



**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 Desa Bongsu, Lanchang, Pahang**

**Tarikh: 25hb Mei 2017 (Khamis)
Masa: 3.30 petang
Lokasi: Tapak Projek Perumahan Taman Desa Bongsu, Lanchang,
Pahang**

Yang dihormati Saudara Pengerusi Majlis,

YB. Dato' Sri Haji Mohd. Sharkar Bin Haji Shamsudin

Pengerusi Jawatankuasa Pelancongan & Kebudayaan Negeri Pahang
merangkap ADUN Lanchang

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 Azlan bin Mohd Yaman

Yang Dipertua

Majlis Perbandaran Temerloh

YYM Builders Sdn Bhd selaku pemaju penyelamat;

Semua Pembeli Rumah Taman Desa Bongsu, Lanchang, Pahang,

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 Desa Bongsu, Lanchang, Pahang** 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 Khazanah Research Institute (KRI), 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 daripada menjadi terbengkalai dan 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 Desa Bongsu, Lanchang, Pahang ini telah disahkan **terbengkalai pada 27 Oktober 2014**. Pemajuan projek ini melibatkan sebanyak **96 unit rumah rumah** teres satu tingkat yang **sepatutnya siap** pada tahun **2003**. Walau bagaimanapun, pemajuan projek ini telah terhenti akibat masalah kewangan syarikat pemaju asal iaitu **Koperasi Melayu Nusantara Sdn Bhd (KOMENA)** yang telah **dibatalkan pendaftaran** oleh Ketua Pendaftar Koperasi Malaysia **pada 30 Julai 2007**.

6. Susulan itu, Kerajaan melalui Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah mengambil inisiatif dan langkah strategik untuk memulihkan projek perumahan terbengkalai Taman Desa Bongsu, Lanchang ini menggunakan **peruntukan dana Kerajaan sebanyak RM13.6 juta atau bersamaan dengan RM 141,667 seunit rumah** bagi membantu para pembeli teraniaya yang rata-rata terdiri daripada Anggota Tentera atau Pesara Tentera untuk menikmati kehidupan yang lebih selesa melalui pemilikan rumah ini. Harga seunit rumah yang dibeli pada 2001 dan sepatutnya siap pada tahun 2003 adalah di antara **RM 58,000 hingga RM 78,000 seunit** pada ketika itu. Ini bermakna Kerajaan telah memberi

subsidi di antara **RM 63,667 hingga RM 83,667 seunit rumah untuk dipulihkan** seterusnya diserahkan kepada para pembeli yang hadir pada hari ini. Usaha murni ini adalah bagi menghargai pengorbanan Anggota Tentera yang telah berbakti kepada negara kita.

7. Untuk makluman pihak tuan-tuan dan puan-puan, **pelantikan pemaju penyelamat** telah dibuat pada **13 Julai 2015** dan berperanan untuk melaksanakan kerja-kerja pemulihan projek ini demi menjamin kepentingan para pembeli terpelihara terutamanya melibatkan aspek kualiti pembinaan yang baik serta dapat diserahkan kepada tuan-tuan dan puan-puan mengikut tempoh masa yang ditetapkan. Pemaju penyelamat juga bertindak membantu pembeli rumah dalam memastikan sebarang pembaikan rumah hendaklah dilaksanakan dalam Tempoh Liabiliti Kecacatan (*Defects Liability Period*) sepertimana yang dijanjikan.

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

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

9. Pada hari ini, para pembeli boleh menarik nafas lega kerana projek ini telah berjaya **disiapkan dengan memperolehi Sijil Layak Menduduki (CFO) pada 4 Januari 2017**. 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 selain KPKT sendiri adalah termasuk Majlis Perbandaran Temerloh, Pejabat Daerah dan Tanah Temerloh serta agensi-agensi teknikal seperti Indah Water Konsortium (IWK), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Tenaga Nasional Berhad (TNB), Pengurusan Air Pahang Berhad (PAIP) 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.

10. 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.

11. Untuk makluman bersama juga, dari tahun **2009 sehingga 30 April 2017**, sebanyak **253 projek** perumahan swasta yang telah diisytihar terbengkalai **di seluruh Semenanjung Malaysia**. Jumlah ini melibatkan sebanyak **64,290 unit rumah dan seramai 43,537 orang pembeli**. Secara terperinci, daripada jumlah tersebut sebanyak **188 (74%) projek** telah berjaya disiapkan atau diselesaikan. Daripada jumlah **188 projek** yang telah diselesaikan tersebut, **32 projek telah dipulihkan menggunakan Dana Kerajaan** dengan jumlah perbelanjaan keseluruhan sebanyak **RM218.4 juta** yang telah **memberikan manfaat kepada seramai 5,079** orang pembeli yang senasib dengan tuan-tuan dan puan-puan.

12. Seterusnya ingin saya berkongsi sedikit maklumat mengenai projek perumahan terbengkalai yang direkodkan oleh Kerajaan Persekutuan bagi Negeri Pahang Darul Makmur. Dari tahun **2009 sehinggalah pada 30 April 2017**, **sebanyak 17 projek** perumahan swasta terbengkalai telah disahkan terbengkalai di **Negeri Pahang** selaras dengan peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Perlesenan) Akta 118. Ini melibatkan sebanyak **3,458 unit rumah dan 2,549 orang pembeli**. Daripada jumlah tersebut, sebanyak **13 projek atau 76%** telah pun berjaya disiapkan atau diselesaikan termasuk Taman Desa Bongsu, Lanchang ini. Manakala baki sebanyak **4 projek** lagi sedang berada di pelbagai peringkat perancangan serta pemulihan.

13. Untuk makluman tuan-tuan dan puan-puan, **tiada peruntukan khusus** 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,

14. 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 (Gross Development Cost – GDC) 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,

15. 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,

16. 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 Swasta Terbengkalai Taman Desa Bongsu, Lanchang, Pahang pada petang ini terutamanya urusetia Jabatan Perumahan Negara.

Sekian,

Wabillahi taufik walhidayah wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.