



LAPORAN
PERANGKAAAN
TAHUNAN
2012

PERUTUSAN KETUA PENGARAH JABATAN PERUMAHAN NEGARA		iv
1.0	Pengenalan	1
2.0	Pelesenan Perumahan Swasta	3
2.1	Definisi Pemasjuaan Perumahan	4
2.2	Pengeluaran Lesen Pemasjuaan Perumahan	6
2.3	Permit Iklan dan Jualan	8
2.4	Bilangan Unit Rumah yang Diluluskan Pembinaan	10
2.5	Pelaburan Swasta dalam Sektor Perumahan	13
3.0	Pemantauan Projek Perumahan Swasta	13
3.1	Definisi	14
3.2	Status Projek Perumahan Swasta Lancar, Lewat dan Sakit	16
3.3	Status Projek Perumahan Swasta yang Dilesenkan	19
4.0	Penguatkuasaan Pemasju Perumahan Swasta	19
4.1	Kompaun	24
4.2	Pendakwaan	28
4.3	Senarai Hitam	29
5.0	Pengurusan Projek Perumahan Terbengkalai	29
5.1	Definisi	31
5.2	Projek Terbengkalai Mengikut Negeri	33
5.3	Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai	33

Isi Kandungan

6.0	SKIM PINJAMAN PERUMAHAN	35
6.1	PERMOHONAN	36
6.2	KUTIPAN BAYARAN	38
6.3	TUNGGAKAN BAYARAN	39
6.4	PELELONGAN	42
7.0	PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT	43
7.1	STATUS KESELURUHAN	44
7.2	PROJEK SIAP	45
7.3	PROJEK DALAM PEMBINAAN	47
7.4	STATUS PENGISIAN PPR DISEWA	48
7.5	STATUS PENJUALAN PPR DIMILIKI	50
8.0	PENGURUSAN SETINGGAN	53
8.1	DEFINISI	54
8.1	PENGURUSAN SETINGGAN	54
9.0	PENGURUSAN BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA	57
9.1	DEFINISI	58
9.2	PENGURUSAN KAWASAN PEMAJUAN	58
9.3	ADUAN YANG DITERIMA DI UNIT PESURUHJAYA BANGUNAN	59
9.4	PROGRAM PENYENGGARAAN PERUMAHAN	64
10.0	PENGURUSAN ADUAN	67
10.1	BILANGAN ADUAN YANG DITERIMA	68
10.2	JENIS ADUAN PERUMAHAN	68
10.3	ADUAN YANG DITERIMA DI BAHAGIAN PENGUATKUASAAN	69

Perutusan

Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara



“ Penghasilan Laporan Perangkaan Tahunan JPN ini antara lain adalah bertujuan menyampaikan maklumat perangkaan kepada pelbagai pihak mengenai aktiviti perumahan yang dikawal selia oleh JPN ”

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh, salam sejahtera dan salam 1Malaysia.

Terlebih dahulu saya mengucapkan syukur ke hadrat Allah S.W.T kerana dengan izin-Nya, buku Laporan Perangkaan Tahunan 2012, Jabatan Perumahan Negara (JPN) dapat diterbitkan dengan jayanya.

Penghasilan Laporan Perangkaan Tahunan JPN ini antara lain adalah bertujuan menyampaikan maklumat perangkaan kepada pelbagai pihak mengenai aktiviti perumahan yang dikawal selia oleh JPN. Selain itu, terdapat juga beberapa analisis yang boleh dijadikan panduan kepada pelbagai pihak yang menjadikan Laporan Perangkaan Tahunan JPN sebagai salah satu sumber rujukan dalam merancang pembangunan perumahan di masa akan datang.

Laporan Perangkaan Tahunan JPN ini juga merupakan salah satu manifestasi Jabatan Perumahan Negara dalam memaparkan pencapaian dan kejayaan menyediakan perumahan yang berkualiti, selesa dan mampu dimiliki selaras dengan matlamat Dasar Perumahan Negara (DRN) yang telah dilancarkan pada tahun 2011.

Akhir kata, syabas dan sekalung penghargaan kepada semua pihak yang telah menyumbang idea, tenaga dan masa bagi menghasilkan buku Laporan Perangkaan Tahunan JPN 2012.

Sekian, terima kasih.

DATU' DR. MOHD PADZIL BIN HASHIM



1.0 Pengenalan

1.1 TUJUAN

Laporan ini bertujuan untuk menyampaikan maklumat perangkaan kepada pelbagai pihak mengenai aktiviti perumahan di negara ini yang dikawal selia oleh Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Adalah diharapkan penerbitan ini dapat menyediakan maklumat perangkaan serta analisis yang sesuai mengenai aktiviti perumahan di negara ini.

1.2 SKOP DAN LIPUTAN DATA

Laporan ini merangkumi maklumat perumahan yang dilaksanakan oleh sektor awam dan swasta sepanjang tahun 2012. Penerbitan ini menjelaskan aspek kuantitatif dasar dan analisis mengenai aktiviti perumahan yang telah dilaksanakan dalam tahun semasa. Bagi liputan data, perangkaan yang disediakan ini adalah tertumpu kepada negeri di Semenanjung Malaysia sahaja seperti maklumat pemajuan perumahan swasta serta pengurusan bangunan dan harta bersama. Ini kerana Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] dan Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] hanya meliputi Semenanjung Malaysia sahaja. Bagi negeri Sabah dan Sarawak, maklumat perangkaan yang diperolehi adalah terhad kepada pengurusan setinggan dan Program Perumahan Rakyat (PPR) sahaja kerana sektor perumahan swasta di Sabah dan Sarawak dikawal selia oleh Ordinan / Enakmen perumahan masing-masing.

1.3 PENGUMPULAN DATA

Secara amnya, pengumpulan data perumahan adalah tertumpu kepada rekod dalaman JPN serta maklumat daripada Kerajaan-Kerajaan Negeri dan Pihak-Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Pengumpulan data tersebut disalurkan melalui bahagian-bahagian di bawah JPN dan seterusnya dikumpulkan untuk dianalisis bagi menghasilkan Laporan Perangkaan Tahunan JPN 2012.



Pelesenan Perumahan Swasta

2.0 PELESENAN PERUMAHAN SWASTA

2.1 DEFINISI PEMAJUAN PERUMAHAN

Menurut Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118], pemajuan perumahan bermaksud memajukan atau membina atau menyebabkan dibina dengan apa-apa cara sekalipun lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal dan termasuklah pengutipan wang atau penjalanan apa-apa pengendalian bangunan bagi maksud mendirikan rumah tempat tinggal dalam, pada, atas atau di bawah mana-mana tanah; atau penjualan lebih empat lot tanah atau lot bangunan dengan tujuan membina lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal. Oleh itu, mana-mana pemajuan perumahan yang menepati definisi di atas hendaklah memohon lesen pemajuan perumahan dan permit iklan dan jualan sebelum melaksanakan sesuatu projek perumahan.

2.2 PENGELUARAN LESEN PEMAJUAN PERUMAHAN

Rajah 2.1 menunjukkan bilangan pengeluaran lesen pemajuan perumahan baharu dan pembaharuan lesen dari tahun 2008 hingga 2012. Sepanjang tempoh lima tahun (2008-2012) sebanyak 5,600 lesen telah dikeluarkan oleh JPN dan pembaharuan lesen sejumlah 1,892 telah dicatatkan.

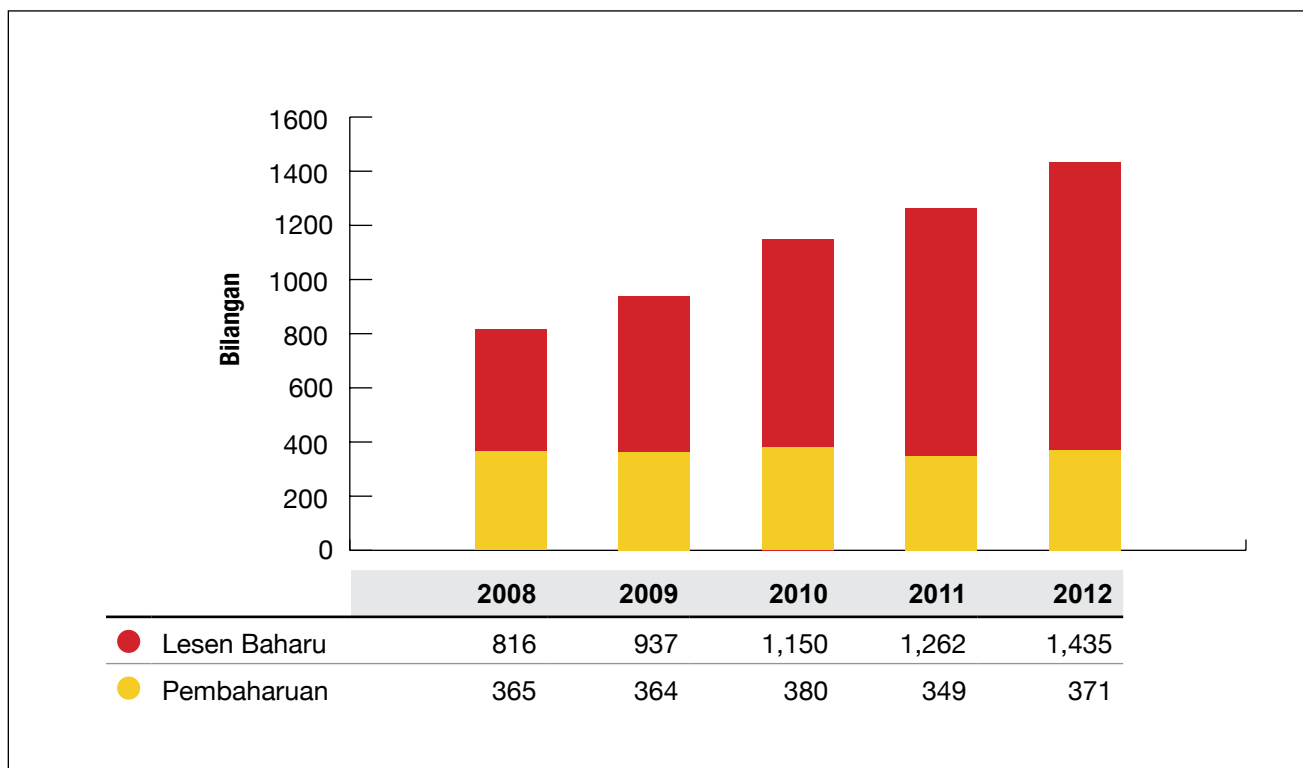
Sepanjang tempoh lima tahun ini, tahun 2012 menunjukkan bilangan pengeluaran lesen pemajuan perumahan baharu sebanyak 1,435 lesen iaitu peningkatan sebanyak 13.7% dicatatkan berbanding tahun sebelumnya. Bagi pembaharuan lesen pula, tiada peningkatan ketara yang dicatatkan dalam tempoh lima tahun.

JADUAL 2.1: PENGELUARAN LESEN PEMAJUAN PERUMAHAN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012

TAHUN	BAHARU	PEMBAHARUAN	JUMLAH
2008	816	365	1,181
2009	937	364	1,301
2010	1,150	380	1,530
2011	1,262	349	1,611
2012	1,435	371	1,806
JUMLAH	5,600	1,892	7,429

Sumber: Bahagian Pelesenan Pemasukan Perumahan, JPN (2012)

RAJAH 2.1: PENGELUARAN LESEN PEMAJUAN PERUMAHAN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012



Sumber : Bahagian Pelesenan Pemasukan Perumahan, JPN (2012)

2.3 PERMIT IKLAN & JUALAN

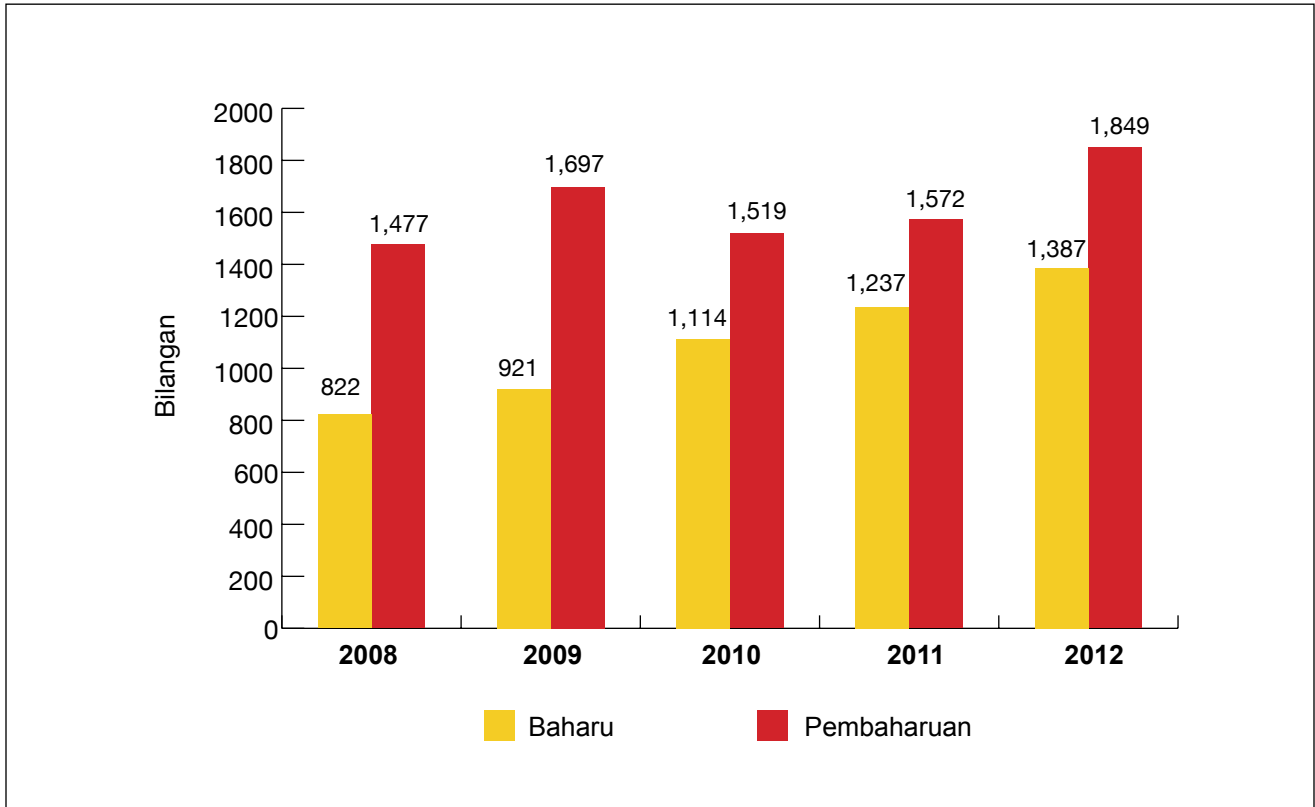
Bilangan pengeluaran permit iklan dan jualan baharu pada tahun 2012 adalah yang tertinggi sepanjang tempoh lima tahun (2008-2012) iaitu sebanyak 1,387. Bilangan ini menokok sebanyak 150 (12.1%) dari tahun 2011 yang mencatat bilangan permit iklan dan jualan sebanyak 1,237. Butiran lanjut adalah seperti di Jadual 2.2 di bawah.

**JADUAL 2.2: PENGELUARAN PERMIT IKLAN DAN JUALAN BAHARU
DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012**

TEMPOH	BILANGAN	% PERUBAHAN
2008	822	-
2009	921	12.0
2010	1,114	21.0
2011	1,237	11.0
2012	1,387	12.1

Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

RAJAH 2.2: PENGELUARAN PERMIT IKLAN DAN JUALAN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012



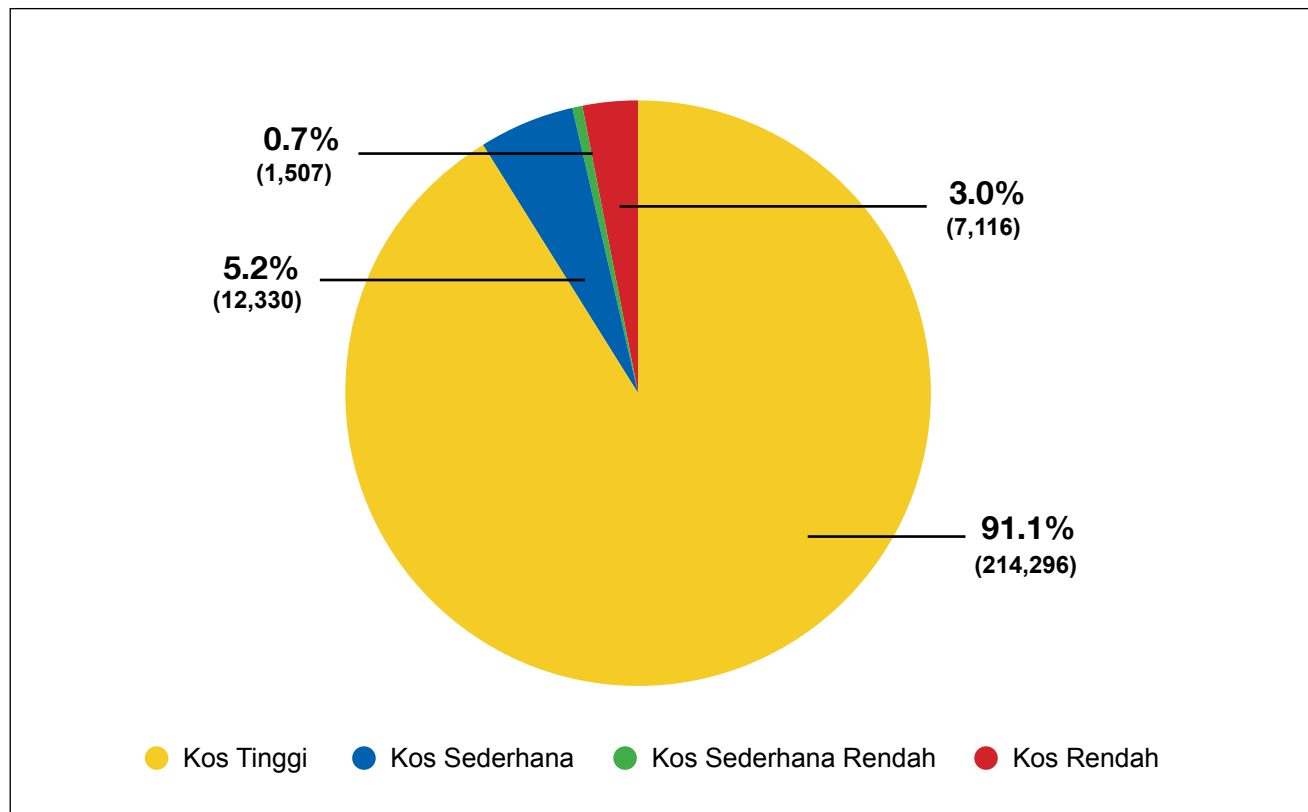
Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

Rajah 2.2 menunjukkan pengeluaran permit iklan dan jualan (baharu dan pembaharuan) bagi tahun 2008 hingga tahun 2012. Berdasarkan rajah tersebut, terdapat peningkatan bilangan pengeluaran pembaharuan permit iklan dan jualan dari tahun 2011 ke tahun 2012 sebanyak 17.6% iaitu daripada 1,572 kepada 1,849.

Namun begitu, pembaharuan permit iklan dan jualan pada tahun 2010 menunjukkan kemerosotan sebanyak 178. Secara keseluruhannya, pengeluaran permit iklan dan jualan bagi tahun 2012 sama ada baharu ataupun pembaharuan mencatatkan peningkatan yang agak setara dan dijangkakan keadaan ini akan berterusan untuk tahun 2013.

2.4 BILANGAN UNIT RUMAH YANG DILULUSKAN PEMBINAAN

CARTA 2.1: UNIT RUMAH YANG TELAH DILULUSKAN PEMBINAAN BAGI TAHUN 2012



Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

Carta 2.1 menunjukkan peratusan unit rumah mengikut kategori harga yang diluluskan berdasarkan permohonan daripada syarikat pemaju perumahan. Kelulusan pembinaan rumah ini adalah berdasarkan jumlah bulanan yang diluluskan oleh JPN dari Januari 2012 sehingga Disember 2012. Majoriti syarikat pemaju perumahan memohon untuk membina rumah kos tinggi dengan jumlah 214,296 buah rumah yang mewakili 91.1% rumah di pasaran manakala rumah kos rendah hanya mencatat peratusan 3.0% rumah di pasaran dengan jumlah 7,116. Selebihnya adalah permohonan bagi pembinaan rumah kos sederhana dan kos sederhana rendah iaitu sebanyak 13,837 unit rumah. Antara faktor yang menyebabkan perbezaan besar antara bilangan jenis rumah tersebut dibina adalah kerana faktor harga. Penawaran harga yang tinggi bagi perumahan kos tinggi membolehkan pemaju mendapat lebih keuntungan berbanding pembinaan bagi rumah kos sederhana mahupun kos rendah. Selain itu, faktor lokasi dan pasaran tempatan turut mempengaruhi harga rumah yang dibina dan dijual.

**JADUAL 2.3: BILANGAN UNIT RUMAH YANG DILULUSKAN PEMBINAAN
DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012**

TAHUN	KOS RENDAH	KOS SEDERHANA RENDAH	KOS SEDERHANA	KOS TINGGI	JUMLAH
2008	5,843	1,949	11,058	74,934	93,784
2009	4,530	2,748	9,600	80,838	97,716
2010	6,079	2,717	5,615	106,390	120,801
2011	4,887	2,142	5,141	147,472	159,642
2012	7,116	1,507	12,330	214,296	235,249
JUMLAH	28,455	11,063	43,744	623,930	707,192

Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

Nota: Kategori Rumah Berdasarkan Harga

Kos Rendah	<i>Kurang daripada RM 42,000</i>
Kos Sederhana Rendah	<i>RM 42,001 - RM 70,000</i>
Kos Sederhana	<i>RM 70,001 - RM 100,000</i>
Kos Tinggi	<i>Melebihi RM 100,000</i>

Merujuk Jadual 2.3 di atas, secara keseluruhannya bilangan unit rumah yang diluluskan pembinaan pada tahun 2012 meningkat sebanyak 47.4% iaitu daripada 159,642 unit rumah kepada 235,249 unit rumah. Antara faktor yang mendorong kepada peningkatan bilangan unit rumah yang dibina pada tahun 2012 berbanding tahun 2011 adalah disebabkan oleh pindaan yang telah dibuat pada Akta 118 yang telah diluluskan pada Disember 2011 dimana terdapat peningkatan dalam pembayaran deposit iaitu 3.0% daripada kos pembinaan. Bagi mengelakkan pembayaran deposit sebanyak 3.0%, pemaju telah memohon lesen lebih awal bagi projek-projek yang akan bermula 2 hingga 3 tahun akan datang.

Kelulusan pembinaan bagi rumah kos tinggi adalah yang tertinggi dicatatkan iaitu sebanyak 214,296 unit rumah berbanding rumah kos rendah dan kos sederhana iaitu masing-masing mencatatkan sebanyak 7,116 dan 13,837 unit rumah. Kelulusan pembinaan unit rumah turut meningkat dari tahun ke tahun. Selain itu, pembinaan rumah kos tinggi merupakan jenis yang paling banyak dipohon oleh pemaju untuk dimajukan sepanjang tempoh 2008 hingga 2012.

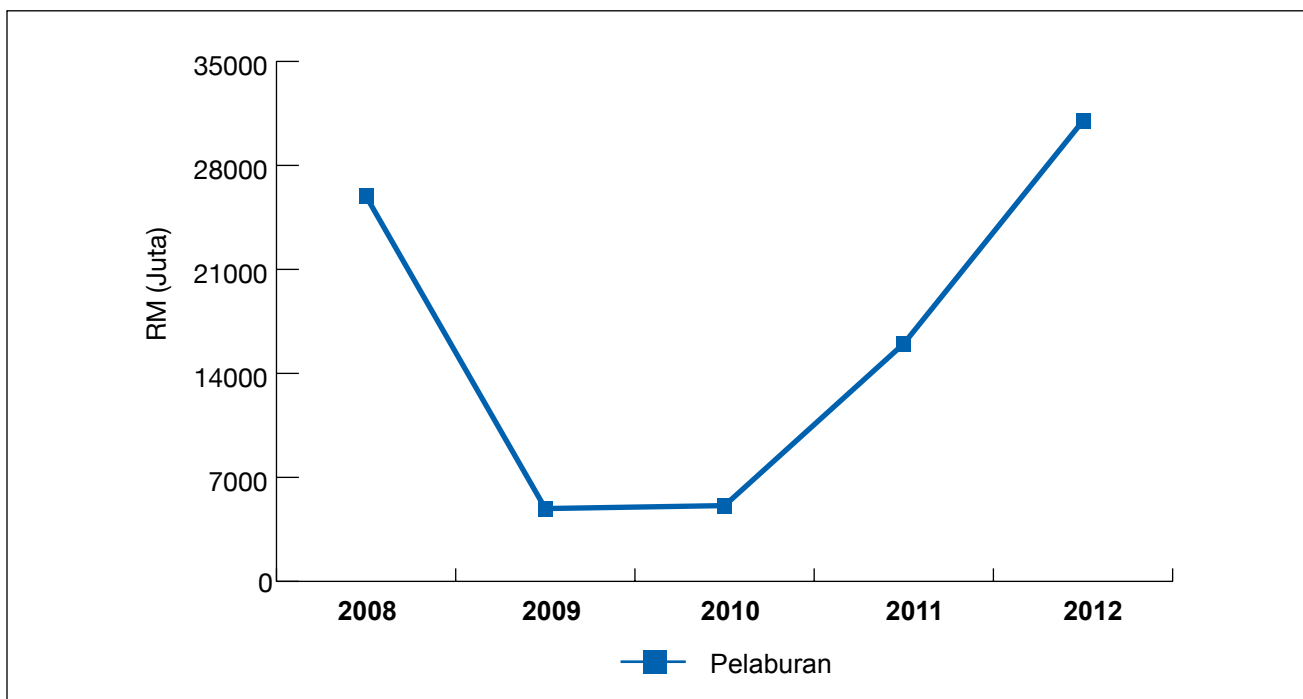
2.5 PELABURAN SWASTA DALAM SEKTOR PERUMAHAN

**JADUAL 2.4: PELABURAN SWASTA DALAM SEKTOR PERUMAHAN
DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012**

TAHUN	JUMLAH PELABURAN (RM)	% PERUBAHAN
2008	25,920,900,000.00	-
2009	3,972,750,000.00	-84.7
2010	4,723,460,000.00	18.9
2011	15,065,380,000.00	218.9
2012	30,288,977,379.80	101.1

Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

**RAJAH 2.3: PELABURAN SWASTA DALAM SEKTOR PERUMAHAN
DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012**



Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

Berdasarkan Rajah 2.3 ,terdapat peningkatan dan penurunan pelaburan swasta dalam sektor perumahan sepanjang tempoh lima tahun. Pada tahun 2008, sektor swasta telah melabur sebanyak RM25,920.90 juta sebelum merosot sebanyak 84.7% pada tahun 2009.

Namun begitu, terdapat sedikit peningkatan dalam pelaburan swasta pada tahun 2010 iaitu daripada RM3,972.75 juta pada tahun 2009 kepada RM4,723.46 juta pada tahun 2010. Pada tahun 2011, pelaburan swasta melonjak mendadak kepada RM15,065.38 juta iaitu peningkatan peratusan sebanyak 218.9%.

Peningkatan pelaburan sektor swasta dalam perumahan berterusan pada tahun 2012 dengan peratusan peningkatan sebanyak 101.1% iaitu meningkat kepada RM30,288.98 juta. Peningkatan pelaburan sektor swasta dalam perumahan adalah disebabkan kerana pertambahan bilangan unit rumah yang dibina dan suasana pelaburan yang kondusif di Malaysia.

Halaman ini sengaja dibiarkan kosong



Pemantauan Projek Perumahan Swasta

3.0 PEMANTAUAN PROJEK PERUMAHAN SWASTA

3.1 DEFINISI

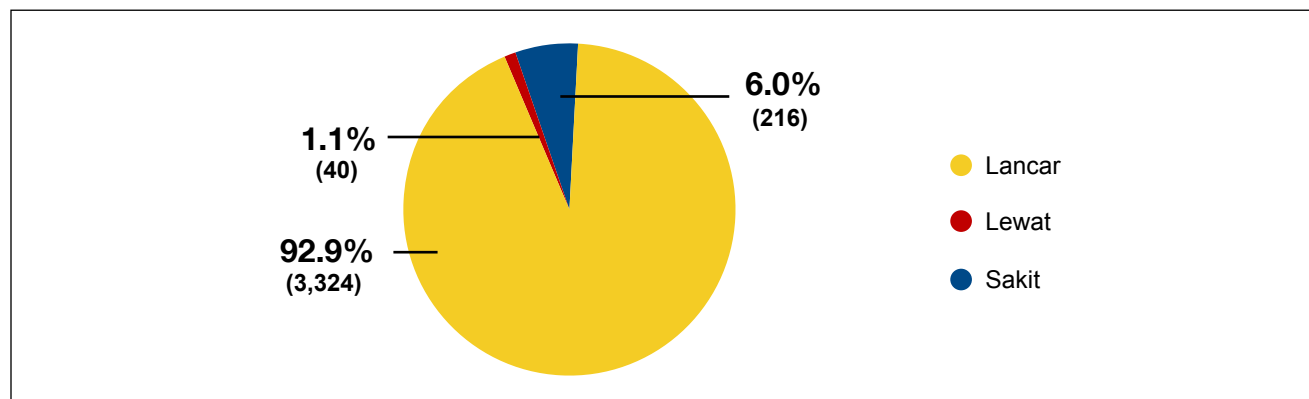
Status projek perumahan swasta dibahagikan kepada tiga (3) kategori iaitu:

- i) **Lancar:** Projek yang dimajukan mengikut tempoh Surat Perjanjian Jual & Beli (SPJB) iaitu selama 24 bulan bagi pemajuan yang mengikut Jadual G (Hak Milik Individu) dan 36 bulan bagi pemajuan yang mengikut Jadual H (Hak Milik Strata);
- ii) **Lewat:** Projek yang mengalami kelewatan antara 10.0% hingga 30.0% dan masih berada dalam tempoh Surat Perjanjian Jual & Beli (SPJB); dan
- iii) **Sakit:** Projek yang mengalami kelewatan melebihi 30.0% atau projek-projek yang telah tamat tempoh Surat Perjanjian Jual & Beli (SPJB).

3.2 STATUS PROJEK PERUMAHAN SWASTA LANCAR, LEWAT DAN SAKIT

Sehingga Disember 2012 sebanyak 3,580 projek perumahan swasta sedang dimajukan oleh pemaju perumahan di Semenanjung Malaysia dan daripada jumlah tersebut, 3,324 projek (92.9%) adalah berstatus projek Lancar, 40 projek (1.1%) adalah projek Lewat dan baki 216 projek (6.0%) dikategorikan sebagai projek Sakit. Peratusan status projek perumahan swasta adalah seperti di Carta 3.1.

CARTA 3.1: STATUS PROJEK PERUMAHAN SWASTA LANCAR, LEWAT DAN SAKIT SEHINGGA 31 DISEMBER 2012



Sumber: Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN (2012)

JADUAL 3.1: STATISTIK PROJEK PERUMAHAN SWASTA LANCAR, LEWAT DAN SAKIT MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	LANCAR			LEWAT			SAKIT		
	BIL PROJEK	UNIT DIBINA	UNIT DIJUAL	BIL PROJEK	UNIT DIBINA	UNIT DIJUAL	BIL PROJEK	UNIT DIBINA	UNIT DIJUAL
SELANGOR	806	169,580	91,188	18	1,751	1,212	88	14,894	10,834
PERAK	569	51,421	36,540	2	101	82	9	850	425
JOHOR	550	65,927	41,961	6	649	132	21	2,371	1,841
P.PINANG	304	23,210	10,230	1	220	200	12	2,076	1,396
KEDAH	255	31,417	17,422	0	0	0	16	2,366	1,422
PAHANG	234	12,329	4,672	9	610	377	13	1,058	585
W.P KUALA LUMPUR	183	37,432	25,717	2	244	176	8	1,380	633
N.SEMBILAN	171	24,348	12,516	1	10	7	12	1,472	1,069
MELAKA	127	25,006	12,646	1	476	1	4	316	156
KELANTAN	55	2,751	1,859	0	0	0	18	1,312	931
TERENGGANU	44	1,355	1,081	0	0	0	14	1,399	1,156
PERLIS	26	1,092	1,082	0	0	0	1	76	36
JUMLAH	3,324	445,868	256,914	40	4,061	2,187	216	29,570	20,484

Sumber: Bahagian Pemantauan Perumahan Swasta, JPN (2012)

Jadual 3.1 menunjukkan status semasa projek perumahan swasta dalam kategori Lancar, Lewat dan Sakit mengikut negeri. Didapati sebanyak 445,868 unit rumah yang sedang dibina adalah dalam kategori Lancar, 4,061 unit rumah dalam kategori Lewat dan 29,570 unit rumah dalam kategori Sakit. Bagi unit yang dijual, 256,914 unit rumah adalah dalam kategori Lancar, 2,187 unit rumah dalam kategori Lewat dan 20,484 unit rumah dalam kategori Sakit.

3.3 STATUS PROJEK PERUMAHAN SWASTA YANG DILESENKAN

**JADUAL 3.2: STATISTIK PROJEK PERUMAHAN SWASTA YANG DILESENKAN
DARI TAHUN 1990 HINGGA 2012**

KATEGORI	BIL.PROJEK	PERATUS(%)
SIAP DENGAN CFO/CCC	17,209	82.5
LANCAR	3,324	16.0
LEWAT	40	0.2
SAKIT	216	1.0
TERBENGKALAI	60	0.3
JUMLAH	20,849	100.0

Sumber: Bahagian Pemantauan Perumahan Swasta, JPN (2012)

Bermula dari tahun 1990 hingga 2012, sebanyak 20,849 lesen pemajuan perumahan telah dikeluarkan oleh JPN di mana sejumlah 17,209 projek (82.5%) telah berjaya disiapkan dengan kelulusan Sijil Layak Menduduki (CFO) / Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC). Sementara itu, 3,324 projek (16.0%) masih berjalan lancar mengikut jadual yang ditetapkan dalam SPJB.

Selain itu, terdapat juga projek-projek bermasalah yang dikategorikan sebagai projek Lewat, Sakit dan Terbengkalai. Sebanyak 40 projek (0.2%) dikategorikan sebagai projek Lewat, 216 projek (1.0%) dikategorikan sebagai Sakit manakala 60 projek (0.3%) masih berstatus Terbengkalai. Ini menjadikan jumlah keseluruhan projek bermasalah adalah sebanyak 316 projek.

JADUAL 3.3: STATISTIK PROJEK PERUMAHAN SWASTA LEWAT, SAKIT DAN TERBENGKALAI MENGIKUT TAHUN DILESENKAN

TAHUN DILESENKAN	STATUS / KATEGORI			JUMLAH
	LEWAT	SAKIT	TERBENGKALAI	
1990	0	3	1	4
1991	0	1	0	1
1992	1	1	0	2
1993	0	0	0	0
1994	0	1	1	2
1995	0	0	2	2
1996	0	1	6	7
1997	0	1	8	9
1998	0	1	6	7
1999	0	2	8	10
2000	0	6	7	13
2001	1	11	6	18
2002	0	11	6	17
2003	0	8	7	15
2004	0	18	1	19
2005	0	19	1	20
2006	0	15	0	15
2007	1	16	0	17
2008	2	28	0	30
2009	4	40	0	44
2010	11	30	0	41
2011	14	3	0	17
2012	6	0	0	6
JUMLAH	40	216	60	316

Sumber: Bahagian Pemantauan Perumahan Swasta, JPN (2012)

Jadual 3.3 menunjukkan status projek perumahan swasta di Semenanjung Malaysia mengikut tahun dilesenkan dari tahun 1990 hingga 2012. Sepanjang tempoh tersebut, sebanyak 20,849 lesen pemajuan perumahan telah dikeluarkan oleh Bahagian Pelesenan Pemajuan Perumahan, JPN. Daripada jumlah tersebut, bilangan projek kategori Lewat yang tertinggi direkodkan adalah projek yang dilesenkan pada tahun 2011 iaitu sebanyak 14 projek. Bagi kategori Sakit pula, bilangan tertinggi dicatatkan adalah projek yang dilesenkan pada tahun 2009 iaitu sebanyak 40 projek.

