor penyelamat yang telah berjaya membantu Kerajaan dalam memulih dan seterusnya menyiapkan projek ini.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

10. Pada hari ini, para pembeli boleh menarik nafas lega kerana projek ini telah berjaya **disiapkan dengan memperolehi Sijil Layak Menduduki (CFO) pada 2 Disember 2016**. Kejayaan ini tidak lain tidak bukan melalui

hasil daripada komitmen dan kerjasama penuh pihak-pihak yang terlibat. Sukacita saya ingin menyatakan di sini bahawa antara pihak-pihak yang terlibat dalam pemulihan projek ini termasuklah Majlis Perbandaran Klang, Pejabat Daerah dan Tanah Klang serta agensi-agensi teknikal seperti Indah Water Konsortium (IWK), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Tenaga Nasional Berhad (TNB), Syarikat Bekalan Air Selangor (SYABAS) dan lain-lain. Ini jelas menunjukkan betapa Kerajaan Persekutuan khususnya dan semua agensi yang terlibat amnya amat prihatin terhadap masalah yang dihadapi oleh rakyat dan sedaya upaya mencari jalan penyelesaian yang terbaik dalam memastikan hak serta nasib rakyat terjamin.

11. Kepada tuan-tuan dan puan-puan selaku pembeli rumah yang telah menanti dengan penuh kesabaran juga telah memberikan kerjasama yang amat baik dalam memastikan pemulihan projek ini dapat dilaksanakan dengan lancar. Tahniah dan terima kasih saya ucapkan.

12. Untuk makluman bersama juga, dari tahun **2009 sehingga 22 Februari 2017**, sebanyak **253 projek** perumahan swasta terbengkalai yang telah direkodkan **di seluruh Semenanjung Malaysia**. Jumlah ini melibatkan sebanyak **64,291 unit rumah dan seramai 43,538 orang pembeli**. Secara terperinci, daripada jumlah tersebut sebanyak **186 (74%) projek** telah berjaya disiapkan atau diselesaikan dan sebanyak **18 (7%) projek** sedang berada di pelbagai peringkat pemulihan serta pembinaan. Manakala sebanyak **49 (19%) projek** yang masih di peringkat perancangan awal untuk dipulihkan. Daripada jumlah **186 projek** yang telah diselesaikan tersebut, **31 projek telah dipulihkan menggunakan Dana Kerajaan** dengan jumlah perbelanjaan keseluruhan sebanyak **RM204.779 juta** yang telah **memberikan manfaat kepada seramai 5,008 orang pembeli** yang senasib dengan tuan-tuan dan puan-puan.

13. Seterusnya ingin saya berkongsi sedikit maklumat mengenai projek perumahan terbengkalai yang direkodkan oleh Kerajaan Persekutuan bagi Negeri Selangor Darul Ehsan. Dari tahun **2009 sehinggalah pada 22 Februari 2017, sebanyak 81 projek** perumahan swasta terbengkalai telah disahkan terbengkalai di **Negeri Selangor** selaras dengan peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Perlesenan) Akta 118. Ini melibatkan sebanyak **29,134 unit rumah dan 20,640 orang pembeli**. Daripada jumlah tersebut, sebanyak **53 projek atau 66%** telah pun berjaya disiapkan atau diselesaikan termasuk Taman Tradisi Indah, Klang ini. Manakala baki sebanyak **28 projek** lagi termasuk dengan 14 buah projek yang baru disahkan terbengkalai pada 1hb Disember tahun lalu sedang berada di pelbagai peringkat perancangan serta pemulihan.

14. Untuk makluman tuan-tuan dan puan-puan, tiada peruntukan di dalam Akta 118 yang mewajibkan Kerajaan memulihkan projek-projek perumahan swasta yang telah disahkan terbengkalai. Walau bagaimanapun, langkah pemulihan projek terbengkalai yang dibuat oleh kerajaan ini, adalah bukti keprihatinan Kerajaan yang sentiasa peka dan memastikan permasalahan rakyat didengari serta diselesaikan dengan baik sekali.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

15. Sepertimana yang telah saya maklumkan tadi, Kerajaan sememangnya amat prihatin dan memandang serius permasalahan yang dihadapi oleh para pembeli projek perumahan swasta terbengkalai di seluruh Malaysia. Pindaan ke atas Akta 118 yang berkuatkuasa mulai 1 Jun 2015 telah dibuat bagi memantapkan lagi pemantauan ke atas projek-projek perumahan yang dilesenkan oleh KPKT yang telah berkuatkuasa bersekali dengan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta 318). Di antara perkara penting di dalam pindaan tersebut adalah

seperti berikut:

- i. Kenaikan kadar deposit daripada RM200,000 kepada 3% daripada anggaran kos pembinaan projek untuk memastikan pemaju yang mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh sahaja terlibat dengan pemajuan perumahan;
- ii. Pembeli mempunyai hak untuk menamatkan perjanjian jual dan beli (S&P) pada bila-bila masa sekiranya didapati tiada kemajuan pembinaan selama enam (6) bulan secara berterusan atau lebih selepas menandatangani S&P dengan syarat perlu mendapat perakuan bertulis daripada Pengawal Perumahan dan mendapat persetujuan bertulis daripada pihak pembiaya; dan
- iii. Peruntukan baru diwujudkan bertujuan agar tindakan boleh dikenakan ke atas pemaju perumahan atas kesalahan mengabaikan suatu pemajuan perumahan selama enam (6) bulan secara berterusan atau menyebabkan suatu pemajuan perumahan terbengkalai.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang saya hormati sekalian,

16. Dikesempatan ini, saya ingin menasihatkan dan berharap agar rumah yang bakal diduduki oleh tuan-tuan dan puan-puan ini tidak dijual kepada pihak kedua walaupun harga rumah pada masa ini telah meningkat tinggi. Bersama-samalah kita menghargai segala bantuan yang telah diberikan oleh Kerajaan dalam memastikan hak-hak tuan puan adalah terjamin dan seterusnya berupaya memiliki rumah. Semoga tuan-tuan dan puan-puan dapat mengecapi kehidupan yang aman damai, harmoni serta sentiasa bersikap toleransi sesama jiran tetangga.



Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang saya hormati sekalian,

17. Sebelum saya mengundur diri, izinkan saya merakamkan setinggi-tinggi penghargaan sekali lagi kepada semua pihak yang telah memberikan kerjasama padu dalam merealisasikan usaha pemulihan projek perumahan terbengkalai ini. Setinggi-tinggi penghargaan sekali lagi saya rakamkan kepada semua pihak yang terlibat dalam menjayakan Majlis Penyerahan Kunci Projek dan Sijil Layak Menduduki (CFO) Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai Taman Taman Tradisi Indah, Klang, Selangor pada petang ini.

Sekian,

Wabillahi taufik walhidayah wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh