

Bil. 55

Rabu

20 November 2019



MALAYSIA

PENYATA RASMI PARLIMEN

Parliamentary Debates

KAMAR KHAS

Special Chamber

**PARLIMEN KEEMPAT BELAS
PENGAL KEDUA
MESYUARAT KETIGA**

KANDUNGAN

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

- **Saiz Parkir yang Kurang Berbanding dengan Perjanjian Jual Beli**
- *YB. Tuan Cha Kee Chin (Rasah)* [Halaman 1]
- **Status Permohonan Program Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia (RMR1M) di Bawah Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB) di dalam Parlimen Paya Besar**
- *YB. Tuan Mohd Shahar bin Abdullah (Paya Besar)* [Halaman 5]

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

Rabu, 20 November 2019

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.30 petang

DOA

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

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

Saiz Parkir yang Kurang Berbanding dengan Perjanjian Jual Beli

2.34 ptg.

Tuan Cha Kee Chin [Rasah]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Pada kesempatan petang ini, izinkan saya membangkitkan masalah yang dihadapi oleh para pembeli rumah yang menghadapi masalah saiz panjang lot parkir yang kurang berbanding dengan spesifikasi dalam perjanjian jual beli. Masalah ini berlaku kepada 8 unit lot banglo di Taman Senawang Perdana Fasa 1, Daerah Seremban. Pemaju yang terbabit ialah Prospek Kini Sdn. Bhd. (No. Syarikat: 1003633-D).

Sebagai contoh, unit C145 yang beralamat No. 311, Jalan SP 10, Taman Senawang Perdana Fasa 1, yang mana panjang lot parkir kurang daripada spesifikasi yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli yang bertarikh 11 November 2014. Dalam perjanjian tersebut, panjang lot parkir di halaman rumah sepatutnya 5500mm iaitu 5.5 meter tetapi ukuran sebenar selepas rumah siap dan diserahkan kepada pemiliknya hanyalah 5 meter sahaja, berlaku kekurangan sebanyak 0.5 meter. Kekurangan 0.5 meter ini amat menyulitkan pembeli atau pemilik rumah kerana kereta seperti Mercedes-Benz dan Toyota Vellfire yang dimiliki oleh keluarga pemilik tidak dapat diletakkan di dalam lot parkir ini dengan pintu pagar ditutup.

Keadaan ini telah mengakibatkan kesulitan yang melampau kepada pemilik rumah. Ia juga mengakibatkan nilai hartanah tersebut susut kerana kecacatan yang berlaku ini. Adalah munasabah untuk pemilik rumah banglo mempunyai kereta yang besar dan panjang. Aduan terus

daripada pemilik kepada pemaju telah tidak dilayan dan aduan kepada kerajaan negeri sejak beberapa bulan lepas juga tidak mendapat maklum balas yang diharapkan.

Walaupun pemilik rumah boleh mengheret pemaju ke mahkamah melalui tindakan sivil tetapi pihak berkuasa sama ada pihak KPKT, kerajaan negeri atau pihak PBT (Majlis Perbandaran Nilai) sewajarnya mengambil tindakan terhadap pemaju terbabit supaya nasib pembeli terbelah. Saya memohon jawapan untuk perkara-perkara berikut:

- (i) apakah tindakan atau status siasatan terhadap aduan yang telah dikemukakan oleh pemilik rumah ini;
- (ii) apakah tindakan yang telah dan akan diambil terhadap pemaju terbabit;
- (iii) kenapa tiada bantuan diberikan kepada pembeli rumah tersebut walaupun telah tiga kali mengutus surat kepada pihak kerajaan negeri;
- (iv) apakah KPKT, kerajaan negeri atau PBT bersedia mengarahkan pemaju supaya memberikan pampasan yang sewajarnya kepada pemilik rumah yang menjadi mangsa ini; dan
- (v) apakah langkah-langkah yang akan dilaksanakan untuk mengelakkan kejadian seperti ini daripada berulang.