Berdasarkan pemerhatian tersebut, bilangan projek kategori Lewat dan Sakit adalah tinggi bagi projek-projek yang dilesenkan dari tahun 2009 hingga 2011. Kebanyakan projek tersebut telah melepasi tarikh patut siap seperti yang telah ditetapkan dalam SPJB. Walau bagaimanapun, melalui pemantauan yang dilaksanakan, kerja-kerja di tapak projek masih berjalan dan berpotensi untuk disiapkan dengan kelulusan CFO/CCC. Bagi projek kategori Terbengkalai pula, jumlah paling tinggi direkodkan ialah sebanyak 8 projek masing-masing bagi projek yang dilesenkan pada tahun 1997 dan 1999. Sementara itu, tiada projek yang diisytiharkan sebagai projek Terbengkalai bagi projek yang dilesenkan sejak tahun 2006.

Oleh itu, dapatlah dirumuskan bahawa bilangan projek bermasalah iaitu kategori Lewat, Sakit dan Terbengkalai di Semenanjung Malaysia hanya melibatkan peratusan yang kecil sahaja iaitu sekitar 1.5% jika dibandingkan dengan bilangan keseluruhan projek yang berjaya disiapkan dengan CFO/CCC.



Penguatkuasaan
Pemaju Perumahan Swasta

4.0 PENGUATKUASAAN PEMAJU PERUMAHAN SWASTA

4.1 KOMPAUN

Notis kompaun akan dikeluarkan oleh JPN kepada pemaju perumahan swasta yang melakukan kesalahan-kesalahan seperti berikut:

- i) Kesalahan tidak menghantar laporan kewangan serta laporan juruaudit kepada Pengawal Perumahan [subseksyen 7(e) Akta 118];
- ii) Kesalahan tidak menghantar laporan kemajuan projek [subseksyen 7(f) Akta 118];
- iii) Kesalahan pengiklanan yang berbeza daripada yang diluluskan oleh Pengawal Perumahan [subperaturan 5(1A), Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1989]; dan
- iv) Kesalahan Iklan Penjualan [subperaturan 6(1), Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan)1989].

JADUAL 4.1: STATISTIK KOMPAUN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012

TAHUN	PEMAJU	BILANGAN KESALAHAN
2008	279	305
2009	545	586
2010	943	1,020
2011	1,455	1,504
2012	921	1,006
JUMLAH	4,143	4,421

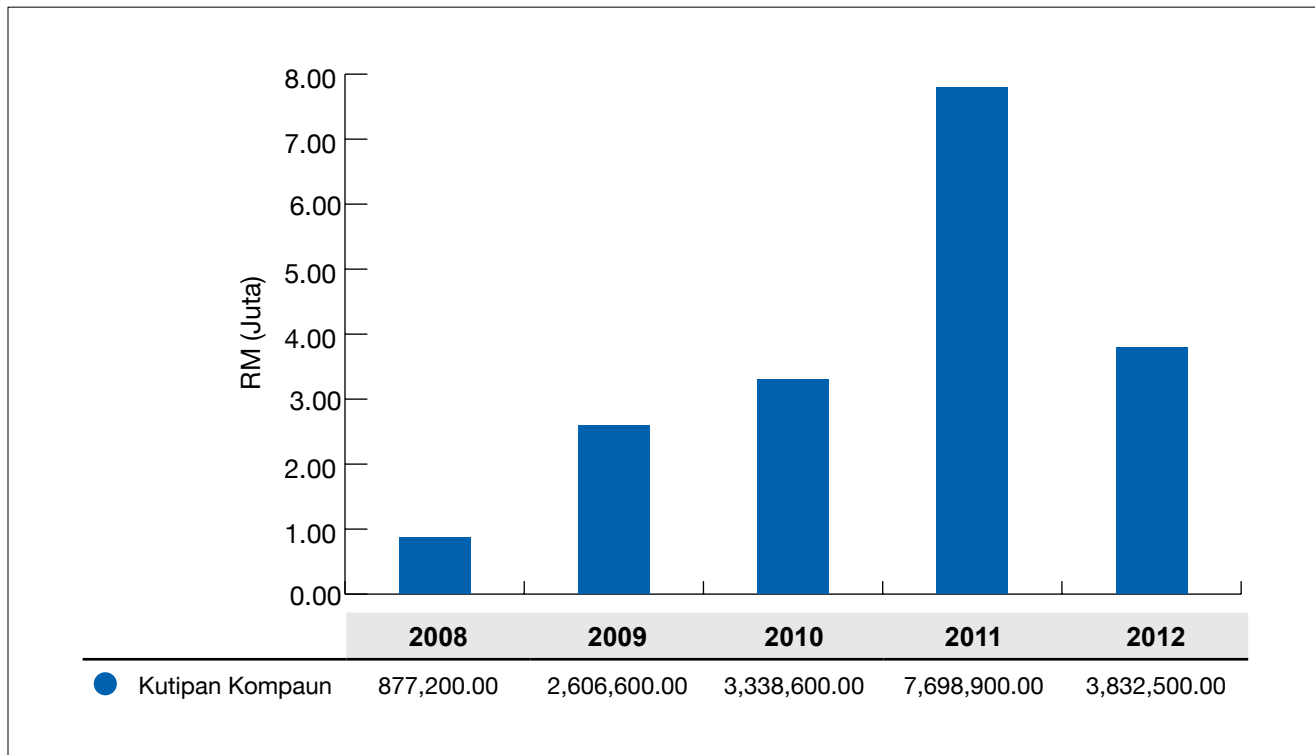
Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Jadual 4.1 menunjukkan statistik kompaun dari tahun 2008 hingga 2012. Kompaun yang dikenakan kepada pemaju perumahan swasta sepanjang tempoh lima tahun (2008-2012) adalah sebanyak 4,143 yang melibatkan sebanyak 4,421 bilangan kesalahan. Dalam tempoh 4 tahun (2008-2011), bilangan pemaju yang dikenakan kompaun menokok daripada 279 pada tahun 2008 kepada 1,455 pada tahun 2011 sebelum mengalami penurunan kepada 921 pada tahun 2012.

Bilangan kesalahan yang dikenakan notis kompaun pula menurun sebanyak 33.1% daripada 1,504 pada tahun 2011 kepada 1006 pada tahun 2012. Beberapa faktor yang mendorong penurunan pengeluaran notis kompaun pada tahun 2012 telah dikenal pasti seperti berikut:

- i) Pelaksanaan Taklimat Peranan dan Tanggungjawab Pemaju Perumahan Berlesen (*Roadshow*);
- ii) Peningkatan pematuhan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] oleh pemaju-pemaju; dan
- iii) Penguatkuasaan yang semakin berkesan dan mantap melalui kecekapan pengkompaunan serta pendakwaan.

RAJAH 4.1: KUTIPAN HASIL KOMPAUN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012



Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Nota: Kadar maksimum kompaun mengikut kesalahan;

Seksyen 7	RM50,000
Peraturan	RM20,000

Merujuk kepada Rajah 4.1, jumlah kutipan kompaun sepanjang tempoh lima tahun (2008-2012) adalah sebanyak RM18,348,800.00. Bagi tahun 2012, hasil kutipan kompaun telah menyusut sebanyak 50.2% berbanding tahun 2011. Hal ini adalah berikutan pengurangan pengesyoran kompaun bagi kesalahan di bawah Seksyen 7(e) Akta 118 iaitu pengurangan sebanyak 65.3% pada tahun 2012 berbanding tahun 2011 yang disebabkan oleh ramai pemaju perumahan telah memenuhi tanggungjawab di bawah peruntukan Seksyen 7(e) Akta 118 bagi tahun 2012.

JADUAL 4.2: STATISTIK KOMPAUN MENGIKUT PECAHAN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012

TAHUN	KESALAHAN DI BAWAH AKTA / PERATURAN				JUMLAH
	P5(1A)	P6(1)	S7(e)	S7(f)	
2008	4	134	0	167	305
2009	17	157	331	81	586
2010	8	201	500	311	1,020
2011	3	197	1,073	231	1,504
2012	2	146	372	486	1,006
JUMLAH	34	835	2,276	1,276	4,421

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Nota: S – Subseksyen, P – Sub-peraturan

P5(1A)	Kesalahan berkaitan pengiklanan dan penjualan pemajuan perumahan yang tidak mengikut Permit Iklan dan Jualan seperti diluluskan oleh Pengawal Perumahan
P6(1)	Kesalahan pengiklanan tidak mengikut butiran iklan yang dikehendaki
S7(e)	Kesalahan gagal menghantar laporan juruaudit beserta salinan kunci kira-kira dan akaun untung rugi kepada Pengawal Perumahan
S7(f)	Kesalahan gagal menghantar laporan kemajuan projek perumahan kepada Pengawal Perumahan

Secara keseluruhannya, notis kompaun yang dikenakan kepada pemaju yang gagal menghantar laporan juruaudit beserta salinan kunci kira-kira dan akaun untung rugi kepada Pengawal Perumahan (S7(e)) mencatatkan bilangan yang tertinggi sepanjang tempoh lima tahun iaitu sebanyak 2,276 notis. Kesalahan di bawah Sub-peraturan 5(1A) iaitu kesalahan berkaitan pengiklanan dan penjualan pemajuan perumahan yang tidak mengikut Permit Iklan dan Jualan seperti diluluskan oleh Pengawal Perumahan mencatatkan bilangan yang terendah dikenakan notis kompaun iaitu sebanyak 34 notis.

Sehingga 31 Disember 2012, kesalahan di bawah Sub-peraturan 5(1A), Sub-peraturan 6(1) dan Subseksyen 7(e) menunjukkan penurunan dalam notis kompaun yang dikeluarkan. Namun begitu, kesalahan di bawah Subseksyen 7(f) iaitu gagal menghantar laporan kemajuan projek perumahan kepada Pengawal Perumahan mencatatkan peningkatan dalam bilangan notis kompaun yang dikeluarkan iaitu sebanyak 486 notis kompaun berbanding 231 pada tahun 2011.

4.2 PENDAKWAAN

Sepanjang tempoh empat tahun, sebanyak 2,060 kes telah didaftarkan di mahkamah bagi pelbagai kesalahan di bawah peruntukan Akta 118 yang dilakukan oleh pemaju perumahan. Jumlah kes yang telah didaftarkan di mahkamah telah menurun sebanyak 397 kes iaitu daripada 766 kes pada tahun 2011 kepada 369 kes pada tahun 2012. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 274 kes telah diselesaikan dan bakinya masih berjalan di mahkamah. Antara faktor yang menyebabkan penurunan bilangan kes yang diselesaikan ini adalah disebabkan oleh tempoh masa yang diambil untuk penyediaan kertas siasatan dan pendengaran kes di mahkamah.

Antara kesalahan utama yang membabitkan kes pendakwaan adalah kegagalan mengemukakan Laporan Kemajuan Projek, kegagalan mengemukakan Laporan Kewangan Beraudit Tahunan, Ingkar Award yang dikeluarkan oleh Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) dan melaksanakan pemajuan perumahan tanpa lesen.

JADUAL 4.3: STATISTIK KES PENDAKWAAN DI BAWAH AKTA 118 DARI TAHUN 2009 HINGGA 2012

TAHUN	BILANGAN KES YANG DIDAFTARKAN DI MAHKAMAH	BILANGAN KES MASIH AKTIF	BILANGAN KES SELESAI
2009	392	0	392
2010	533	0	533
2011	766	9	757
2012	369	95	274
JUMLAH	2,060	104	1,956

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Berdasarkan Jadual 4.4 di bawah, bilangan kertas siasatan yang disediakan mengalami peningkatan dan penurunan sepanjang tempoh lima tahun. Bilangan kertas siasatan yang disediakan pada tahun 2009 meningkat daripada 425 kepada 787 dan seterusnya melonjak kepada 1,200 pada tahun 2010 sebelum kembali menurun kepada 836 dan 508 pada tahun 2011 dan 2012.

Peningkatan yang drastik pada tahun 2010 adalah hasil inisiatif penubuhan Pasukan Petugas Khas (*Special Task Force [STF]*) Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara (KSN) pada tahun 2009. Melalui inisiatif STF, mekanisme penguatkuasaan, perundangan dan pemantauan pemajuan perumahan telah ditambah baik dan dimantapkan dari semasa ke semasa. Ini secara tidak langsung memberi kesan terhadap peningkatan bilangan kertas siasatan yang disediakan bagi mendakwa pemaju di mahkamah.

JADUAL 4.4: STATISTIK PENYEDIAAN KERTAS SIASATAN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012

TAHUN	BILANGAN KERTAS SIASATAN DISEDIAKAN
2008	425
2009	787
2010	1,200
2011	836
2012	508
JUMLAH	3,756

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

**JADUAL 4.5: PECAHAN KERTAS SIASATAN YANG TELAH DISEDIAKAN
MENGIKUT KESALAHAN DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012**

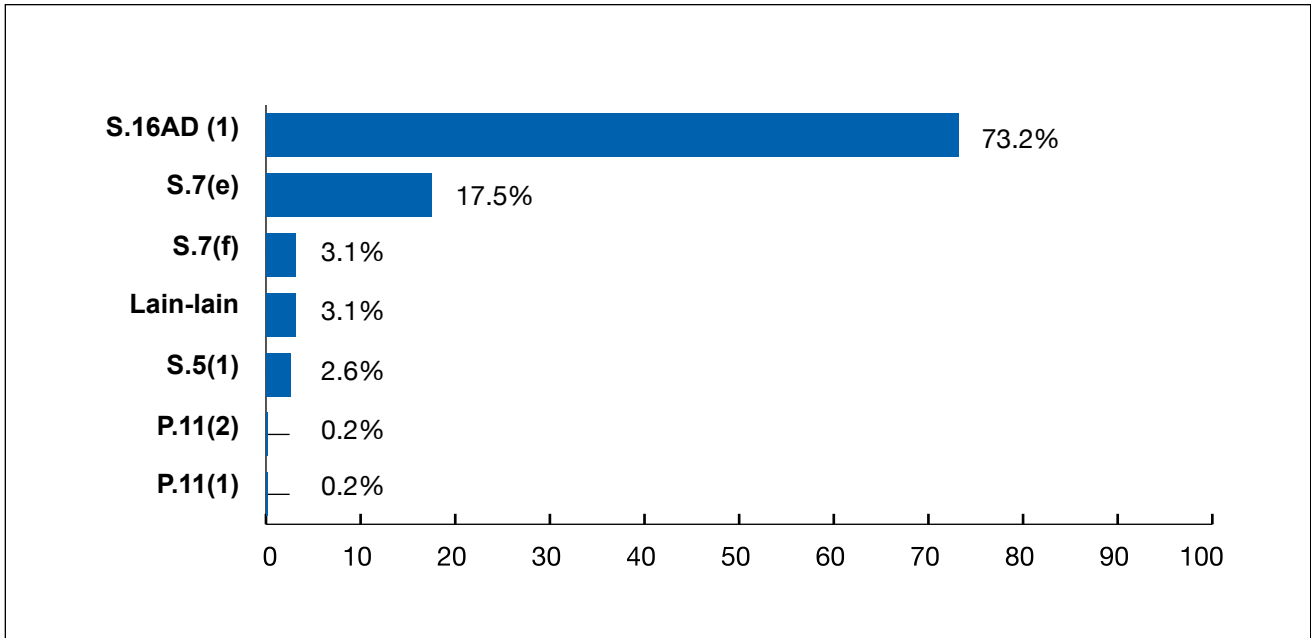
TAHUN	S.5(1)	S.5(2)	S.7(e)	S.7(f)	S.16AD(1)	P.5(1)	P.6(1)	P.11(1)	P.11(2)	LAIN-LAIN **	JUMLAH
2008	6	0	0	13	405	0	0	0	0	1	425
2009	5	0	1	159	612	0	1	0	0	9	787
2010	104	3	51	108	914	5	7	2	0	6	1,200
2011	29	1	171	48	580	1	0	0	1	5	836
2012	13	0	89	16	372	0	0	1	1	16	508
JUMLAH	157	4	312	344	2,883	6	8	3	2	37	3,756

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Nota: S – Subseksyen, P – Sub-peraturan

S.5(1)	<i>Kesalahan pemajuan perumahan tanpa lesen</i>
S.5(2)	<i>Kesalahan berkaitan penggunaan perkataan 'pemaju perumahan' tanpa kebenaran Pengawal</i>
S7(e)	<i>Kesalahan gagal menghantar laporan juruaudit beserta salinan kunci kira-kira dan akaun untung rugi kepada Pengawal Perumahan</i>
S7(f)	<i>Kesalahan gagal menghantar laporan kemajuan projek perumahan kepada Pengawal Perumahan</i>
S.16AD(1)	<i>Kesalahan pemaju ingkar award Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR)</i>
P.5(1)	<i>Kesalahan pemajuan perumahan tanpa permit iklan dan jualan</i>
P.6(1)	<i>Kesalahan pengiklanan tidak mengikut butiran iklan yang dikehendaki</i>
P.11(1)	<i>Kesalahan kontrak jualan tidak mengikut Format Perjanjian Jual dan Beli di bawah Akta 118</i>

**RAJAH 4.2 :PECAHAN KERTAS SIASATAN YANG TELAH DISEDIAKAN
MENGIKUT KESALAHAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2012**



Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Nota:

S.16AD (1)	<i>Kesalahan Ingkar Award Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR)</i>
S.7(e)	<i>Kesalahan gagal mengemukakan laporan kewangan beraudit</i>
S.7(f)	<i>Kesalahan gagal menghantar laporan kemajuan projek perumahan kepada Pengawal Perumahan</i>
S.5(1)	<i>Kesalahan pemajuan perumahan tanpa lesen</i>
P.11(1)	<i>Kesalahan kontrak jualan tidak mengikut Format Surat Perjanjian Jual dan Beli di bawah Akta 118</i>
P.11(2)	<i>Kesalahan kutipan deposit tanpa menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli</i>

Rajah 4.2 menunjukkan pecahan kertas siasatan yang telah disediakan mengikut kesalahan sehingga 31 Disember 2012. Peratusan yang tertinggi iaitu sebanyak 73.2% adalah bagi kesalahan Ingkar Award Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR). Ini diikuti oleh kesalahan gagal mengemukakan laporan kewangan beraudit sebanyak 17.5%.

