



MALAYSIA

PENYATA RASMI PARLIMEN

Parliamentary Debates

KAMAR KHAS

Special Chamber

**PARLIMEN KEEMPAT BELAS
PENGKAL KEEMPAT
MESYUARAT KEDUA**

K A N D U N G A N

UCAPAN DI BAWAH USUL BERKENAAN PERKARA TADBIR KERAJAAN [P.M. 17]:

- **Kelewatan Penyerahan Milikan Kosong untuk
Enam Blok PPR Kibabaig**
- *YB. Tuan Chan Foong Hin (Kota Kinabalu)* (Halaman 1)
- **Masalah PPR Kota Setar**
- *YB. Tuan Chan Ming Kai (Alor Setar)* (Halaman 5)

**MALAYSIA
KAMAR KHAS
PARLIMEN KEEMPAT BELAS
PENGKAL KEEMPAT
MESYUARAT KEDUA**

Isnin, 15 November 2021

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.30 petang

DOA

*[Tuan Yang di-Pertua **mempengerusikan Mesyuarat**]*

UCAPAN DI BAWAH USUL
BERKENAAN PERKARA TADBIR KERAJAAN (P.M. 17)

**Kelewatan Penyerahan Milikan Kosong
untuk Enam Blok PPR Kibabaig**

2.34 ptg.

Tuan Chan Foong Hin [Kota Kinabalu]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua atas memberi peluang kepada saya untuk berucap dalam Kamar Khas ini. Tuan Yang di-Pertua, saya ingin membangkitkan isu berkenaan kelewatan serius dalam penyerahan milikan kosong untuk Projek Perumahan Awam (PPR) di Kibabaig, Penampang kepada pembeli-pembeli. Saya difahamkan bahawa penyerahan kunci unit PPR dan milikan kosong (*vacant possession*) oleh pemaju adalah tertunda sehingga kini sebab terdapat kelewatan dalam menyelesaikan kerja tambahan. Alasan ini sememangnya langsung tidak boleh diterima.

Jannie Lasimbang, ADUN Kapayan mengatakan bahawa pegawainya daripada Pusat Perhubungan ADUN Kapayan telah berjumpa dengan Riduan Darasin, pegawai yang bertanggungjawab daripada Majlis Daerah Penampang (MDPG) untuk membincangkan isu mengenai penundaan tersebut. Menurut Majlis Daerah Penampang, mereka sekarang tidak dapat menjanjikan tarikh untuk penyerahan kunci unit PPR kepada semua pemohon yang diluluskan kerana kerja bagi *gabion* di PPR masih dalam proses pembinaan dan naik taraf jalan sambungan dari PPR ke jalan utama hanya siap 80 peratus.

Tambahan pula, Majlis Daerah Penampang mendakwa bahawa mereka tidak mempunyai kawalan terhadap PPR kerana Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) mempunyai kawalan penuh terhadap semua kerja tambahan dan penyerahan unit. Mereka telah melakukan tindakan susulan (*follow up*) dengan KPKT tetapi masih belum mendapat jawapan daripada pihak mereka berkenaan penyerahan kunci.

Menurut ADUN Kapayan, Jannie Lasimbang, semasa lawatan terakhir beliau ke PPR Kibabaig pada Mac 2021, beliau dimaklumkan bahawa kontraktor yang dilantik akan menyelesaikan kerja *gabion* dan jalan sambungan pada bulan Jun 2021. Akan tetapi, beliau kemudiannya diberitahu bahawa tarikh siap ditangguhkan sehingga September 2021. Walau bagaimanapun, pemeriksaan

pejabat ADUN Kapayan baru-baru ini dengan Majlis Daerah Penampang mendedahkan bahawa kerja itu mengalami kelewatan yang lebih lanjut.

Sudah tujuh tahun sejak PPR Kibabaig mula dibina dengan 755 unit tetapi hanya dua blok yang telah berpenghuni. Manakala, enam blok lagi masih lagi kosong selamat bertahun-tahun. Pemohon unit-unit ini merasa sangat kecewa tidak dapat lagi mendiami unit-unit tersebut.

Saya amat bersetuju dengan ADUN Kapayan, Jannie Lasimbang bahawa projek PPR tersebut mesti disiapkan dengan segera dan apa-apa keputusan yang diperlukan mesti dibuat dengan segera. Tidak ada lagi alasan munasabah yang boleh diberikan pemaju memandangkan sudah bertahun-tahun menunggu dan rakyat perlu dibantu terutama dalam tempoh yang mencabar ini.

Saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat Timbalan Menteri, apakah usaha yang diambil oleh kerajaan bagi memastikan bahawa penyiapan kerja yang diperlukan disiapkan dengan segera? Bilakah kunci unit-unit PPR bagi enam blok ini boleh diserahkan? Selain itu, apakah usaha-usaha kementerian bagi pemeliharaan dan penyelenggaraan blok-blok PPR yang sudah diserahkan kunci. Itu sahaja ucapan saya. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

2.37 ptg.

Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Sri Dr. Haji Ismail bin Abd Muttalib]: *Bismillahi Rahmani Rahim. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tuan Yang di-Pertua, izinkan saya untuk mengambil kesempatan untuk mengucapkan tahniah di atas anugerah 'Tan Sri' oleh Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong.

Tuan Yang di-Pertua: Terima kasih Yang Berhormat.

Dato' Sri Dr. Haji Ismail bin Abd Muttalib: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih Yang Berhormat Kota Kinabalu. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, Program Perumahan Rakyat (PPR) Bukit Padang, Kibabaig, Kota Kinabalu yang mengandungi lapan blok merangkumi 760 unit rumah pangsa lima tingkat telah dimulakan pembinaannya pada 8 Oktober 2012. Perakuan Siap Kerja (CPC) telah diluluskan pada 30 Disember 2015 diikuti dengan pengeluaran *Occupational Certificate* (OC) pada 31 Disember 2015.

KPKT melalui Jabatan Perumahan Negara telah menyerahkan projek ini kepada Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sabah pada 3 Jun 2016. Namun, penyerahan hanya melibatkan dua blok iaitu Blok G dan H yang mengandungi 178 unit sahaja sepertimana yang dipersetujui oleh Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sabah memandangkan terdapat isu-isu saliran air bawah tanah dan pembaikan yang perlu dilaksanakan bagi memastikan keselamatan dan keselesaan penghuni terjamin.

Projek-projek pembaikan yang telah dan sedang dilaksanakan oleh kementerian di PPR berkenaan adalah sebagaimana berikut:

Bil.	Butiran Kerja	Kos (RM)	Tarikh Mula & Siap	Status Terkini
1.	Kerja-kerja pembaikan saliran air bawah tanah dan di bangunan PPR Bukit Padang, kibabaig, Penampang, Kota Kinabalu, Sabah	484,728.00	Tarikh Mula: 24 Ogos 2018 Tarikh Siap: 23 Februari 2019	Telah Siap
2.	Kerja pembaikan pendawaian semula elektrik dan kerja-kerja berkaitan	448,853.00	Tarikh Mula: 1 Ogos 2019 Tarikh Siap: 20 November 2019	Telah Siap
3.	Mereka bentuk dan menaik taraf simpang tiga jalan masuk ke PPR Bukit Padang	3,605,000.00	Tarikh Mula : 12 November 2019 Tarikh Siap Asal: 11 Oktober 2020 Tarikh Siap Semasa: 8 November 2021 Dijangka siap dengan mengambil kira prestasi terkini: 20 April 2022	Jadual:91 peratus Sebenar: 74 peratus

Bil.	Butiran Kerja	Kos (RM)	Tarikh Mula & Siap	Status Terkini
4.	Kerja-kerja pembaikan tembok penahan (<i>RC wall</i>) dan kerja-kerja berkaitan di PPR Mukim Kibabaig, Bukit Padang Daerah Penampang, Sabah	720,000.00	<p>Tarikh Mula : 5 Disember 2019</p> <p>Tarikh Siap Asal : 5 Februari 2020</p> <p>Tarikh Siap Semasa: 16 Disember 2021</p> <p>Dijangka siap dengan mengambil kira prestasi terkini: 17 Januari 2022</p>	<p>Jadual: 68 peratus</p> <p>Sebenar: 50 peratus</p> <p>Lewat: 18 peratus</p>

Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Ahli Yang Berhormat, kerja-kerja pembinaan tembok penahan di sepanjang Blok E melibatkan kaedah *Reinforce Concrete (RC) Wall* dan bukannya kaedah *gabion*. Ini adalah berdasarkan lawatan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh pihak Ibu Pejabat Kerja Raya Malaysia, Cawangan Kejuruteraan Geoteknik bagi mengenal pasti kaedah pembinaan yang sesuai pada 25 Februari 2019.

