

Bil. 48

Khamis

10 Disember 2020



MALAYSIA

PENYATA RASMI PARLIMEN

Parliamentary Debates

KAMAR KHAS

Special Chamber

**PARLIMEN KEEMPAT BELAS
PENGAL KETIGA
MESYUARAT KETIGA**

K A N D U N G A N

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

- **Masalah Loji Kumbahan, Atap Bumbung,
Sistem Perwayaran dan Lampu Jalan**
- YB. Tuan Steven Choong Shiau Yoon (*Tebrau*) (Halaman 1)
- **Isu Projek Perumahan Terbengkalai di
Taman Tunku Abdul Rahman, Segamat, Johor**
- YB. Puan Hajah Nariah Ismail (*Sekijang*) (Halaman 4)

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

Khamis, 10 Disember 2020

Mesyuarat dimulakan pada pukul 12.00 tengah hari

DOA

*[Timbalan Yang di-Pertua (Dato' Mohd Rashid Hasnon)
mempengerusikan Mesyuarat]*

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

**Masalah Loji Kumbahan, Atap Bumbung,
Sistem Perwayaran dan Lampu Jalan**

12.04 tgh.

Tuan Steven Choong Shiau Yoon [Tebrau]: Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Timbalan Menteri Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, saya ingin menyampaikan masalah-masalah yang dihadapi para penghuni di rumah PPR, Desa Mutiara, Johor Bahru.

PPR Taman Desa Mutiara mempunyai 22 buah blok dengan lebih kurang 2 ribu orang penyewa yang terdiri dari mereka yang dikategorikan golongan miskin. Dengan penduduk yang banyak nescaya akan membawa kepada 'wear and tear' dengan izin dan isu besar di PPR ini adalah kerosakan fizikal dan penyelenggaraan seperti kerosakan bumbung dan sistem saliran kumbahan.

Beberapa isu yang timbul sehingga hari ini adalah:

- (i) bumbung atap di tingkat lima boleh dikatakan dalam keadaan berbahaya dan perlu diganti secepat mungkin;
- (ii) selepas diteliti bumbung atap, didapati juga sistem perwayaran adalah dalam keadaan yang sangat bahaya, ada masanya penduduk pegang pada tingkap besi atau tangga ada rasa arus elektrik bila disentuh;
- (iii) pemegang tangga besi kebanyakan telah rosak atau hilang perlu digantikan agar penduduk di tingkat empat tidak selamat naik ke rumah mereka;

- (iv) sistem saliran kumbahan telah rosak khususnya di blok 16 dan 17 di mana salurannya banyak yang pecah dan menghalang pengaliran air kumbahan dari blok ke loji kumbahan. Keadaan ini mengakibatkan penghuni blok bawah dikehendaki buat sendiri untuk menjolok saluran agar air kumbahan dihalang untuk mengalir balik ke bilik air mereka. Lebih-lebih lagi air kumbahan melimpah dan bertakung di tepi kelas tadika di blok 17.

Walaupun Yang Berhormat Menteri telah datang ke Desa Mutiara beberapa kali untuk mendengar aduan penduduk situ di situ. Namun isu-isu di atas masih belum diatasi kerana tiada peruntukan yang diberikan. Oleh yang demikian, saya memohon apa kiranya dapat jasa baik Yang Berhormat Menteri menyalurkan peruntukan secepat mungkin agar usaha-usaha baik pulih dapat dilaksanakan agar situasi asal rumah PPR Desa Mutiara dapat dikekalkan.

Semoga permohonan rakyat Tebrau dapat dipertimbangkan YB. Sekian, terima kasih.

12.07 tgh.

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 dan terima kasih Yang Berhormat Tebrau atas keprihatinan terhadap kebajikan masyarakat setempat.

Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Yang Berhormat, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) sentiasa prihatin terhadap isu-isu yang dihadapi oleh penghuni Program Perumahan Rakyat (PPR) di seluruh negara.

Untuk makluman Yang Berhormat, sejumlah RM5.58 juta telah diluluskan di bawah projek Program Penyenggaraan Perumahan (PPP) di negeri Johor yang melibatkan 16 projek pada tahun 2020. Peruntukan ini merangkumi RM1.58 juta di bawah peruntukan pembangunan (DE) dan RM4 juta di bawah Pakej Rangsangan Ekonomi.

Peruntukan yang diluluskan ini adalah termasuk untuk projek di PPR Desa Mutiara di mana daripada jumlah tersebut sebanyak lapan projek dengan kos RM3.3 juta telah diluluskan dan dilaksanakan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor. Projek-projek ini dipecahkan kepada dua projek peruntukan pembangunan (DE) iaitu penggantian bumbung dan *handrail*

dengan izin dengan kos RM1.2 juta dan enam projek lain bernilai RM2.1 juta di bawah peruntukan Pakej Rangsangan Ekonomi untuk mengganti pam di loji rawatan kumbahan air, menurap permukaan jalan dan membaik pulih gelanggang futsal serta taman permainan.

Kesemua projek ini telah berjaya disiapkan dalam tahun semasa dan senarai projek bagi PPR Desa Mutiara adalah seperti berikut:

| Bil | Butiran Projek | Kos (RM) | Tarikh Siap |
|---------------|--|------------------|-------------|
| 1. | Kerja-kerja mengganti bumbung di tiga blok (blok 16,17,22). | 600,000 | 14.10.2020 |
| 2. | Kerja-kerja mengganti 60 unit <i>handrail</i> di 10 blok (blok 1-3,10,13-16,18-19,20). | 600,000 | 14.10.2020 |
| 3. | Kerja-kerja membaik pulih dan mengganti pam di loji rawatan air kumbahan. | 400,000 | 25.11.2020 |
| 4. | Kerja-kerja menurap permukaan jalan blok satu - blok 15. | 600,000 | 14.10.2020 |
| 5. | Kerja-kerja menurap permukaan jalan blok 16 - blok 22. | 500,000 | 14.10.2020 |
| 6. | Kerja-kerja menyelenggara dan baik pulih perabot jalan dan papan tanda. | 200,000 | 17.9.2020 |
| 7. | Kerja-kerja mengganti empat tapak alat permainan kanak-kanak. | 200,000 | 14.10.2020 |
| 8. | Kerja-kerja membaik pulih gelanggang futsal. | 200,000 | 30.9.2020 |
| JUMLAH | | 3,300,000 | |

■1210

Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Yang Berhormat jua, pihak kementerian menerima jumlah permohonan yang banyak setiap tahun di bawah program penyelenggaraan ini. Permohonan bagi kelulusan projek tahun 2021 akan diperhalusi dan diputuskan sewajarnya mengikut keutamaan. Penyelenggaraan perumahan awam merupakan tanggungjawab bersama di antara Kerajaan Persekutuan dan pihak berkuasa negeri.

Justeru, PBN juga dimohon untuk bersama-sama dengan kementerian

dalam memainkan peranan bagi projek-projek penyelenggaraan memandangkan Kerajaan Persekutuan juga terlibat dengan komitmen untuk negeri-negeri lain di seluruh Malaysia di samping negeri Johor. Sekian terima kasih.

**Isu Projek Perumahan Terbengkalai di
Taman Tunku Abdul Rahman, Segamat, Johor**

12.11 tgh.

Puan Hajah Natrah Ismail [Sekijang]: Terima kasih. *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin menarik perhatian semua berkaitan isu projek perumahan swasta yang terbengkalai di Taman Tunku Abdul Rahman, Segamat, Johor. Untuk makluman, kerja-kerja pembinaan projek perumahan ini telah dilakukan pada tahun 2003 dan sepatutnya siap sepenuhnya pada Oktober 2005.