Selain itu, kesalahan gagal mengemukakan laporan kemajuan projek dan kesalahan-kesalahan lain masing-masing menyumbang peratusan yang sama iaitu sebanyak 3.1%. Kesalahan pemajuan perumahan tanpa lesen pula mencatatkan peratusan sebanyak 2.6%. Peratusan yang terkecil iaitu sebanyak 0.2% adalah untuk kesalahan kutipan deposit tanpa menandatangani SPJB dan gagal mengikut standard SPJB.

4.3 SENARAI HITAM

Merujuk kepada Jadual 4.6, sehingga 31 Disember 2012, seramai 1,261 pemaju perumahan swasta yang melibatkan 4,150 ahli lembaga pengarah telah disenarai hitamkan oleh JPN bagi beberapa kesalahan yang dilakukan di bawah Akta 118. Kesalahan yang paling banyak dilakukan oleh pemaju dan ahli lembaga pengarah adalah gagal membayar kompaun.

**JADUAL 4.6: STATISTIK PEMAJU DAN AHLI LEMBAGA PENGARAH YANG
DISENARAI HITAM MENGIKUT KATEGORI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012**

KRITERIA	BILANGAN PEMAJU	BIL. AHLI LEMBAGA PENGARAH
GAGAL MEMBAYAR KOMPAUN	511	1,709
INGKAR AWARD TTPR	277	873
PROJEK SAKIT	261	923
PROJEK TERBENGKALAI	111	406
PEMAJUAN TANPA LESEN	84	188
PEMAJU YANG DIDAKWA DAN DISABITKAN KESALAHAN DI MAHKAMAH (MELEBIHI RM 10,000)	17	51
JUMLAH	1,261	4,150

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)



Pengurusan
Projek Perumahan
Terbengkalai

5.0 PENGURUSAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGGKALAI

5.1 DEFINISI

Projek perumahan terbengkalai ditakrifkan sebagai projek yang mempunyai kriteria seperti berikut:

- i) Projek yang tidak siap dalam atau luar tempoh Surat Perjanjian Jual Beli pertama dan tiada sebarang aktiviti yang ketara di tapak pembinaan selama 6 bulan secara berterusan; atau
- ii) Petisyen penggulungan telah didaftarkan di Mahkamah Tinggi di bawah Seksyen 218 Akta Syarikat 1965 atau undang-undang yang berkaitan; atau
- iii) Syarikat pemaju telah diletakkan di bawah Pegawai Penerima dan Pengurus (*Receiver and Manager*); atau
- iv) Pemaju memaklumkan bahawa tidak berupaya untuk meneruskan projek secara bertulis kepada Pengawal Perumahan; dan
- v) Disahkan projek terbengkalai oleh Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan selaras dengan Seksyen 11(1)(ca) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118].

Nota:

Perkara “v” adalah mandatori dan bersekali dengan mana-mana perkara “i” hingga “iv” di atas.

5.2 PROJEK TERBENGKALAI MENGIKUT NEGERI

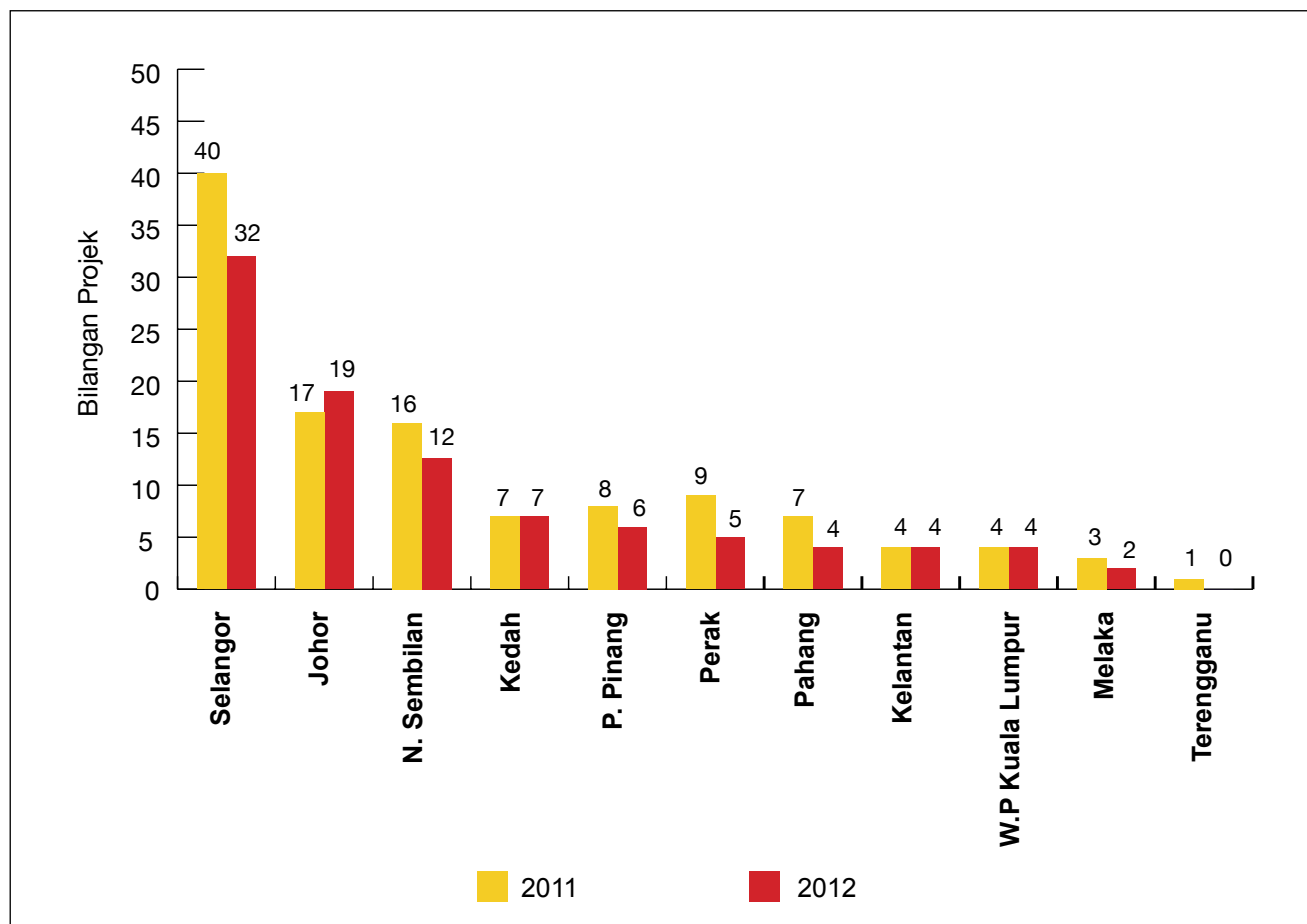
Bagi tahun 2012, negeri Selangor mencatatkan bilangan projek terbengkalai tertinggi iaitu sebanyak 32 projek (19,429 rumah dan 14,358 pembeli) daripada keseluruhan 95 projek perumahan terbengkalai. Ini diikuti oleh negeri Johor sebanyak 19 projek (6,502 unit rumah dan 4,171 pembeli). Selain itu, negeri Terengganu dan Perlis tidak mencatatkan sebarang projek perumahan terbengkalai pada tahun 2012.

JADUAL 5.1: PROJEK TERBENGKALAI MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	2012		
	BIL. PROJEK	UNIT RUMAH	BIL. PEMBELI
SELANGOR	32	19,429	14,358
JOHOR	19	6,502	4,171
NEGERI SEMBILAN	12	2,192	1,623
KEDAH	7	1,330	694
PULAU PINANG	6	2,895	2,136
PERAK	5	870	370
PAHANG	4	1,351	880
KELANTAN	4	527	316
W.P KUALA LUMPUR	4	1,442	914
MELAKA	2	714	662
JUMLAH	95	37,252	26,124

Sumber: Bahagian Pemulihan Projek Terbengkalai, JPN (2012)

RAJAH 5.1: PERBANDINGAN PROJEK TERBENGKALAI MENGIKUT NEGERI BAGI TAHUN 2011 DAN 2012



Sumber: Bahagian Pemulihan Projek Terbengkalai, JPN (2012)

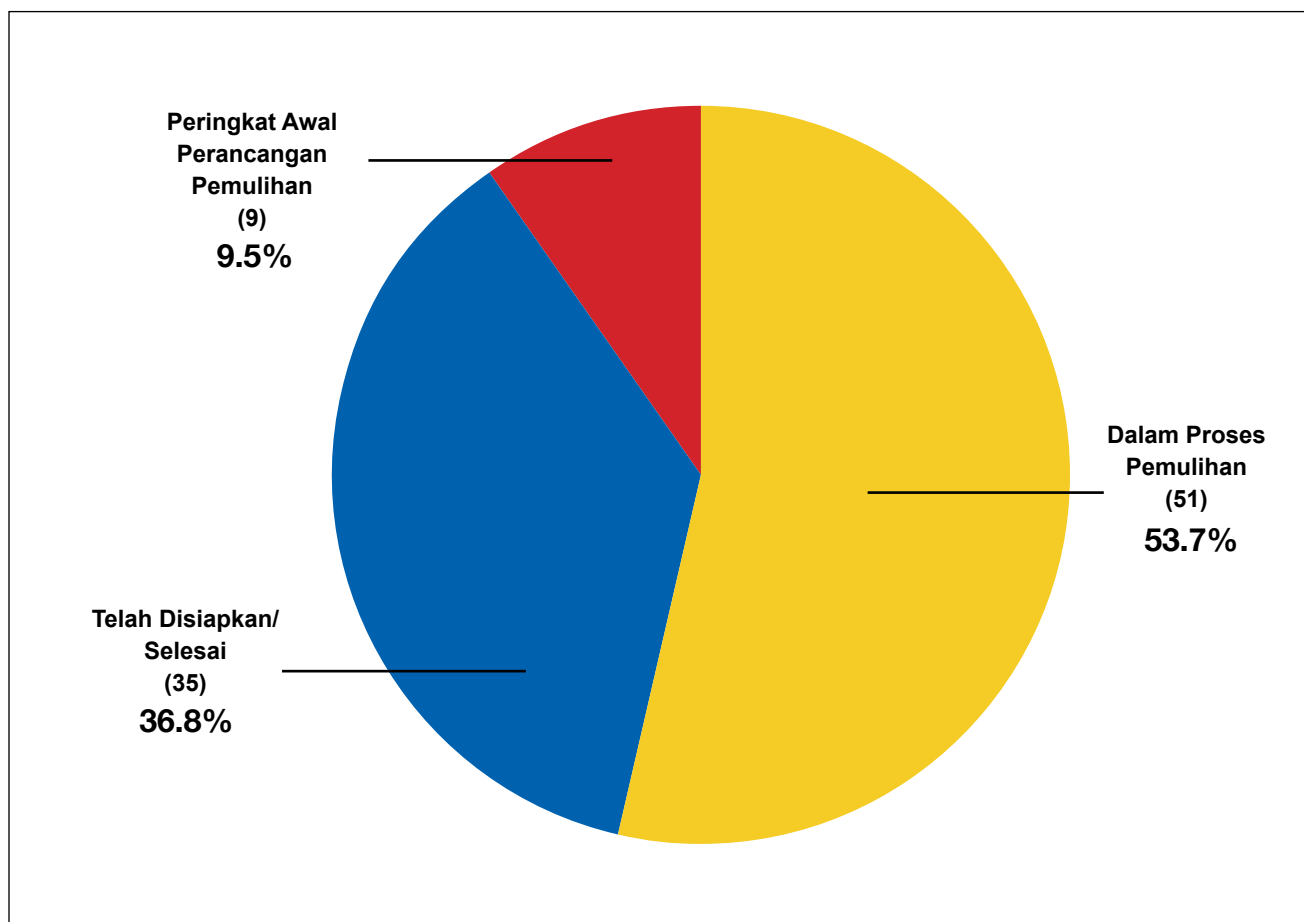
Kebanyakan negeri di Semenanjung Malaysia menunjukkan pengurangan jumlah projek terbengkalai dalam tempoh 2 tahun. Antara negeri yang menunjukkan pengurangan adalah negeri Selangor, Negeri Sembilan, Pulau Pinang, Perak, Pahang dan Melaka. Namun begitu, negeri Johor menunjukkan pertambahan projek terbengkalai sebanyak 2 projek iaitu daripada 17 projek pada tahun 2011 kepada 19 projek pada tahun 2012.

5.3 PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI

Sebanyak 11 projek baru telah disenaraikan sebagai projek terbengkalai sepanjang tahun 2012. Ini menyebabkan jumlah projek terbengkalai meningkat kepada 95 projek daripada 84 projek yang disenaraikan pada Januari 2012.

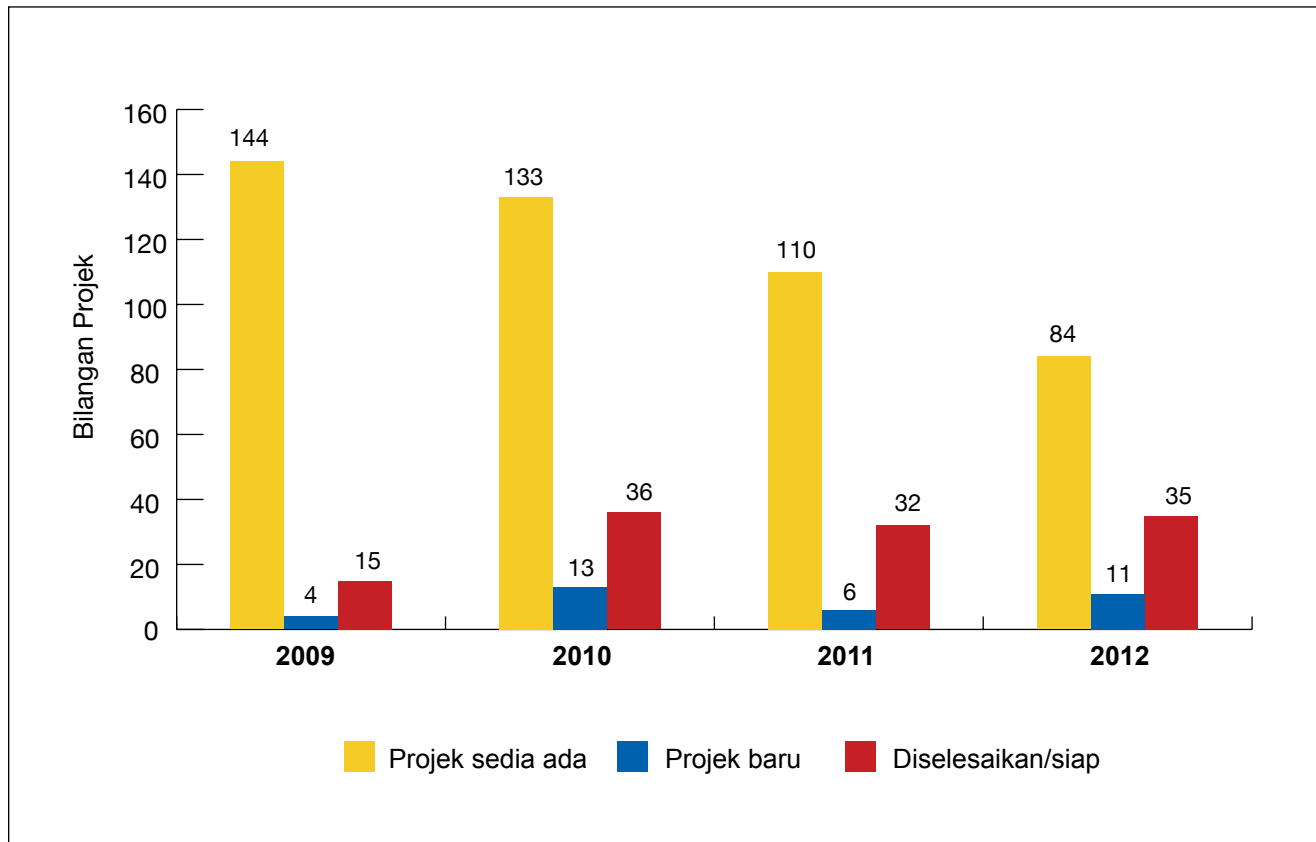
Daripada 95 projek tersebut, sebanyak 9 projek (9.5%) sedang di peringkat awal perancangan pemulihan, 51 projek (53.7%) masih dalam proses pemulihan dan sebanyak 35 projek (36.8%) telah disiapkan atau selesai dan seterusnya dikeluarkan daripada senarai projek perumahan terbengkalai. Ini menjadikan jumlah projek terbengkalai yang dibawa ke tahun 2013 adalah sebanyak 60 projek.

CARTA 5.1: STATUS PEMULIHAN PROJEK TERBENGKALAI BAGI TAHUN 2012



Sumber: Bahagian Pemulihan Projek Terbengkalai, JPN (2012)

RAJAH 5.2: STATISTIK PEMULIHAN PROJEK TERBENGGALAI DARI TAHUN 2009 HINGGA 2012



Sumber: Bahagian Pemulihan Projek Terbengkalai, JPN (2012)

Berdasarkan Rajah 5.2 di atas, jumlah projek terbengkalai telah menurun secara konsisten dari tahun 2009 hingga 2012 dan pertambahan bagi projek terbengkalai yang baru setiap tahun adalah tidak tinggi.

Tahun 2012 mencatatkan bilangan projek terbengkalai yang terendah iaitu sebanyak 84 projek sedia ada dan pertambahan 11 projek baru. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 35 projek telah diselesaikan atau disiapkan. Ini menjadikan jumlah projek terbengkalai yang dibawa ke tahun 2013 adalah sebanyak 60 projek.



6.0 SKIM PINJAMAN PERUMAHAN

6.1 PERMOHONAN

Skim Pinjaman Perumahan (SPP) merupakan pinjaman yang disediakan oleh kerajaan melalui peruntukan kumpulan wang amanah bagi membolehkan golongan berpendapatan rendah membina rumah. Bagi tahun 2012, terdapat 677 permohonan baru SPP diterima di seluruh Semenanjung Malaysia. Jumlah permohonan ini telah meningkat 5 kali ganda berbanding 100 permohonan yang diterima pada tahun 2011. Ia disebabkan oleh peningkatan permohonan daripada orang ramai ekoran kenaikan had pinjaman SPP daripada RM20,000 kepada RM45,000 mulai tahun 2012. Sebanyak 206 permohonan telah mendapat kelulusan pinjaman SPP sepanjang tahun 2012.