Saya memohon supaya Yang Berhormat Menteri KPKT dapat memberikan jawapan terhadap setiap satu persoalan yang dibangkitkan di atas. Sekian, terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

2.37 ptg.

Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Raja Kamarul Bahrin Shah bin Raja Ahmad Baharuddin Shah]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera Yang Berhormat.

Untuk makluman Yang Berhormat, berkenaan isu keluasan parkir yang kurang berbanding dengan perjanjian jual beli di Taman Senawang Perdana, Seremban, setakat ini terdapat dua kes yang telah difailkan oleh pembeli rumah terhadap pemaju perumahan Prospek Kini Sdn. Bhd. di Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (Tribunal). Salah satu kes telah dibatalkan kerana subjek perkara yang sama telah difailkan di Mahkamah Sesyen Seremban dan satu lagi kes masih dalam peringkat perbicaraan di Tribunal.

Bagi pembeli-pembeli lain yang belum memfailkan sebarang tindakan terhadap pemaju perumahan berkaitan, perkara yang sama iaitu yang merupakan satu tuntutan teknikal di bawah seksyen 16N(2)(B) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118).

Mereka boleh memfailkan tuntutan di Tribunal dalam tempoh 12 bulan dari tarikh tamat tempoh tanggungan kecacatan (*defects liability period*).

Untuk makluman Yang Berhormat juga, bagi setiap proses jual beli rumah (tanah dan bangunan) yang mana pemajuan perumahan tersebut adalah berlesen dengan Jabatan Perumahan Negara, dokumen perjanjian yang diguna pakai adalah seperti mana yang diperuntukkan di bawah Jadual G Sub Peraturan 11(1) Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Di bawah perjanjian ini, hak-hak pembeli adalah dilindungi dan dijamin di bawah undang-undang.

Bagi kes yang melibatkan keluasan, sama ada terlebih atau terkurang dan tidak seperti mana yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli, hak pembeli diperuntukkan dengan jelas di bawah klausa-klausa 14(1) dan 14(3) seperti yang berikut:

- (i) Di bawah Klausa 14; kedudukan ukuran, sempadan atau keluasan lot bangunan. Klausa 14(1) berbunyi; kedudukan lot bangunan tersebut berhubung dengan lot-lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama dan ukuran, sempadan atau keluasan lot bangunan tersebut yang diberikan dalam perjanjian ini dipercayai tetapi tidak dijamin betul dan sekiranya ukuran, sempadan atau keluasan lot bangunan tersebut yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama berbeza dengan ukuran, sempadan atau keluasan yang ditunjukkan dalam dokumen hak milik tetap apabila dikeluarkan, maka harga beli lot bangunan tersebut yang dikira pada kadar ringgit berkenaan sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan dengan sewajarnya.

■1440

- (ii) Di bawah Klausa 14(3) pula; apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki supaya dibayar oleh pemaju atau pembeli, mengikut mana-mana yang berkenan, hendaklah dibayar sedemikian dalam masa 30 hari dari pengeluaran dokumen hak milik tetap.

Secara ringkasnya, perjanjian jual beli yang ditandatangani antara para pembeli dan pemaju akan menyatakan nilai bagi setiap meter persegi yang terkurang yang perlu dibayar oleh pemaju kepada pembeli setelah dibuat pengukuran semula apabila bangunan telah siap. Jumlah bayaran ini hendaklah dibayar oleh pemaju kepada pembeli dalam tempoh 30 hari dari tarikh pengeluaran dokumen hak milik tetap. Sekiranya pemaju enggan berbuat demikian, para pembeli berhak untuk membawa tuntutan mereka menggunakan saluran undang-undang dan hak ini dinyatakan dalam klausa 8 perjanjian jual beli.