Namun, projek perumahan ini tergendala pada 16 Mac 2012. Apa yang dikesali ialah terdapat pembeli rumah yang masih lagi membayar ansuran pinjaman perumahan sehingga kini melalui pemotongan akaun simpanan mereka walaupun projek perumahan ini tidak lagi diteruskan oleh pemaju. Hal ini telah menghampakan harapan pembeli rumah yang sentiasa menanti hari demi hari untuk memiliki rumah yang mereka idamkan.

Saya juga difahamkan bahawa pembeli hartanah telah menghantar surat aduan ini kepada Yang Amat Berhormat Menteri Besar Johor dan Yang Berhormat Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang masing-masing bertarikh 24 Julai 2018. Namun sehingga kini, tiada sebarang makluman dan tindakan diambil baik daripada pihak kerajaan negeri mahupun pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan ke atas isu ini.

Saya mohon agar pihak kementerian meneliti kembali isu projek perumahan yang terbengkalai ini dan mengambil tindakan yang perlu bagi menyelesaikan masalah pembeli hartanah ini yang telah berlarutan lebih dari 15 tahun. Sekian, terima kasih.

12.13 tgh.

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 Sekijang. Saya amat simpati dengan kes yang

dibangkitkan oleh Yang Berhormat Sekijang terutamanya kepada pembeli-pembeli yang terlibat.

Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Yang Berhormat, projek perumahan Taman Tunku Abdul Rahman, Segamat, Johor yang dimajukan oleh syarikat Vital Landscape Sdn. Bhd. adalah projek perumahan kos bercampur yang mengandungi rumah teres satu tingkat kos sederhana, rumah teres dua tingkat kos sederhana dan tinggi serta rumah kedai dua tingkat.

Butiran pemajuan perumahan yang dilesenkan di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 [Akta 118] adalah seperti berikut:

| Bil. | Jenis Rumah | Tarikh | | Bilangan | |
|---------------|------------------------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| | | PJB* | Patut Siap | Rumah | Pembeli |
| 1. | RT1T (rumah teres satu tingkat) | 22.6.2003 | 21.6.2005 | 90 | 63 |
| 2. | RT2T (rumah teres dua tingkat) | - | - | 323 | - |
| 3. | RK2T (rumah kedai dua tingkat) | 22.6.2003 | 21.6.2005 | 20 | 10 |
| Jumlah | | | | 433 | 73 |

Kemajuan projek telah terhenti sekitar tahun 2005 disebabkan masalah kewangan syarikat pemaju. Susulan itu, projek telah disahkan sebagai terbengkalai oleh Yang Berhormat Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan berdasarkan peruntukan Seksyen 11(1)(ca) Akta 118 pada 16 Mac 2012 dengan 50 peratus kemajuan keseluruhan projek semasa disahkan terbengkalai.

Syarikat pemaju Vital Landscape Sdn. Bhd. pula telah dikenakan perintah penggulungan oleh Mahkamah Tinggi Malaya Muar pada 21

September 2015 dan Pegawai Penerima Jabatan Insolvensi Malaysia (Cawangan Muar) telah dilantik sebagai pelikuidasi syarikat pada tarikh yang sama. Hala tuju pemulihan projek masih belum dikenal pasti kerana syarikat pemaju telah dikenakan perintah penggulangan.

Hala tuju pemulihan atau penyelesaian projek ini menghadapi kesukaran disebabkan oleh:

- (i) tiada pelikuidasi swasta atau pemaju penyelamat yang ingin mengambil alih projek ini daripada pegawai penerima; dan
- (ii) projek ini didapati kurang berdaya maju (*not viable*) untuk dipulihkan disebabkan kos pemulihan dan kos infrastruktur yang agak tinggi.

Untuk makluman Yang Berhormat, Kementerian Kewangan telah menetapkan keutamaan penggunaan dana kerajaan yang diluluskan bagi pemulihan rumah terbengkalai adalah bagi kategori kos rendah dan sederhana rendah sahaja iaitu RM70,000 ke bawah. Justeru, pihak kerajaan tidak dapat memulihkan projek ini melalui dana kerajaan disebabkan projek tersebut merupakan projek perumahan kategori kos sederhana dan tinggi.