JADUAL 6.1: PERBANDINGAN PERMOHONAN YANG DITERIMA DAN DILULUSKAN PADA 2011 DAN 2012

NEGERI	TAHUN 2011		TAHUN 2012	
	PERMOHONAN	DILULUSKAN	PERMOHONAN	DILULUSKAN
KELANTAN	75	56	160	63
PERAK	13	6	39	12
KEDAH	7	3	330	104
SELANGOR	2	1	14	4
W.P KUALA LUMPUR	2	1	3	0
TERENGGANU	1	0	52	7
JOHOR	0	0	2	1
PAHANG	0	0	48	14
PERLIS	0	0	3	0
PULAU PINANG	0	0	3	0
NEGERI SEMBILAN	0	0	18	0
MELAKA	0	0	5	1
JUMLAH	100	67	677	206

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

Permohonan SPP dari negeri Kedah adalah yang paling banyak diterima oleh JPN sepanjang tahun 2012 iaitu sebanyak 330 permohonan. Ini diikuti oleh negeri Kelantan (160 permohonan), Terengganu (52 permohonan) dan Pahang (48 permohonan). Negeri Johor merupakan negeri yang paling sedikit membuat permohonan untuk SPP iaitu hanya 2 permohonan. Bilangan permohonan SPP banyak diterima dari negeri Kelantan dan Kedah kerana terdapat banyak tanah persendirian yang sesuai untuk skala rumah SPP di kedua-dua negeri tersebut. Bagi kelulusan permohonan pula, negeri Kedah dan Kelantan merupakan antara negeri yang mendapat kelulusan SPP yang paling tinggi sepanjang tahun 2012 iaitu masing-masing sebanyak 104 dan 63 kelulusan.

JADUAL 6.2: STATISTIK PERMOHONAN SPP DARI TAHUN 1976 HINGGA 2012

NEGERI	BILANGAN PERMOHONAN	BILANGAN PERMOHONAN BATAL / TOLAK	KELULUSAN
KELANTAN	6,719	3,298	3,391
KEDAH	3,193	1,326	1,700
PERAK	2,489	1,371	1,101
TERENGGANU	1,791	1,127	622
PAHANG	1,255	885	339
JOHOR	726	415	315
SELANGOR	649	314	325
NEGERI SEMBILAN	423	328	78
PERLIS	271	173	96
MELAKA	244	161	80
W.P KUALA LUMPUR	138	121	13
PULAU PINANG	62	54	5
JUMLAH	17,960	9,573	8,065

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

Dari tahun 1976 sehingga 2012, sebanyak 17,960 permohonan telah diterima oleh Bahagian Skim Pinjaman Perumahan. Daripada jumlah tersebut, 8,065 permohonan telah mendapat kelulusan manakala 9,573 permohonan ditolak atau batal. Permohonan yang tertinggi diterima daripada peminjam di negeri Kelantan iaitu sebanyak 6,719 permohonan. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 3,391 permohonan telah mendapat kelulusan manakala 3,298 permohonan lagi telah ditolak atau batal.

6.2 KUTIPAN BAYARAN

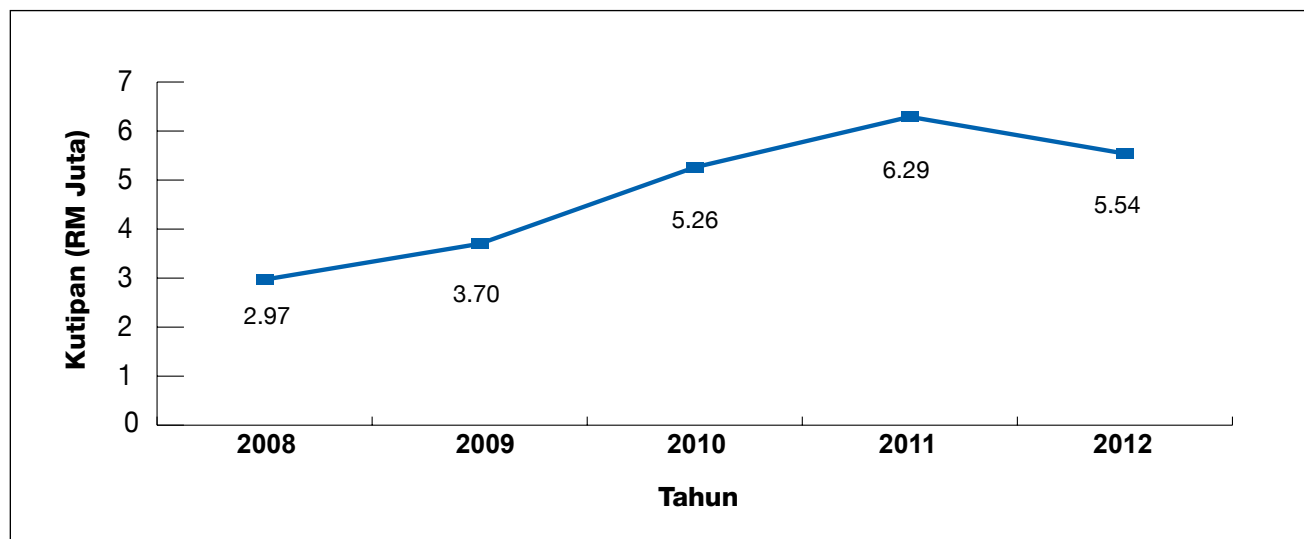
Kutipan bayaran balik pinjaman SPP menokok secara konsisten dari tahun 2008 hingga 2011. Namun begitu, kutipan bayaran balik pinjaman SPP telah menyusut sebanyak 11.9% iaitu daripada RM6,290,548.62 pada tahun 2011 kepada RM5,535,388.19 pada tahun 2012.

JADUAL 6.3: STATISTIK KUTIPAN BAYARAN PINJAMAN SPP DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012

TAHUN	KUTIPAN (RM)
2008	2,974,092.74
2009	3,700,235.13
2010	5,257,597.68
2011	6,290,548.62
2012	5,535,388.19

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

RAJAH 6.1: KUTIPAN BAYARAN BALIK PINJAMAN SPP DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012



Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

6.3 TUNGGAKAN BAYARAN

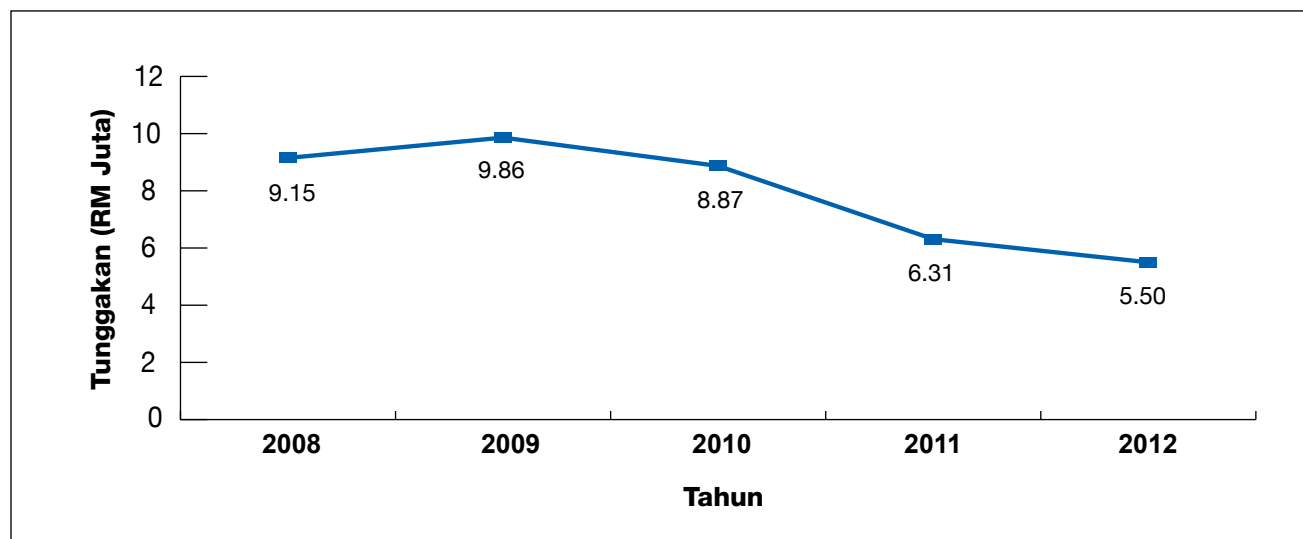
Sehingga 31 Disember 2012, jumlah tunggakan bayaran SPP adalah sebanyak RM 5,495,764.75 yang melibatkan seramai 1,801 peminjam. Jumlah tunggakan ini telah menurun sebanyak RM 0.81 juta (13.0%) daripada RM6,313,326.05 pada tahun 2011 kepada RM5,495,764.75 pada tahun 2012.

JADUAL 6.4: STATISTIK TUNGGAKAN BAYARAN BALIK SPP DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012

TAHUN	BILANGAN PEMINJAM	TUNGGAKAN (RM)
2008	2,867	9,154,509.88
2009	2,871	9,864,025.77
2010	2,698	8,865,537.18
2011	1,959	6,313,326.05
2012	1,801	5,495,764.75

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

RAJAH 6.2: TREND TUNGGAKAN BAYARAN BALIK SPP DARI TAHUN 2008 HINGGA 2012



Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

**JADUAL 6.5: PECAHAN TUNGGAKAN SPP MENGIKUT TEMPOH TERTUNGGAK
SEHINGGA 31 DISEMBER 2012**

TEMPOH TERTUNGGAK	BIL. PEMINJAM	JUMLAH TERTUNGGAK (RM)
KURANG DARIPADA 12 BULAN	740	588,672.37
13 BULAN HINGGA 36 BULAN	555	1,423,237.30
LEBIH DARIPADA 37 BULAN	506	3,483,855.08
JUMLAH	1,801	5,495,764.75

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

Merujuk jadual 6.5, terdapat seramai 1,801 peminjam yang mempunyai tunggakan bayaran balik pinjaman SPP. Daripada jumlah tersebut, seramai 740 orang peminjam mempunyai jumlah tunggakan sebanyak RM588,672.37 dalam tempoh kurang daripada 12 bulan. Bilangan peminjam yang mempunyai bayaran tertunggak bagi tempoh 13 bulan hingga 36 bulan adalah seramai 555 orang yang melibatkan bayaran tertunggak sebanyak RM1,423,237.30. Bagi tempoh tunggakan lebih 37 bulan, seramai 506 peminjam terlibat dan jumlah tunggakan adalah sebanyak RM3,483,855.08.

JADUAL 6.6: STATISTIK TUNGGAKAN SPP MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	BIL. PEMINJAM	TUNGGAKAN (RM)
KELANTAN	723	2,024,909.71
KEDAH	536	1,750,160.69
PERAK	295	1,060,677.75
JOHOR	93	231,445.48
PAHANG	61	123,044.10
TERENGGANU	45	168,066.28
NEGERI SEMBILAN	16	53,621.09
PERLIS	12	32,775.01
MELAKA	11	32,026.50
SELANGOR	9	19,038.14
JUMLAH	1,801	5,495,764.75

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)

Berdasarkan jadual di atas, negeri Kelantan mencatatkan jumlah peminjam teramai yang mempunyai tunggakan bayaran balik iaitu 723 peminjam dengan jumlah tunggakan sebanyak RM2,024,909.71.

6.4 PELELONGAN

Notis pelelongan rumah dan tanah akan difailkan kepada peminjam yang gagal menjelaskan bayaran pinjaman perumahan selepas surat amaran ketiga dikeluarkan. Sehingga 31 Disember 2012, seramai 981 orang peminjam telah diberi notis 16D iaitu notis kemungkiran mengenai suatu gadaian bagi tujuan pelelongan.

- i Failkan Lelong : Notis 16D dikeluarkan untuk tujuan perintah jualan.
- ii Tunggu Tarikh Siasatan : Perintah yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah kepada penggadai supaya hadir untuk memberi keterangan mengapa tindakan jualan tidak boleh diambil.
- iii Tunggu Perintah Jualan : Notis 16H yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah untuk tujuan Perintah Jualan.

Sehingga 31 Disember 2012, sebanyak 981 kes lelong telah difailkan di Pejabat Tanah. Daripada jumlah tersebut, seramai 440 orang telah menyelesaikan bayaran melibatkan jumlah pinjaman sebanyak RM 2,630,968.69

JADUAL 6.7: STATISTIK BILANGAN PEMINJAM SPP DALAM PROSES PELELONGAN MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	FAILKAN LELOG	TUNGGU TARIKH SIASATAN	TUNGGU PERINTAH JUALAN
KELANTAN	369	2	0
KEDAH	319	9	0
PERAK	165	0	0
JOHOR	44	0	0
TERENGGANU	37	0	0
PAHANG	25	0	0
NEGERI SEMBILAN	8	0	0
PERLIS	5	0	0
SELANGOR	5	0	0
MELAKA	4	0	0
JUMLAH	981	11	0

Sumber: Bahagian Skim Pinjaman Perumahan, JPN (2012)



7.0
Program
Perumahan Rakyat

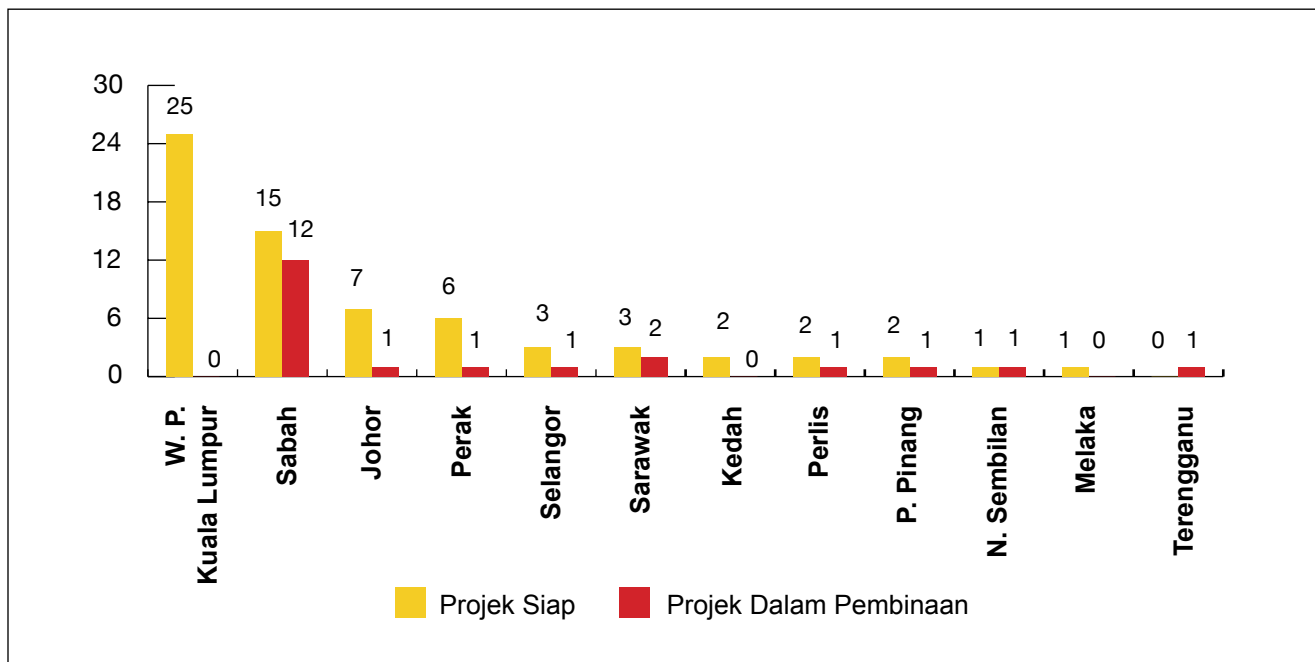
7.0 PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT

7.1 STATUS KESELURUHAN

Secara keseluruhannya, sehingga 31 Disember 2012, JPN telah dan sedang melaksanakan sebanyak 119 projek (83,535 unit) Program Perumahan Rakyat (PPR) yang terdiri daripada 88 projek PPR Disewa (75,805 unit) dan 31 projek PPR Dimiliki (7,730 unit).

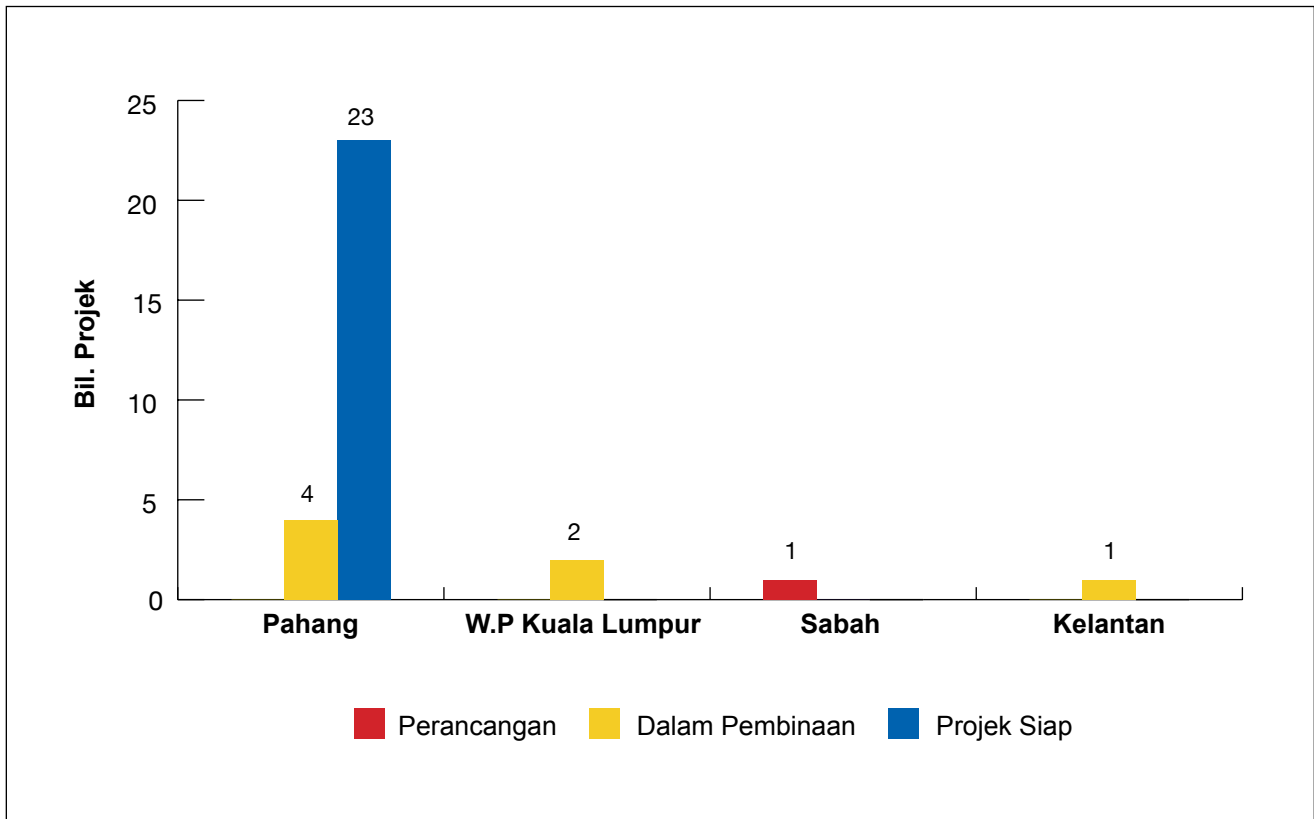
Bagi PPR Disewa, sebanyak 67 projek (64,777 unit) telah siap dibina dan 21 (11,028 unit) projek sedang dalam pelbagai peringkat pembinaan. Bagi PPR Dimiliki, sebanyak 23 projek (3,109 unit) telah siap dengan kelulusan CFO/CCC. Sebanyak 7 projek (3,663 unit) pula sedang dalam pelbagai peringkat pembinaan dan 1 projek (958 unit) dalam peringkat perancangan.