Di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) juga menyediakan satu saluran kepada para pembeli rumah untuk membuat apa-apa tuntutan yang berbangkit daripada perjanjian jual beli kepada Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR). Tuntutan yang hendak dikemukakan kepada TTPR hendaklah tidak lebih daripada nilai RM50,000. Tuntutan ini juga perlu difailkan tidak lebih daripada tempoh 12 bulan selepas tarikh pengeluaran sijil perakuan siap dan pematuan (CCC) atau 12 bulan selepas tamat tempoh liabiliti atau *defect liability period* (DLP) bangunan tersebut. Proses memfailkan tuntutan hanya melibatkan bayaran fi sebanyak RM10. Selain daripada itu, proses tuntutan di tribunal juga tidak memerlukan khidmat peguam.

Setelah tuntutan didengar oleh TTPR dan *award* diberikan menyebelahi pihak pembeli, pemaju adalah bertanggungjawab di bawah undang-undang untuk mematuhi *award* tersebut. Sekiranya pemaju gagal atau enggan membayar *award* tersebut, aduan boleh dikemukakan kepada JPN dan pengadu boleh disiasat dan didakwa atas kesalahan ingkar *award*. Sabit kesalahan, pemaju ingkar boleh dikenakan denda tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak melebihi RM50,000 atau penjara tidak melebihi 2 tahun atau kedua-duanya seperti peruntukan Seksyen 16AD(1) Akta 118.

Apabila tuntutan difailkan, pihak Tribunal akan menghantar pasukan teknikal untuk memeriksa tempat saiz parkir tersebut dan akan mengeluarkan laporan teknikal untuk pertimbangan Presiden Tribunal sebelum keputusan *award* dikeluarkan. Keputusan *award* selepas pendengaran kes di Tribunal adalah bergantung kepada fakta yang dibentangkan semasa pendengaran. Tribunal boleh memberikan ganti rugi kepada pembeli dalam sesuatu *award* Tribunal sekiranya tuntutan pembeli rumah dibenarkan selepas pendengaran kes.

Award yang telah dikeluarkan oleh Tribunal dan tidak dipatuhi oleh pemaju perumahan merupakan kesalahan jenayah di bawah seksyen 16AD Akta 118 yang memperuntukkan hukuman denda tidak kurang dari RM10,000 tetapi tidak melebihi RM50,000 atau hukuman penjara untuk suatu tempoh tidak melebihi 2 tahun atau kedua-duanya.

Akhir kata, KPKT komited untuk memastikan para pemaju memberikan perkhidmatan dan produk perumahan yang berkualiti kepada rakyat Malaysia mengikut perjanjian. Dalam hubungan ini, pelbagai usaha dilakukan oleh Jabatan Perumahan Negara secara berterusan menerusi sesi libat urus dengan pemaju, sesi *road show* untuk memberikan penerangan kepada para pemaju, sesi bertemu pemaju yang diadakan setiap bulan di Ibu Pejabat JPN dan lain-lain pendekatan proaktif. Sekian terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

**Status Permohonan Program Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia (RMR1M)
di Bawah Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB)
di dalam Parlimen Paya Besar**

2.40 ptg.

Tuan Mohd Shahar bin Abdullah [Paya Besar]: *Bismillahir Rahmanir Rahim. Assalamualaikum warahmatullah wabarakatuh.* Terima kasih Tuan Yang di—Pertua dan terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Saya ingin membangkitkan isu berkenaan status permohonan Program Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia (RMR1M) yang telah mendapat kelulusan dan tawaran daripada pihak Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB) di dalam kawasan Parlimen Paya Besar.

Tuan Yang di-Pertua. Permohonan Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia di dalam kawasan Parlimen Paya Besar melibatkan beberapa kampung tradisi iaitu di Kampung Gelugor, Kampung Paya Rambutan, Kampung Paya Bungor dan Kampung Sri Fajar di dalam DUN Lepar manakala di Kampung Pasir Kemudi di dalam DUN Panching.