Dua projek yang masih dalam pelaksanaan adalah Projek Naik Taraf Simpang Tiga Jalan Masuk iaitu berkaitan dengan kerja-kerja pembesaran jalan masuk sebagaimana keperluan PBT serta Projek Pembaikan Tembok Penahan yang sedang dalam penyiapan oleh pihak kontraktor. Namun begitu, beberapa isu telah menyebabkan kelewatan projek-projek ini disiapkan sepertimana yang dirancang. Antara isu yang menyebabkan kelewatan adalah;

Pertama, Projek Naik Taraf Simpang Tiga Jalan Masuk PPR Bukit Padang, Kerja Pengalihan Utiliti oleh pihak ketiga Sabah Electricity Sdn. Bhd. Berdasarkan jadual perancangan kerja, kerja-kerja pengalihan utiliti SESB yang belum dialihkan yang melibatkan *underground cable* dan talian atas sepatutnya bermula pada 13 April 2021. Namun, kerja-kerja pengalihan talian hanya mula dilaksanakan oleh pihak SESB pada 5 Julai 2021. Kelewatan kerja pengalihan ini adalah disebabkan oleh penguatkuasaan Prosedur Operasi Standard (SOP) Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Kerja-kerja pengalihan dijangka akan siap sepenuhnya pada November 2021. Keseluruhan projek ini dijangka siap pada 20 April 2022. Kemajuan kerja ini tidak menjejaskan penyerahan projek ke KKTP untuk pengisian.

Kedua, kerja-kerja pembaikan tembok penahanan (*RC wall*). Kerja penyambungan kabel bekalan elektrik oleh pihak ketiga (SESB). Pihak SESB dijangka dapat menyiapkan kerja pengalihan dan penyambungan utiliti SESB sepenuhnya bagi tempoh 10 Mac 2021 sehingga 4 April 2021. Namun, kerja-kerja tersebut hanya dapat diselesaikan pada 29 Julai 2021 disebabkan penguatkuasaan SOP PKP di samping proses untuk penamatan dan lantikan

subkontraktor SESB yang baharu bagi menyiapkan kerja tersebut. Perkara ini menyebabkan kelewatan kepada kerja-kerja cerucuk. Sehingga kini, kerja-kerja cerucuk telah dilaksanakan sehingga 74 peratus. Kerja-kerja keseluruhan dijangka dapat diselesaikan pada 17 Januari 2022.

Walau bagaimanapun, pada 23 September 2021 berlaku kejadian tanah runtuh berdekatan dengan tapak PPR di luar pagar tapak dan air lumpur telah memasuki kawasan Blok A perumahan PPR Bukit Padang, Kibabai. Pejabat Wilayah 6, Bahagian Pelaksanaan dan Perkhidmatan Kejuruteraan sedang menyediakan laporan awalan tanah runtuh berkenaan dan akan memohon khidmat nasihat daripada Cawangan Kejuruteraan Cerun (CKC) Jabatan Kerja Raya untuk membantu siasatan punca tanah runtuh dan cadangan pembaikan.

Ahli Yang Berhormat, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan sentiasa memantau projek ini dengan teliti bagi memastikan kerja-kerja pembaikan yang dirancang dapat disiapkan dalam tempoh yang dijanjikan. Kementerian juga sentiasa berhubung dengan agensi-agensi di peringkat negeri bagi memastikan kelancaran kerja-kerja yang sedang berjalan.

Secara keseluruhannya, projek ini dijangka akan dapat disiapkan dan diserahkan kepada KKTP Sabah sebanyak lima blok mengandungi 488 unit untuk tujuan pengisian penuh pada suku pertama tahun 2022 setelah semua kerja-kerja pembaikan disiapkan. Baki satu blok iaitu Blok A yang mengandungi 94 unit akan hanya diserahkan selepas mendapat khidmat nasihat daripada Cawangan Kejuruteraan Cerun Jabatan Kerja Raya bagi tujuan jaminan keselamatan. Kita mengharapkan masalah ini dapat diselesaikan kesemuanya segera dalam tahun 2022.

Bagi tujuan keselamatan unit-unit kosong, kementerian telah melantik pengawal keselamatan bagi menjaga harta benda kerajaan sebelum penyerahan kepada kerajaan negeri dapat dilaksanakan sepenuhnya. Selain itu, kementerian sentiasa bekerjasama rapat dengan KKTP Sabah bagi tujuan pemilihan peserta dan pengisian. Sehingga kini, sebanyak 164 unit daripada 178 unit ataupun 92.13 peratus yang diserahkan telah dihuni.