RAJAH 7.1: STATUS KESELURUHAN PROJEK PPR DISEWA MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012



Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

RAJAH 7.2: STATUS KESELURUHAN PROJEK PPR DIMILIKI MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012



Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

7.2 PROJEK SIAP

Sehingga 31 Disember 2012, sebanyak 90 projek PPR yang meliputi 67,886 unit rumah telah disiapkan. Darpada jumlah tersebut, 67 projek adalah dari PPR Disewa dan 23 projek lagi dari PPR Dimiliki.

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur mencatatkan bilangan tertinggi bagi projek PPR Disewa yang telah disiapkan iaitu sebanyak 25 projek yang meliputi 32,762 unit rumah. Ini diikuti oleh Sabah dengan 15 projek (13,256 unit rumah). Bagi PPR Dimiliki pula, sebanyak 23 projek telah disiapkan di Pahang yang melibatkan 3,109 unit rumah.

**JADUAL 7.1: STATISTIK PROJEK PPR YANG TELAH SIAP MENGIKUT NEGERI
SEHINGGA 31 DISEMBER 2012**

NEGERI	PPR DISEWA		PPR DIMILIKI	
	BIL. PROJEK	BIL. UNIT	BIL. PROJEK	BIL. UNIT
W.P KUALA LUMPUR	25	32,762	0	0
SABAH	15	13,256	0	0
JOHOR	7	7,108	0	0
PERAK	6	675	0	0
SELANGOR	3	4,884	0	0
SARAWAK	3	1,516	0	0
KEDAH	2	1,894	0	0
PERLIS	2	1,228	0	0
PULAU PINANG	2	698	0	0
NEGERI SEMBILAN	1	420	0	0
MELAKA	1	336	0	0
PAHANG	0	0	23	3,109
JUMLAH	67	64,777	23	3,109

Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Nota:

Projek Siap : Projek yang telah memperoleh kelulusan Sijil Layak Menduduki (CFO) / Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).

7.3 PROJEK DALAM PEMBINAAN

Sebanyak 28 projek PPR (14,691 unit) masih dalam peringkat pembinaan sehingga 31 Disember 2012. Daripada jumlah tersebut, 21 projek (11,028 unit) adalah PPR Disewa dan 7 projek (3,663 unit) adalah PPR Dimiliki.

Projek-projek PPR Disewa dalam pembinaan adalah sebanyak 12 projek (6,235 unit) di negeri Sabah, 2 projek (1,500 unit) di negeri Sarawak dan selebihnya 1 projek di negeri-negeri lain. Bagi PPR Dimiliki pula, terdapat 4 projek (563 unit) sedang dalam pembinaan di negeri Pahang, 2 projek (2,100 unit) di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan 1 projek (1,000 unit) di Kelantan menjadikan jumlah keseluruhan unit rumah PPR Dimiliki adalah 3,663 unit.

JADUAL 7.2: STATISTIK PROJEK PPR DALAM PEMBINAAN MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	PPR DISEWA		PPR DIMILIKI	
	BIL. PROJEK	BIL. UNIT	BIL. PROJEK	BIL. UNIT
SABAH	12	6,235	0	0
SARAWAK	2	1,500	0	0
JOHOR	1	1,170	0	0
TERENGGANU	1	1,002	0	0
SELANGOR	1	300	0	0
PERAK	1	240	0	0
PULAU PINANG	1	231	0	0
PERLIS	1	200	0	0
NEGERI SEMBILAN	1	150	0	0
PAHANG	0	0	4	563
W.P KUALA LUMPUR	0	0	2	2,100
KELANTAN	0	0	1	1,000
JUMLAH	21	11,028	7	3,663

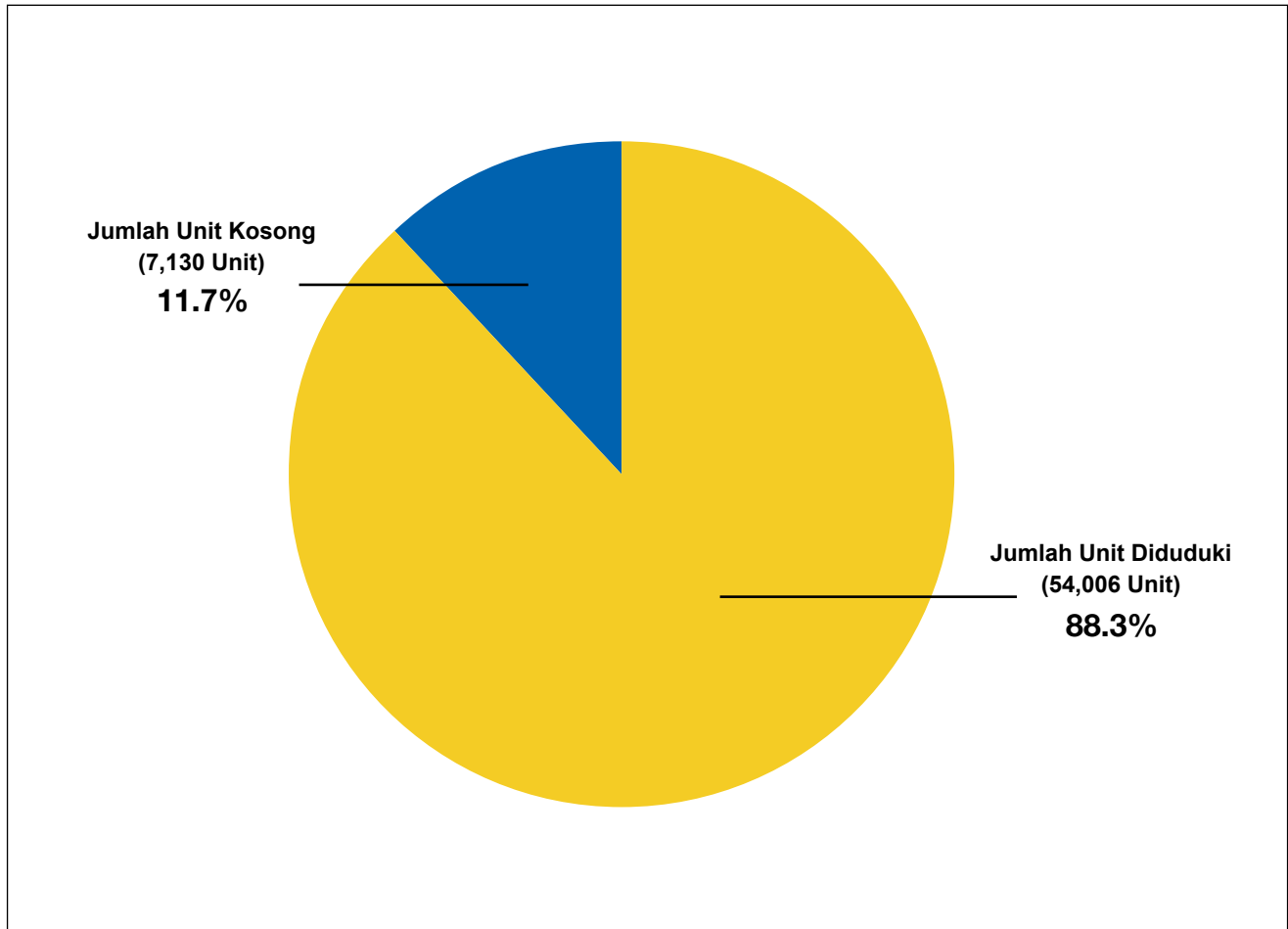
Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Nota:

Projek Dalam Pembinaan : Projek yang telah mendapat Surat Setuju Terima dan dalam peringkat pembinaan.

7.4 STATUS PENGISIAN PPR DISEWA

CARTA 7.1: PERATURAN PENGISIAN PPR DISEWA SEHINGGA 31 DISEMBER 2012



Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Sehingga 31 Disember 2012, sebanyak 61,136 unit PPR Disewa telah diserahkan kepada Kerajaan Negeri untuk tujuan pengisian. Daripada jumlah tersebut, 54,006 unit PPR telah disewakan kepada golongan setingan dan golongan berpendapatan rendah. Baki sebanyak 7,130 unit PPR masih dalam proses pengisian. Peraturan bagi PPR Disewa yang telah diduduki adalah sebanyak 88.3% manakala 11.7% lagi adalah bagi unit yang masih kosong dan dalam peringkat pengisian.

**JADUAL 7.3: PERINCIAN PENGISIAN PPR DISEWA MENGIKUT NEGERI
SEHINGGA 31 DISEMBER 2012**

NEGERI	JUMLAH UNIT RUMAH YANG DISERAH	JUMLAH UNIT DIDUDUKI	JUMLAH UNIT KOSONG
W.P KUALA LUMPUR	32,762	28,833	3,929
SABAH	11,531	10,687	844
JOHOR	7,108	5,780	1,328
SELANGOR	3,304	2,794	510
KEDAH	1,894	1,844	50
SARAWAK	1,516	1,138	378
PERLIS	1,228	1,184	44
PULAU PINANG	698	682	16
PERAK	675	656	19
NEGERI SEMBILAN	420	408	12
JUMLAH	61,136	54,006	7,130

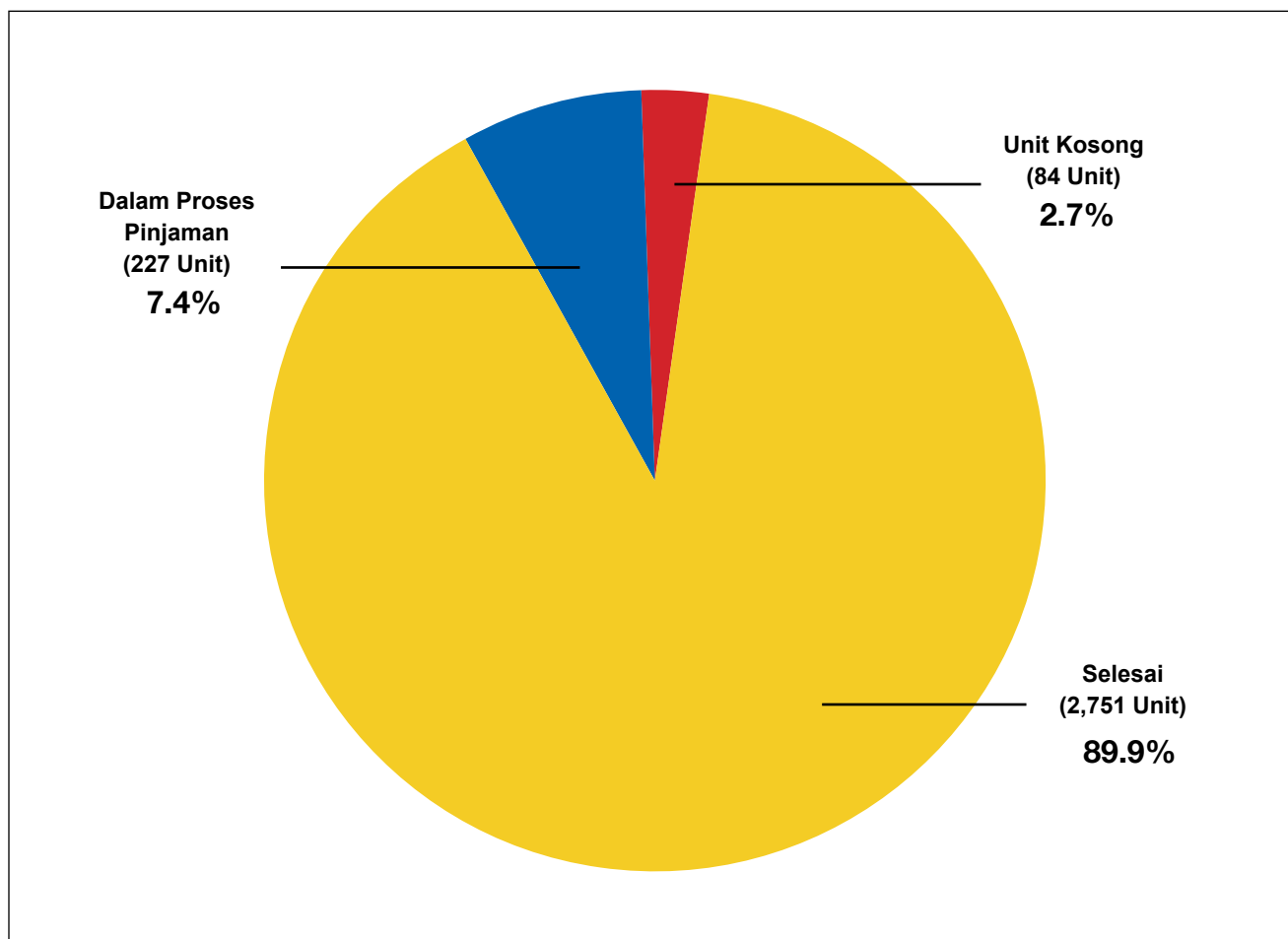
Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Sehingga 31 Disember 2012, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur mencatatkan jumlah yang tertinggi bagi unit PPR Disewa yang diserahkan iaitu sebanyak 32,762 unit. Daripada jumlah tersebut, 28,833 unit telah diisi dan selebihnya sebanyak 3,929 unit rumah masih dalam proses pengisian. Pada 1 Julai 2012, KPKT telah menyerahkan 2 projek PPR di Bukit Jalil, Kuala Lumpur yang melibatkan 3,792 unit rumah. Sementara itu, sebanyak 11,531 unit rumah PPR telah diserahkan kepada Kerajaan Negeri Sabah dengan 10,687 unit telah diduduki manakala 844 unit masih kosong. Di negeri Pulau Pinang pula, sejumlah 698 unit rumah yang diserahkan kepada Kerajaan Negeri telah pun diisi sepenuhnya.

7.6 STATUS PENJUALAN PPR DIMILIKI

Sehingga 31 Disember 2012, sebanyak 23 projek (3,109 unit) telah disiapkan. Daripada jumlah tersebut, 22 projek (3,062 unit) telah diserahkan kepada Kerajaan Negeri Pahang bagi tujuan penjualan kepada golongan berpendapatan rendah yang layak. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 2,751 (89.9%) unit telah ditawarkan kepada pembeli dan Perjanjian Jual Beli juga telah ditandatangani, 227 (7.4%) unit lagi masih dalam proses pinjaman manakala 84 unit (2.7%) lagi masih kosong dan dalam proses penjualan.

CARTA 7.2 : PERATUSAN STATUS PENJUALAN PPR DIMILIKI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012



Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

**JADUAL 7.4: PERINCIAN PENJUALAN PPR DIMILIKI DI NEGERI PAHANG
SEHINGGA 31 DISEMBER 2012**

DAERAH	PROJEK PPR (M)	BIL. UNIT	BIL. UNIT DIJUAL	DALAM PROSES PINJAMAN	BIL. UNIT KOSONG
ROMPIN	MUADZAM SHAH	150	147	1	2
	PARIT RAJA	150	148	2	0
	LEBAN CHONDONG	100	3	49	48
LIPIS	KERAMBIT	100	90	10	0
	PADANG TENGGU	100	99	1	0
MARAN	JENGA	300	300	0	0
BERA	BUKIT MENDI	150	146	4	0
RAUB	BATU 17, TERSANG	150	138	12	0
	TANJUNG PUTUS	100	99	1	0
TEMERLOH	BOLOK HILIR	150	137	13	0
	PAMAH KASEH	150	126	24	0
	PAYA SOK	100	12	54	34
PEKAN	TG. AGAS	150	139	11	0
	PALOH HINAI	150	150	0	0
	KUALA PAHANG FASA 1	318	317	1	0
	KUALA PAHANG FASA 2	32	26	6	0
	TG. SELANGOR FASA 1	100	100	0	0
	TG. SELANGOR FASA 2	62	61	1	0
	TANJUNG BATU	150	135	15	0
KUANTAN	KG. HIJRAH	150	140	10	0
	KG. BARU GAMBANG	150	148	2	0
JERANTUT	IBOL TUNGGAL	100	90	10	0
JUMLAH		3,062	2,751	227	84

Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Halaman ini sengaja dibiarkan kosong



8.0
Pengurusan
Setingan

8.0 PENGURUSAN SETINGGAN

8.1 DEFINISI

Setinggan didefinisikan sebagai aktiviti penerokaan / pendudukan / pembinaan bangunan di atas tanah hak kepunyaan pihak lain (sama ada tanah kerajaan, tanah rezab kerajaan, tanah agensi kerajaan, tanah komuniti, tanah milik persendirian dan lain-lain) secara tidak sah dari segi undang-undang.

