



Persatuan Pengguna Pulau Pinang  
Consumers Association of Penang  
檳城消費人協會 பிளாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

Websites:  
(in English, BM, Chinese,  
& Tamil)  
[www.consumer.org.my](http://www.consumer.org.my)

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia  
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109  
email: [consumerofpenang@gmail.com](mailto:consumerofpenang@gmail.com)

**Surat Kepada Pengarang**

**11 April 2023**

**Tangani segera masalah projek perumahan terbengkalai**

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) amat memandang berat berhubung bilangan projek perumahan terbengkalai yang semakin meningkat di negara ini sehingga menjejaskan ramai pembeli rumah.

Sama ada perkara ini berpunca daripada faktor kewangan, ekonomi, dasar, salah urus dan sistem penyampaian, ia perlu ditangani dengan segera demi untuk menjaga kepentingan pengguna.

Malah Timbalan Menteri Pembangunan Kerajaan Tempatan, Akmal Nasrullah Nasir sendiri menjelaskan situasi ini sebagai 'menggerunkan' memandangkan bilangan projek perumahan bermasalah telah meningkat kepada lebih 1,007.

Menurut Jabatan Perumahan Negara, statistik projek-projek perumahan swasta sehingga 28 Februari 2023 yang dikategorikan sebagai projek sakit ialah 436 projek dengan 70,154 unit rumah melibatkan 30,771 pembeli. Bagi projek yang lewat pula bilangan projeknya ialah 145 projek dengan 27,511 unit rumah melibatkan seramai 16,593 pembeli.

Permintaan untuk membeli rumah sebenarnya tidak pernah berkurangan sama ada rumah kos rendah, sederhana atau kos tinggi. Daripada iklan-iklan yang dikeluarkan, pembeli seperti tidak ada masalah apabila bank-bank mengeluarkan tawaran untuk membuat pinjaman.

Namun apa yang berlaku adalah di sebaliknya, ramai yang teraniaya, tertipu dan mengeluh apabila rumah yang mereka impikan itu tidak menjadi kenyataan. Dari Perlis hinggalah ke Johor, rungutan rumah yang dibeli terbengkalai sering mendapat liputan media massa.

Projek perumahan dianggap terbengkalai apabila kerja-kerja pembinaan dan pemajuan di tapak terhenti selama enam bulan atau lebih secara berterusan sama ada dalam tempoh masa siap atau di luar masa siap mengikut Perjanjian Surat Jual Beli.

Projek perumahan juga dianggap terbengkalai apabila pemaju yang tidak berupaya meneruskan projek masing-masing atau apabila pengawal perumahan berpendapat pemaju-pemaju tidak dapat lagi meneruskan tanggungjawab mereka sebagai pemaju.

Terdapat beberapa perkara yang menyumbang kepada projek perumahan terbengkalai antaranya ialah masalah kewangan di mana kontraktor menghadapi kesukaran kewangan tetapi bagi sesetengah projek perumahan masalah kewangan hanya dihadapi selepas projek terbengkalai.

Peningkatan dalam kos projek akibat faktor lain seperti salah urus, keadaan ekonomi, kurangnya kajian atau masalah pemasaran juga boleh membawa kepada projek terbengkalai dan ini semua boleh membawa kepada masalah kewangan.

Terdapat juga masalah sijil kelayakan menduduki rumah (CF) yang lewat diperolehi walaupun rumah itu telah lama siap dibina. Selain itu, pemaju juga mengambil wang pendahuluan dan menyimpannya bertahun-tahun atau menampung projek yang lain sedangkan rumah belum diperuntukkan.

Selain itu terdapat juga kelonggaran dalam pemberian lesen dan dalam perkara ini kriteria yang lebih ketat dalam mengeluarkan lesen kepada pemaju serta mengawal apa yang perlu dibina bagi menangani projek perumahan terbengkalai.

Amalan penipuan dan rasuah juga turut menyumbang kepada projek perumahan terbengkalai dan dalam perkara ini kerajaan perlu bertindak tegas bagi membersihkan industri ini daripada masalah rasuah dan penipuan.

Perumahan merupakan keperluan asas bagi setiap orang, bagaimana pun di negara ini kebanyakan harga rumah adalah di luar kemampuan majoriti penduduk. Kerajaan perlu mengawal projek perumahan awam dengan membina rumah yang sesuai untuk dihuni dan menyewakannya.

Apa pun alasan dan sebab berlakunya projek perumahan terbengkalai, pembeli adalah orang pertama yang teraniaya, puluhan ribu ringgit membuat pinjaman bank, tetapi belum pun merasai nikmat untuk tinggal di dalamnya, bayaran bulanannya sudah pun bermula.

Sehubungan itu, CAP menggesa supaya Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan mengambil langkah dan tindakan yang lebih aktif dan berkesan bagi menangani masalah perumahan terbengkalai ini agar pembeli rumah mendapat hak mereka yang sepatutnya.

**Mohideen Abdul Kader**  
**Presiden**  
**Persatuan Pengguna Pulau Pinang**