Secara dasarnya Tuan Yang di-Pertua, kementerian sentiasa komited untuk memastikan projek-projek perumahan yang dibina adalah selamat dan selesai sebelum diserahkan kepada kerajaan negeri untuk tujuan pengisian. Kementerian berharap usaha-usaha yang telah dan sedang dilaksanakan bagi PPR ini akan memberi manfaat kepada kerajaan negeri, khususnya bakal penghuni yang terlibat. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

Masalah PPR Kota Setar

2.47 ptg.

Tuan Chan Ming Kai [Alor Setar]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Saya ingin menarik perhatian pihak kementerian ke atas kemasukan penghuni di projek Program Perumahan Rakyat (PPR) Kota Setar.

Untuk makluman Yang Berhormat Timbalan Menteri, sebelum pembinaan projek tersebut, penghuni asal di sana iaitu Kampung Kilat dan Kampung Teluk diberi tawaran oleh pemaju iaitu Tulangis Maju Sdn. Bhd. dalam sebuah perjanjian dengan beberapa pilihan. Lebih kurang 80 orang penghuni yang menerima

tawaran dan telah menyerahkan milikan kosong atas hartanah tersebut kepada pihak pemaju dan menandatangani perjanjian tersebut pada tahun 2014.

Akan tetapi, pemaju gagal menyerahkan milikan unit rumah PPR tersebut yang dijanjikan di bawah projek tersebut dalam tempoh 36 bulan seperti termaktub dalam perjanjian tersebut. Manakala, pemohon-pemohon baharu yang mengemukakan permohonan melalui Jabatan Perumahan Negeri telah pun berjaya mendapat unit di PPR tersebut sedangkan kumpulan penghuni yang asal di situ masih gagal mendapat unit seperti mana dijanjikan. Minta kementerian menjelaskan berapakah penghuni yang menandatangani perjanjian dengan pemaju bagi setiap pilihan (*option*) yang diterima serta berapa penghuni yang sepatutnya mendapat unit PPR tetapi masih belum dapat disebabkan oleh kegagalan pemaju dalam menjelaskan bayaran?

Minta pihak kementerian menjelaskan apa penyelesaian supaya pemaju menunaikan tanggungjawab mereka dengan membuat bayaran sewajarnya untuk menyempurnakan pindah milik tersebut. Adakah pemaju yang sama turut mendapat projek PPR atau projek lain di bawah KPKT? Bagaimanakah pihak kementerian boleh memastikan perkara sebegini tidak berlaku apatah lagi di bawah pemaju yang sama dengan rekod yang gagal dalam penyelesaian tersebut. Sekian, terima kasih.

2.48 ptg.

Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Sri Dr. Haji Ismail bin Abd Muttalib]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan terima kasih Yang Berhormat Alor Setar. Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Ahli Yang Berhormat, Program Perumahan Rakyat (PPR) Kota Setar telah disiapkan pada Mac 2019 meliputi dua blok pangsapuri dengan 500 unit rumah. Sehingga Oktober 2021, sejumlah 272 unit PPR sewa-untuk-dimiliki atau dikenali sebagai PPR *Rent-to-Own* (RTO) telah ditawarkan kepada peserta PPR yang layak dan baki 228 unit yang belum diserahkan, masih dalam pelbagai peringkat semakan dan proses penawaran.

Untuk makluman, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) sedang menyelaras proses penyerahan unit rumah PPR di negeri Kedah yang mengalami kelewatan penyerahan. Ini disebabkan oleh proses penyerahan dan pengambilalihan pengurusan PPR di antara Kerajaan Negeri Kedah dan KPKT serta faktor Perintah Kawalan Pergerakan yang menyebabkan urusan berkaitan perumahan dihentikan termasuklah proses penawaran PPR tidak dapat diteruskan semasa pandemik COVID-19.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat juga, KPKT telah menyemak dan meneliti perjanjian persetujuan yang dikemukakan oleh pihak Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah melibatkan pihak pemaju dan pihak penduduk yang telah menandatangani perjanjian tersebut pada tahun 2014. Kementerian ini mendapati bahawa perjanjian ini hanya melibatkan dua pihak iaitu Tulangis Maju Sdn. Bhd. sebagai pihak pertama iaitu pemaju dan penduduk setingan sebagai pihak kedua dan terma-terma perjanjian ini juga turut diterima dan dipersetujui oleh SUK Negeri Kedah.