8.2 BILANGAN SETINGGAN

JADUAL 8.1: STATISTIK SETINGGAN MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	BIL. KELUARGA (KIR)	BIL. AHLI KELUARGA
SABAH	35,957	142,187
SARAWAK	8,431	35,233
JOHOR	5,566	21,452
PULAU PINANG	4,208	18,625
W.P KUALA LUMPUR	3,321	15,580
KEDAH	3,015	15,070
SELANGOR	2,542	3,299
PERAK	2,307	10,380
PERLIS	1,853	8,570
KELANTAN	1,462	5,960
PAHANG	1,133	4,411
W.P LABUAN	970	5,521
TERENGGANU	634	2,344
NEGERI SEMBILAN	254	585
MELAKA	9	23
JUMLAH	71,662	289,240

Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Sehingga 31 Disember 2012, seramai 71,662 keluarga setinggan dicatatkan di seluruh Malaysia. Bilangan ini meliputi seramai 289,240 ahli keluarga. Bilangan keluarga setinggan yang tertinggi dicatatkan adalah di negeri Sabah iaitu seramai 35,957 keluarga yang mana bilangan ahli keluarga adalah seramai 142,187 orang. Melaka mencatatkan bilangan keluarga setinggan yang terendah iaitu seramai 9 keluarga yang terdiri dari 23 orang ahli keluarga.

JADUAL 8.2: STATISTIK SETINGGAN MENGIKUT NEGERI DARI TAHUN 2009 HINGGA 2012

NEGERI	2009	2010	2011	2012
SABAH	37,965	37,965	37,746	35,957
PERAK	13,109	8,496	4,058	2,307
JOHOR	12,123	10,982	10,979	5,566
SARAWAK	8,563	8,817	8,721	8,431
W.P KUALA LUMPUR	8,176	3,461	3,225	3,321
PULAU PINANG	4,486	4,382	3,430	4,208
SELANGOR	3,964	3,926	2,583	2,542
KEDAH	3,633	3,608	3,015	3,015
PERLIS	2,221	2,207	1,832	1,853
KELANTAN	1,654	1,439	1,431	1,462
PAHANG	1,141	1,133	1,133	1,133
W.P LABUAN	969	970	970	970
TERENGGANU	702	682	682	634
NEGERI SEMBILAN	284	346	346	254
MELAKA	32	29	29	9
JUMLAH	99,022	88,443	80,180	71,662

Sumber: Bahagian Perancangan Dan Pembangunan Projek PPR, JPN (2012)

Berdasarkan jadual 8.2, kebanyakan negeri menunjukkan penurunan dalam bilangan keluarga setinggan pada tahun 2012 berbanding tahun-tahun sebelumnya. Bilangan keluarga setinggan di Melaka mencatatkan peratusan penurunan yang tertinggi iaitu sebanyak 69.0% iaitu penurunan dari 29 buah keluarga kepada 9 buah keluarga setinggan. Sementara itu, terdapat juga peningkatan dalam bilangan keluarga setinggan di beberapa buah negeri antaranya ialah Kelantan (2.2%), Perlis (1.2%), Pulau Pinang (22.7%) dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (3.0%). Peningkatan yang tertinggi dicatatkan adalah di Pulau Pinang iaitu dari 3,430 kepada 4,208 buah keluarga.

Halaman ini sengaja dibiarkan kosong



Pengurusan Bangunan Dan Harta Bersama

9.0

9.0 PENGURUSAN BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA

9.1 DEFINISI

Kawasan pemajuan ertinya mana-mana tanah beri hak milik yang dipegang sebagai satu lot di bawah hak milik muktamad (sama ada hak milik Pejabat Pendaftar atau Pejabat Tanah) yang di atasnya bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak dibina atau sedang dalam pembinaan mengikut definisi Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663].

9.2 PENGURUSAN KAWASAN PEMAJUAN

JADUAL 9.1: BILANGAN DAN JENIS PIHAK PENGURUSAN DI KAWASAN PEMAJUAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	KAWASAN PEMAJUAN			PIHAK PENGURUSAN			
	BIL. KAWASAN PEMAJUAN	BILANGAN PETAK	PEMAJU	MC	JMB	EJEN	LAIN-LAIN
JOHOR	1,342	113,502	541	217	237	2	345
KEDAH	147	8,771	113	25	6	0	3
KELANTAN	21	4,794	5	11	5	0	0
MELAKA	789	34,111	63	46	531	142	7
N.SEMBILAN	515	42,166	106	73	195	0	141
PAHANG	180	19,071	45	80	25	8	22
PERAK	279	22,079	126	50	90	0	13
PERLIS	2	166	0	0	2	0	0
PULAU PINANG	2,061	229,600	240	321	732	30	738
SELANGOR	5,263	630,288	2,669	1,335	621	487	151
TERENGGANU	41	4,761	13	13	15	0	0
W.PERSEKUTUAN	4,863	337,855	1,304	737	2,821	0	1
JUMLAH	15,503	1,447,164	5,225	2,908	5,280	669	1,421
PERATUS (%)	100%	-	33.70%	18.80%	34.10%	4.30%	9.20%

Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

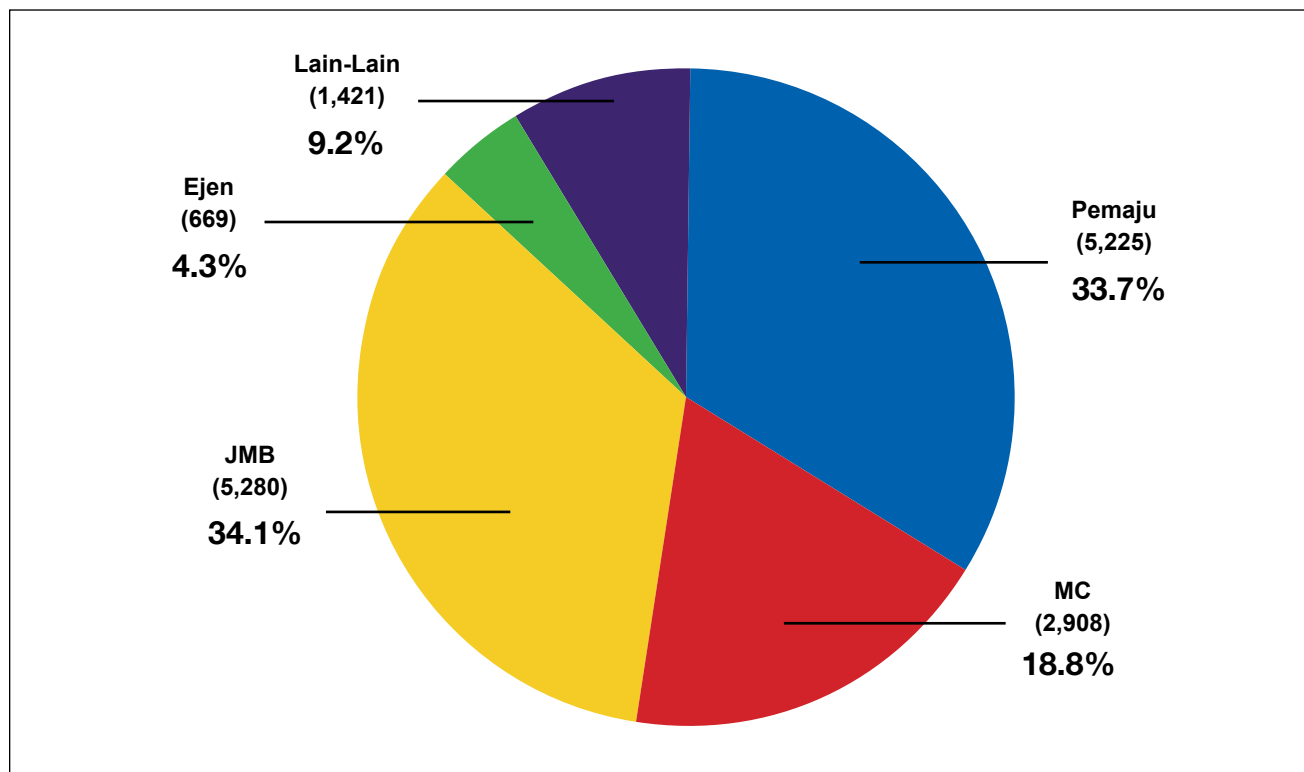
Nota:

MC: Perbadanan Pengurusan (Management Corporation)

JMB: Badan Pengurusan Bersama (Joint Management Body)

Sehingga 31 Disember 2012, terdapat sebanyak 15,503 bilangan kawasan pemajuan yang melibatkan 1,447,164 bilangan petak ataupun unit rumah. Kawasan pemajuan yang diuruskan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) adalah yang tertinggi dicatatkan iaitu sebanyak 5,280 (34.10%), diikuti oleh pemaju sebanyak 5,225 (33.7%), Perbadanan Pengurusan (MC) sebanyak 2,908 (18.8%), lain-lain sebanyak 1,421 (9.20%) dan ejen sebanyak 669 (4.3%).

CARTA 9.1: PERATURAN PIHAK PENGURUSAN SEHINGGA DISEMBER 2012

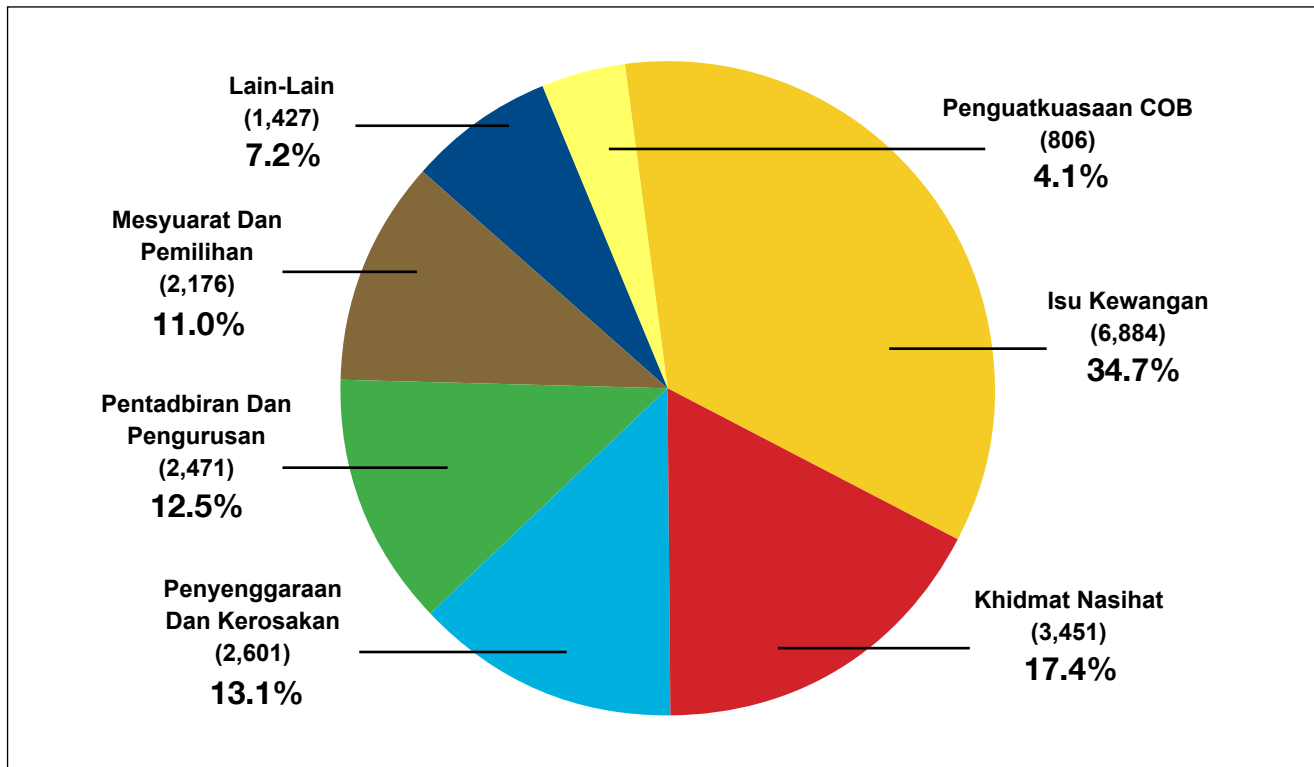


Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

9.3 ADUAN YANG DITERIMA DI UNIT PESURUHJAYA BANGUNAN (COB), PIHAK BERKUASA TEMPATAN

Sepanjang tahun 2012, sebanyak 19,816 aduan telah diterima di unit COB, PBT. Aduan berkaitan isu kewangan merupakan yang terbanyak diterima iaitu sebanyak 6,884 aduan. Ini diikuti oleh khidmat nasihat (3,451), penyenggaraan dan kerosakan (2,601), pentadbiran dan pengurusan (2,471), mesyuarat dan pemilihan (2,176), aduan berkaitan hal-hal lain (1,427) dan aduan yang terendah diterima adalah berkaitan penguatkuasaan oleh COB, PBT iaitu sebanyak 806 aduan.

CARTA 9.2: PERATURAN ADUAN YANG DITERIMA MENGIKUT JENIS SEHINGGA 31 DISEMBER 2012



Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

Nota keterangan bagi jenis-jenis aduan yang diterima

Mesyuarat dan Pemilihan	Semua aduan berkaitan mesyuarat yang melibatkan Badan termasuk berkaitan proses penubuhan Badan
Pentadbiran dan Pengurusan	Semua aduan berkaitan pentadbiran dan pengurusan Pemaju/Badan/Ejen termasuk tanggungjawab, kerjasama, pertikaian
Penyenggaraan dan Kerosakan	Semua aduan berkaitan penyenggaraan dan kerosakan bangunan dan harta bersama
Isu Kewangan	Semua aduan berkaitan kewangan termasuk caj penyenggaraan, akaun penyenggaraan bangunan, kumpulan wang penyenggaraan bangunan, kumpulan wang penjelas
Khidmat Nasihat	Semua khidmat nasihat dan pandangan yang diberi kepada pengadu
Penguatkuasaan COB	Semua aduan berkaitan penguatkuasaan COB dan Akta
Lain-lain	Aduan-aduan yang telah diterima selain daripada jenis yang telah ditetapkan di atas. Contoh aduan-aduan lain adalah seperti Dewan mesyuarat penuh PBT, Majlis mesyuarat kerajaan negeri, Pelaksanaan perlantikan ejen pengurusan dan Isu rumah ibadat

JADUAL 9.2: STATISTIK ADUAN YANG DITERIMA DI UNIT COB, PBT MENGIKUT NEGERI DAN JENIS BAGI TAHUN 2012

NEGERI	JENIS ADUAN							JUMLAH
	MESYUARAT DAN PEMILIHAN	PENTABIRAN DAN PENGURUSAN	PENYENGGARAAN DAN KEROSAKAN	ISU KEWANGAN	KHIDMAT NASIHAT	PENGUATKUASAAN COB	LAIN-LAIN	
W.P KUALA LUMPUR	680	346	263	295	244	99	661	2,588
PULAU PINANG	540	887	533	475	796	34	104	3,369
SELANGOR	415	656	1,075	4,518	1,351	504	487	9,006
JOHOR	399	320	410	1,388	608	19	46	3,190
PAHANG	72	66	70	71	143	12	2	436
N.SEMBILAN	23	112	105	65	85	4	7	401
MELAKA	15	44	107	31	69	133	100	499
TERENGGANU	12	7	2	10	25	0	3	59
PERAK	11	29	33	29	77	0	11	190
KEDAH	5	4	1	1	46	1	2	60
KELANTAN	2	0	2	1	7	0	0	12
PERLIS	2	0	0	0	0	0	4	6
JUMLAH	2,176	2,471	2,601	6,884	3,451	806	1,427	19,816

Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

Jadual 9.2 menunjukkan bilangan aduan berkaitan Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan Dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] yang telah diterima di unit Pesuruhjaya COB, PBT bagi tahun 2012. Aduan yang tertinggi diterima adalah di Selangor iaitu sebanyak 9,006 aduan, diikuti Pulau Pinang (3,369), Johor (3,190) dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (2,588). Negeri Perlis mencatatkan bilangan terendah aduan yang diterima iaitu sebanyak 6 aduan.

JADUAL 9.3: STATISTIK ADUAN YANG MENGIKUT JENIS DARI TAHUN 2009 HINGGA 2012

JENIS ADUAN	TAHUN				JUMLAH
	2009	2010	2011	2012	
PENTADBIRAN DAN PENGURUSAN	3,161	3,225	3,579	2,471	12,436
ISU KEWANGAN	2,154	2,701	2,593	6,884	14,332
MESYUARAT DAN ADUAN	2,046	2,004	2,380	2,176	8,606
KHIDMAT NASIHAT	979	5,007	5,973	3,451	15,410
PENYENGGARAAN DAN KEROSAKAN	834	1,908	2,743	2,601	8,086
PENGUATKUASAAN COB	570	727	628	806	2,731
LAIN-LAIN	896	1,238	1,179	1,427	4,740
JUMLAH	10,640	16,810	19,075	19,816	66,341

Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

Merujuk Jadual 9.3 di atas, didapati jumlah aduan yang diterima di unit COB, PBT pada tahun 2012 meningkat sebanyak 741 aduan berbanding 19,075 aduan yang diterima pada tahun 2011.

Jenis aduan yang mencatatkan peningkatan jumlah aduan berbanding tahun 2011 adalah “*Isu Kewangan*”, “*Penguatkuasaan COB*” dan “*Lain-lain*”. Manakala jenis aduan yang mencatatkan penurunan jumlah aduan adalah “*Mesyuarat dan Pemilihan*”, “*Pentadbiran dan Pengurusan*”, “*Penyenggaraan dan Kerosakan*” dan “*Khidmat Nasihat*”.