Tuan Yang di-Pertua, tindakan-tindakan yang telah diambil oleh pihak KPKT adalah seperti berikut:

- (i) pihak KPKT dan pegawai penerima sentiasa mengadakan rundingan dan bekerjasama dengan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor, Majlis Perbandaran Segamat, bank-bank pembiaya dan para pembeli dari semasa ke semasa untuk mengenal pasti kaedah pemulihan atau penyelesaian projek yang terbaik berdasarkan kepada undang-undang dan peraturan yang berkuat kuasa serta memenuhi keperluan sepertimana yang termaktub di dalam perjanjian jual beli;
- (ii) KPKT juga sentiasa mengadakan sesi perjumpaan dengan pihak pemaju-pemaju penyelamat yang berkeupayaan dan berpengalaman untuk mengambil alih dan meneruskan pemulihan projek perumahan swasta terbengkalai termasuk projek ini. Sesi perjumpaan yang terkini telah diadakan pada 8 September 2020 tetapi masih belum ada mana-mana

pihak yang menyatakan minat untuk melaksanakan pemulihan projek tersebut.

Tuan Yang di-Pertua, pada masa yang sama, bagi membantu meringankan beban para pembeli terbabit, KPKT telah mengambil inisiatif mengeluarkan surat pengesahan projek perumahan terbengkalai kepada bank pembiaya bagi unit rumah berkaitan. Sehingga kini, sebanyak tujuh pucuk surat pengesahan telah dikeluarkan oleh KPKT kepada para pembeli projek tersebut yang membuat permohonan ke jabatan ini. Melalui surat pengesahan ini, para pembeli boleh mendapatkan kemudahan-kemudahan seperti berikut:

- (a) memohon pertimbangan daripada institusi perbankan bagi sebarang permohonan pengurangan kadar faedah dan penstrukturan semula pinjaman perumahan;
- (b) memohon pertimbangan daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) bagi permohonan pengeluaran kali kedua; dan
- (c) bagi pembeli yang membuat pinjaman perumahan kerajaan pula, mereka boleh mendapatkan kemudahan sama ada pertimbangan untuk:
 - (i) membatalkan pinjaman sedia ada dan diberi peluang untuk memohon pinjaman baru iaitu pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama; atau
 - (ii) diberi pertimbangan untuk mengecualikan pengenaan faedah pinjaman pada kadar empat peratus sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama lima tahun (mana-mana yang terdahulu).

Walau bagaimanapun, semua perkara tersebut adalah tertakluk kepada penilaian institusi pembiaya ke atas peminjam-peminjam berdasarkan merit setiap kes.

Untuk makluman Yang Berhormat, kerajaan juga telah melanjutkan pengecualian duti setem ke atas perjanjian pinjaman dan surat cara pindah milik kepada pembeli asal projek perumahan swasta terbengkalai untuk tempoh tiga tahun lagi sehingga 31 Disember 2020. Inisiatif ini telah diperkenalkan sejak tahun 2013 bagi membantu meringankan beban para pembeli yang terbabit dengan projek perumahan swasta terbengkalai untuk tempoh lima tahun lagi sehingga 31 Disember 2025.

Inisiatif ini telah diperkenalkan sejak tahun 2013 sehingga 2025 bagi membantu meringankan bebanan para pembeli yang terbabit dengan projek perumahan swasta terbengkalai. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Mohd Rashid Hasnon]: Terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Ahli-ahli Yang Berhormat, dengan itu tamatlah sesi ucapan di bawah usul berkenaan perkara tadbir kerajaan Peraturan Mesyuarat 17 pada hari ini. Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat Kamar Khas ini ditangguhkan sehingga jam 12 tengah hari, hari Isnin, 14 Disember 2020. Terima kasih Ahli-ahli Yang Berhormat.

[Kamar Khas ditangguhkan pada pukul 12.20 tengah hari]