Semakan lanjut juga mendapati bahawa terdapat persetujuan di antara pemaju dan penduduk setingan untuk menyelesaikan isu penempatan semula melalui ganti rugi berjumlah RM35,000 bagi setiap keluarga yang terlibat. Setelah PPR Kota Setar disiapkan, pihak SUK Kedah akan mengambil tanggungjawab

sebagai pihak yang akan mengurus dan menawarkan unit-unit PPR tersebut kepada keluarga setinggan terbabit.

Walaupun bagaimanapun, melalui keputusan terkini bertarikh 6 Ogos 2020, pihak SUK Kedah tiada kemampuan untuk menguruskan projek PPR ini kerana mempunyai peruntukan kewangan yang terhad. Justeru, pengurusan PPR Kota Setar tidak lagi diletakkan di bawah pengurusan SUK Kedah tetapi diuruskan sepenuhnya oleh pihak kementerian. Sehubungan itu, pihak KPKT telah mula mengambil alih semula pengurusan dan penyelenggaraan projek PPR Kota Setar. Inilah masalahnya Tuan Yang di-Pertua.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat juga, KPKT telah menetapkan bahawa kaedah penawaran bagi unit-unit PPR Kota Setar adalah secara *Rent-to-Own* (RTO) kepada pemohon-pemohon yang layak dengan bayaran sebanyak RM255 sebulan termasuk yuran penyelenggaraan untuk tempoh 20 tahun. Oleh yang demikian, memandangkan projek ini telah diserahkan dan diuruskan sepenuhnya oleh KPKT serta kaedah penawaran juga berbeza dengan perancangan asal pihak SUK Kedah, kementerian ini berpandangan bahawa KPKT tiada obligasi untuk memenuhi apa-apa terma dalam perjanjian ini.

Walaupun begitu, kementerian ini telah pun menimbang permohonan penduduk setinggan Kampung Kilat sedia ada mengikut syarat kelayakan PPR yang telah ditetapkan oleh kerajaan melalui keputusan Yang Berhormat Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang terdahulu iaitu Yang Berhormat Datuk Dr. Hajah Zuraida binti Kamaruddin bagi menyelesaikan isu penempatan ini melalui surat pemakluman kepada pihak SUK Kedah melalui surat Ruj:KPKT(07)/UP/864/2/2-4 (28) bertarikh 16 Jun 2021 dan kelulusan adalah seperti perkara-perkara berikut:

- (i) supaya Kerajaan Negeri Kedah mengesahkan dan mengemukakan kepada Jabatan Perumahan Negara senarai 59 nama penduduk asal setinggan Kampung Kilat yang layak untuk ditawarkan menerima satu unit rumah PPR Kota Setar;
- (ii) unit rumah PPR Kota Setar yang ditawarkan kepada penduduk asal setinggan Kampung Kilat ini dijual secara konvensional (tunai) kepada penduduk terlibat dengan kos pembelian ditanggung oleh pihak pemaju;
- (iii) supaya pihak pemaju perlu melangsaikan bayaran sebanyak RM2.065 juta atau RM35,000 untuk 59 unit dalam tempoh 180 hari dari tarikh pemakluman keputusan ini iaitu 16 Jun 2021 kepada Jabatan Perumahan Negara sebelum surat tawaran dikeluarkan kepada penduduk setinggan Kampung Kilat yang terlibat; dan
- (iv) sekiranya pihak pemaju gagal untuk melangsaikan urusan pembayaran tersebut dalam tempoh 180 hari, tawaran ini akan terbatal dan penduduk setinggan Kampung Kilat yang terlibat boleh memohon secara RTO melalui Sistem Pengurusan Perumahan Negara (SPRN).

Tuan Yang di-Pertua, KPKT juga melalui Jabatan Perumahan Negara akan mengadakan mesyuarat penyelarasan bersama pihak SUK Kedah dan pihak pemaju yang dijadualkan pada 18 November 2021 ini untuk mendapatkan maklum balas yang terkini berhubung keputusan yang telah dipersetujui oleh mantan Yang

Berhormat Menteri KPKT melalui surat bertarikh 16 Jun 2021. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

Tuan Yang di-Pertua: Terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Ahli-ahli Yang Berhormat semua, Mesyuarat Kamar Khas hari ini ditangguhkan sehingga jam 2.30 petang hari Selasa esok, 16 November 2021. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan salam sejahtera.

[Kamar Khas ditangguhkan pada pukul 2.40 petang]