**JADUAL 9.4: STATISTIK ADUAN YANG DITERIMA DI UNIT COB,
PBT MENGIKUT NEGERI DARI TAHUN 2009 HINGGA 2012**

NEGERI	TAHUN				JUMLAH
	2009	2010	2011	2012	
W.P KUALA LUMPUR	5,179	5,209	3,546	2,588	16,522
SELANGOR	2,262	6,386	6,851	9,006	24,505
PULAU PINANG	1,622	2,539	3,364	3,369	10,894
JOHOR	504	1,029	3,524	3,190	8,247
NEGERI SEMBILAN	351	419	677	401	1,848
MELAKA	291	843	560	499	2,193
PERAK	204	128	118	190	640
PAHANG	179	203	336	436	1,154
KEDAH	38	32	41	60	171
TERENGGANU	8	15	40	59	122
KELANTAN	2	7	17	12	38
PERLIS	0	0	1	6	7
JUMLAH	10,640	16,810	19,075	19,816	66,341

Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

Jadual 9.4 menunjukkan statistik aduan yang diterima di unit COB, PBT dari tahun 2009 hingga tahun 2012. Jumlah aduan yang diterima di unit COB, PBT menunjukkan peningkatan sebanyak 741 aduan berbanding 19,075 aduan yang diterima pada tahun 2011. Negeri-negeri yang mencatatkan peningkatan jumlah aduan berbanding tahun 2011 adalah negeri Kedah, Pahang, Perak, Perlis, Pulau Pinang, Selangor dan Terengganu. Negeri-negeri yang mencatatkan penurunan jumlah aduan adalah negeri Johor, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

9.4 PROGRAM PENYENGGARAAN PERUMAHAN (PPP)

Program PPP merupakan program pembaikan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama bagi membantu penduduk perumahan kos rendah awam berstrata/bertingkat menikmati kehidupan yang lebih baik dan selesa. Ia mula dilaksanakan pada tahun 2011 dengan konsep geran sepadan 50:50 di mana pihak pengurusan menanggung 50.0% kos pembaikan keseluruhan kerosakan dan 50.0% lagi dibiayai oleh kerajaan.

Bermula Mei 2012, dasar geran sepadan PPP telah ditingkatkan kepada 90:10 di mana pihak pengurusan hanya menanggung sebanyak 10.0% kos pembaikan keseluruhan kerosakan dan 90.0% lagi ditanggung oleh kerajaan. Perubahan dasar geran sepadan ini telah banyak membantu penghuni perumahan kos rendah awam berstrata/bertingkat untuk menikmati kehidupan yang lebih berkualiti. Selain daripada program PPP sedia ada, Kerajaan juga telah memasukkan program *National Blue Ocean Strategy 7* (NBOS7) sebagai nilai tambahan (*value added*) di dalam program PPP. Lapan (8) skop projek yang dilaksanakan bagi program PPP adalah seperti;

- i) Membaiki dan mengganti lif;
- ii) Membaiki dan mengganti tangki air dan sistem retikulasi;
- iii) Membaiki dan mengganti paip;
- iv) Membaiki dan mengganti bumbung;
- v) Membaiki dan mengganti tangga dan *handrail*;
- vi) Mengecat bangunan dan harta bersama;
- vii) Pendawaian dan elektrik; dan
- viii) Membaiki kerosakan umum (kegunaan bersama) seperti peti surat, pemadam api, siling, pintu gerigi keselamatan dan penutup sampah.

JADUAL 9.5: BILANGAN PROJEK DAN KOS PPP MENGIKUT NEGERI BAGI TAHUN 2012

NEGERI	BILANGAN KAWASAN PEMAJUAN	BILANGAN PROJEK	KOS PPP (RM)
JOHOR	10	15	3,525,250.33
MELAKA	10	11	7,526,106.09
PULAU PINANG	8	8	2,347,527.00
NEGERI SEMBILAN	7	9	7,925,938.88
PERAK	6	9	3,850,311.60
TERENGGANU	4	4	4,319,392.50
KEDAH	3	3	4,349,877.12
PAHANG	3	4	690,800.00
SARAWAK	3	3	6,097,343.78
PERLIS	1	1	29,145.60
JUMLAH	55	67	40,661,692.90

Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

Jadual 9.5 menunjukkan bilangan projek dan kos PPP mengikut negeri bagi tahun 2012. Sepanjang tahun 2012, JPN telah berjaya melaksanakan sejumlah 67 projek yang terdiri daripada 55 kawasan pemajuan di seluruh Malaysia dengan jumlah peruntukan sebanyak RM40,661,692.90. Bilangan projek yang dilaksanakan adalah berbeza mengikut kawasan pemajuan. Seseengah kawasan pemajuan mempunyai lebih dari satu projek dan sesetengah lagi hanya melaksanakan satu projek sahaja.

Negeri Johor mencatatkan pelaksanaan projek PPP yang tertinggi sepanjang tahun 2012 iaitu sebanyak 15 projek di 10 kawasan pemajuan dengan peruntukan sebanyak RM3,525,250.33. Ini diikuti oleh negeri Melaka yang melaksanakan 11 projek di 10 kawasan pemajuan dengan peruntukan sebanyak RM7,526,106.09. Peruntukan kos PPP bagi negeri Perlis adalah yang terendah dicatatkan sepanjang tahun 2012 iaitu sebanyak RM29,145.60 yang hanya melibatkan 1 projek dari 1 kawasan pemajuan.

JADUAL 9.6: BILANGAN PERUMAHAN KOS RENDAH AWAM DAN SWASTA BERTINGKAT/BERSTRATA MENGIKUT NEGERI SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

NEGERI	PERUMAHAN KOS RENDAH BERTINGKAT / BERSTRATA				
	AWAM	SWASTA	JUMLAH	BIL UNIT	ANGGARAN PENGHUNI
W.P KUALA LUMPUR	59	2,317	2,376	130,566	652,830
PULAU PINANG	29	340	369	73,541	367,705
SABAH	24	TB	24	16,167	80,835
MELAKA	23	80	103	14,218	71,090
PAHANG	18	64	82	7,236	36,180
JOHOR	18	205	223	57,234	286,170
SARAWAK	18	TB	18	12,832	64,160
PERAK	15	74	89	11,430	57,150
KEDAH	13	76	89	7,754	38,770
TERENGGANU	12	14	26	3,706	1,853
SELANGOR	11	1,063	1,074	221,703	1,108,515
NEGERI SEMBILAN	8	76	84	13,586	6,793
KELANTAN	3	6	9	1,353	6,765
PERLIS	3	0	3	1,378	6,890
JUMLAH	254	4,315	4,569	572,704	2,785,706

Sumber: Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, JPN (2012)

Nota:

Anggaran penghuni : 5 orang penghuni per unit

Sebanyak 4,569 projek perumahan bertingkat/berstrata yang melibatkan 254 perumahan awam dan 4,315 perumahan swasta telah dilaksanakan sehingga 31 Disember 2012. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur mencatatkan bilangan projek perumahan kos rendah awam dan swasta bertingkat/berstrata yang tertinggi iaitu sebanyak 59 projek bagi perumahan awam dan 2,317 bagi perumahan swasta. Negeri Selangor mencatatkan bilangan kedua tertinggi iaitu sebanyak 1,074 projek yang melibatkan 221,703 unit rumah.



10.0

Pengurusan
Aduan

10.0 PENGURUSAN ADUAN

10.1 BILANGAN ADUAN YANG DITERIMA

JADUAL 10.1: BILANGAN ADUAN YANG DITERIMA DAN DISELESAIKAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

JABATAN	JUMLAH ADUAN				
	TERIMA	DALAM TINDAKAN	PERATUS DALAM TINDAKAN	SELESAI	PERATUS SELESAI
JABATAN PERUMAHAN NEGARA	2,787	200	7.20%	2,587	92.8%

Sumber: Unit Korporat, JPN (2012)

Sehingga 31 Disember 2012, Jabatan Perumahan Negara telah menerima sebanyak 2,787 aduan dan 92.8% daripada jumlah tersebut iaitu 2,587 aduan telah diselesaikan. Selebihnya iaitu sebanyak 200 aduan masih dalam tindakan.

10.2 JENIS ADUAN PERUMAHAN

JADUAL 10.2: JENIS ADUAN YANG DITERIMA OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

JENIS ADUAN	JUMLAH
AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENGURUSAN DAN PENYENGGARAAN) 2007 [AKTA 663]	1,220
AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 [AKTA 118]	1,043
LAIN-LAIN - ADUAN BERKAITAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR), PELESENAN PEMAJUAN PERUMAHAN, SKIM PINJAMAN PERUMAHAN (SPP) DAN SEBAGAINYA	524
JUMLAH	2,787

Sumber: Unit Korporat, JPN (2012)

Daripada jumlah 2,787 aduan, sebanyak 1,043 aduan diterima adalah di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1966 [Akta 118], 1,220 aduan di bawah Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Pengurusan Dan Penyenggaraan) 2007 [Akta 663] dan 524 aduan lagi berkaitan PPR, pelesenan, Skim Pinjaman Perumahan dan sebagainya.

10.3 ADUAN YANG DITERIMA DI BAHAGIAN PENGUATKUASAAN

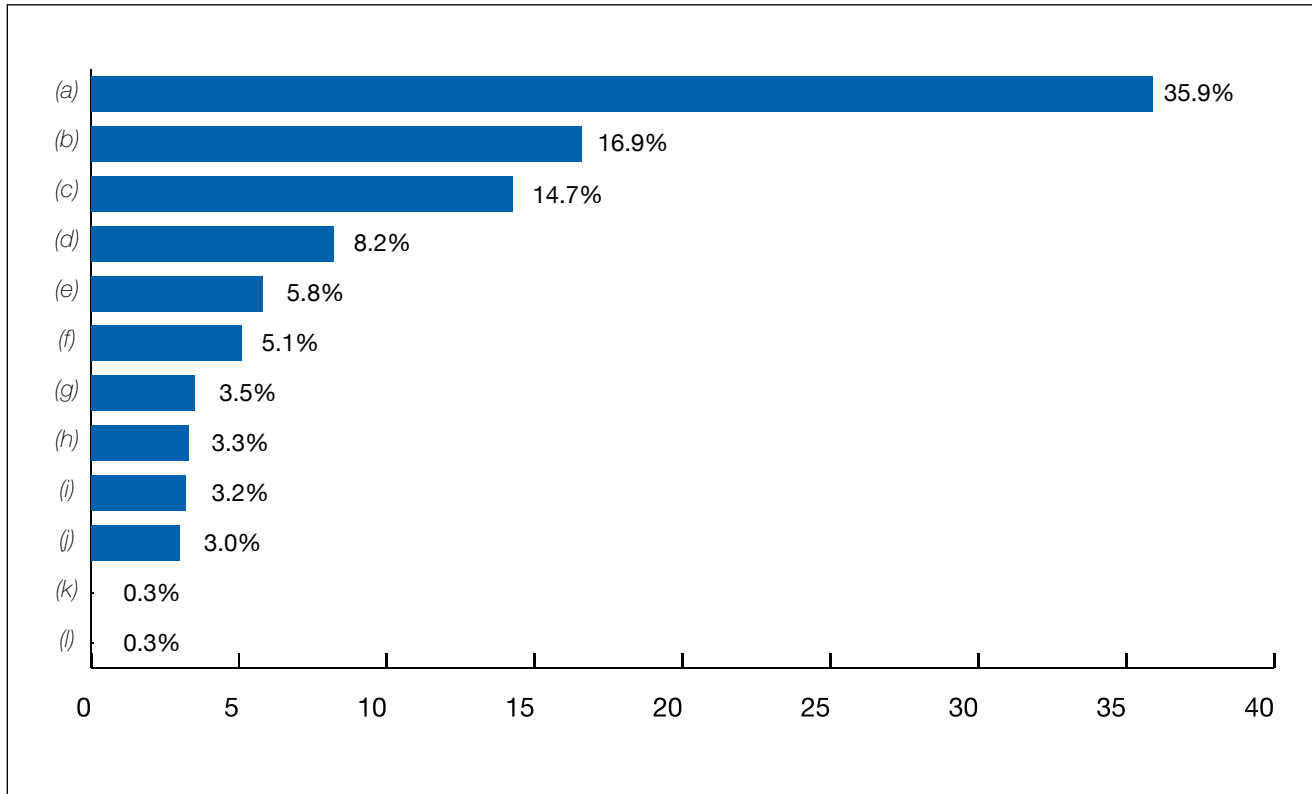
Sehingga 31 Disember 2012, sebanyak 1,043 aduan telah diterima di Bahagian Penguatkuasaan, JPN. Daripada jumlah itu, aduan yang berkaitan dengan lesen serta permit iklan dan jualan adalah yang terbanyak diterima iaitu sebanyak 374 kes (35.9%). Ini diikuti oleh aduan berkaitan dengan kecacatan mutu kerja iaitu sebanyak 176 kes (16.9%). Aduan ketiga tertinggi yang diterima adalah pelbagai aduan berkaitan SPJB iaitu sebanyak 153 kes (14.7%). Selain itu, sebanyak 61 kes aduan adalah melibatkan agensi-agensi lain seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan syarikat penyedia utiliti.

JADUAL 10.3: JENIS ADUAN YANG DITERIMA DI BAHAGIAN PENGUATKUASAAN MENGIKUT JENIS SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

BIL	JENIS ADUAN	JUMLAH
1	ADUAN BERKAITAN LESEN DAN PERMIT IKLAN DAN JUALAN	374
2	KECACATAN MUTU KERJA	176
3	PELBAGAI ADUAN BERKAITAN PERJANJIAN JUAL BELI	153
4	ADUAN MELIBATKAN AGENSI LAIN	61
5	SIJIL LAYAK MENDUDUKI (CFO) / PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)	53
6	PROJEK BERMASALAH (SAKIT / LEWAT)	36
7	INFRASTRUKTUR (AIR / ELEKTRIK / JALAN MASUK)	34
8	HAKMILIK (INDIVIDU / STRATA) DAN BEBANAN TANAH	33
9	INGKAR AWARD	31
10	PENYENGGARAAN / PENGURUSAN BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA	3
11	PROJEK TERBENGKALAI	3
12	ADUAN-ADUAN LAIN	86
JUMLAH KESELURUHAN		1,043

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

RAJAH 10.1: STATISTIK PERATUSAN ADUAN YANG DITERIMA DI BAHAGIAN PENGUATKUASAAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2012

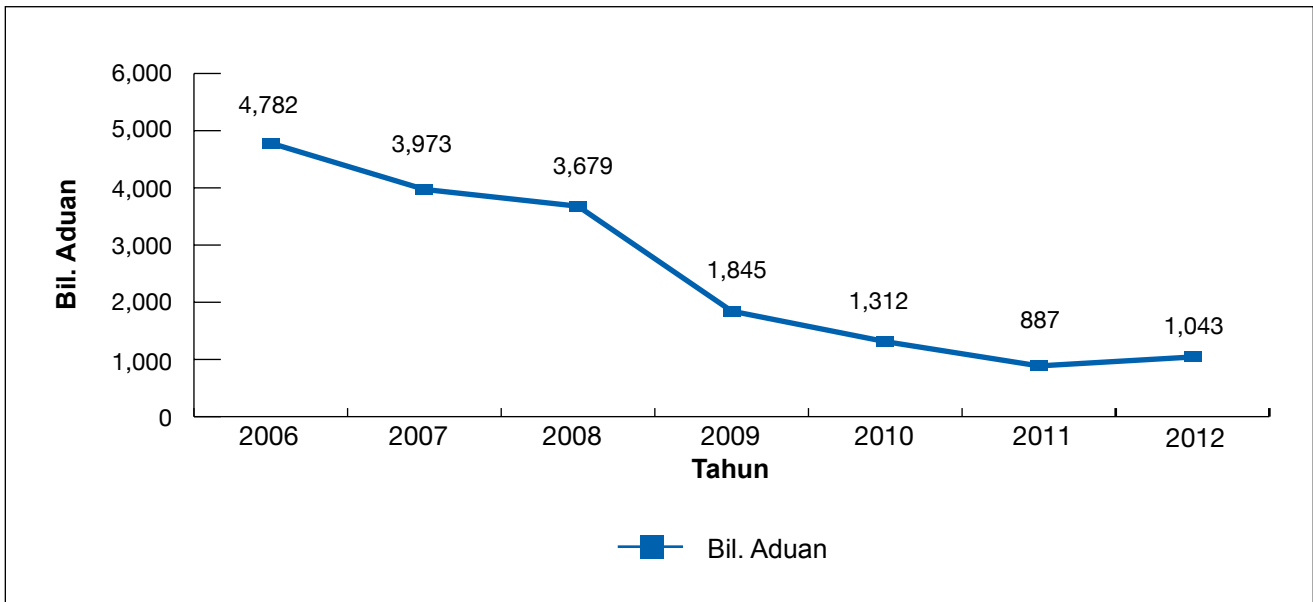


Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Nota keterangan

- (a) Aduan berkaitan lesen dan permit iklan dan jualan
- (b) Kecacatan mutu kerja
- (c) Pelbagai aduan berkaitan perjanjian jual beli
- (d) Aduan-aduan lain
- (e) Aduan melibatkan agensi lain
- (f) Sijil layak menduduki (CFO) / perakuan siap dan pematuhan (CCC)
- (g) Projek bermasalah (sakit / lewat)
- (h) Infrastruktur (air / elektrik / jalan masuk)
- (i) Hakmilik (individu / strata) dan bebanan tanah
- (j) Ingkar award
- (k) Penyenggaraan / pengurusan bangunan dan harta bersama
- (l) Projek terbengkalai

RAJAH 10.2: BILANGAN ADUAN YANG DITERIMA OLEH BAHAGIAN PENGUATKUASAAN DARI TAHUN 2006 HINGGA 2012



Sumber: Bahagian Penguatkuasaan, JPN (2012)

Rajah 10.2 menunjukkan trend bilangan aduan yang diterima oleh Bahagian Penguatkuasaan semakin menurun dari tahun ke tahun. Tahun 2006 mencatatkan bilangan aduan yang paling tinggi diterima iaitu sebanyak 4,782 aduan.

Walau bagaimanapun, bilangan aduan ini telah menurun kepada 3,973 aduan pada tahun 2007. Tahun 2009 menunjukkan penurunan secara mendadak bilangan aduan yang diterima iaitu sebanyak 1,845 aduan berbanding 3,679 aduan pada tahun 2008. Antara faktor utama yang menyebabkan penurunan aduan ini adalah seperti berikut:-

- i) Peningkatan pemantauan dan penguatkuasaan oleh JPN menyebabkan kes projek bermasalah dapat dikurangkan. Ini membolehkan pembeli rumah menduduki rumah yang dibeli mengikut tempoh yang telah ditetapkan dalam SPJB;
- ii) Pemulihan projek perumahan terbengkalai oleh Bahagian Pemulihan Projek Terbengkalai telah memberikan kesan terhadap penurunan aduan;
- iii) Peningkatan kesedaran dan kefahaman para pembeli rumah mengenai hak mereka di bawah Akta 118 hasil daripada *roadshow* dan seminar yang dianjurkan oleh JPN; dan
- iv) Peningkatan kefahaman pemaju perumahan swasta mengenai peranan dan tanggungjawab mereka sebagai pemaju hasil daripada sesi-sesi taklimat yang telah disampaikan oleh JPN.