Untuk makluman Tuan Yang di-Pertua, kesemua permohonan ini telah mendapat kelulusan dan surat tawaran kemudahan pembiayaan Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia daripada SPNB Dana Sdn. Bhd. (No. Syarikat: 1087178-P) iaitu sebuah anak syarikat Kumpulan SPNB. Nombor Rujukan bagi surat tawaran tersebut iaitu SPNB/RMR1M/STP/2660/2017 (PAYA BESAR) bertarikh 28 Disember 2017. Majoriti pemohon-pemohon yang terlibat sudah menandatangani perjanjian di antara penerima tawaran dengan syarikat berkenaan pada tahun 2017.

Terdapat juga pemohon yang telah meratakan tanah dan tapak mereka yang telah dipersetujui bagi membolehkan proses pembinaan projek Rumah Mesra Rakyat tersebut dibina dan dibangunkan di tapak tersebut. Namun, sehingga kini tiada apa-apa perkembangan, status mahupun respons daripada pihak bertanggungjawab sama ada pihak syarikat, SPNB mahupun pihak kerajaan berhubung tawaran pembinaan Rumah Mesra Rakyat tersebut.

Tuan Yang di-Pertua, pembinaan rumah ini sangat memberi manfaat kepada pemohon-pemohon kerana mereka memerlukan rumah dan tempat tinggal sendiri sebagai tempat berlindung untuk mereka dan keluarga. Hal ini, memberi rasa kekecewaan dan tanda tanya kepada pemohon memandangkan mereka telah menerima surat tawaran tersebut tetapi tiada tindakan selanjutnya dan proses pembinaan rumah mereka tidak diteruskan seperti yang telah dimaklumkan kepada mereka dalam perjanjian yang telah dipersetujui. Selain itu, pemohon juga telah menyerahkan geran asal dan pendua gadaian kepada pihak SPNB Sdn. Bhd. bagi tujuan pembinaan Rumah Mesra Rakyat tersebut.

Justeru itu, saya ingin bertanya apakah status pelaksanaan, jadual kerja memulakan dan menyiapkan projek-projek tersebut. Selain itu, adakah pemohon yang telah menandatangani perjanjian perlu membayar pinjaman yang telah dipersetujui oleh mereka sedangkan tiada sebarang pembinaan rumah di atas tapak mereka seperti yang termaktub di dalam perjanjian antara pemohon dan syarikat serta apakah status geran tanah pemohon yang telah diserahkan kepada syarikat berkenaan.

Saya mohon jawapan dan penjelasan agar rakyat Paya Besar yang terlibat dapat menerima maklumat seterusnya merealisasikan keperluan tersebut. Sekian sahaja ucapan saya, terima kasih kepada Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Timbalan Menteri.

2.45 ptg.

Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Raja Kamarul Bahrin Shah bin Raja Ahmad Baharuddin Shah]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan terima kasih Yang Berhormat yang bertanya.

Untuk makluman Yang Berhormat, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) merupakan syarikat milik Menteri Kewangan Diperbadankan dan kini diletakkan di bawah pengurusan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Program Rumah Mesra Rakyat yang dilaksanakan oleh SPNB adalah bagi memenuhi keperluan rakyat berpendapatan rendah untuk membina rumah di atas tanah sendiri berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan.

■1450

Program RMR berkonsepkan rumah sesebuah berkeluasan 700 hingga 1,000 kaki persegi dengan komposisi 3 bilik tidur dan 2 bilik air. Sebahagian daripada kos pembinaan dibiayai melalui subsidi yang disalurkan oleh kerajaan iaitu sebanyak RM20,000 seunit. Manakala baki kos pembinaan di antara RM45,000 sehingga RM60,000 dibiayai melalui pinjaman yang ditawarkan oleh SPNB.

Untuk makluman juga, pembiayaan yang ditawarkan kepada pemohon perlu diperolehi oleh SPNB daripada bank. Kerajaan juga telah bersetuju untuk memberikan tambahan dua peratus subsidi lagi bagi menampung sebahagian kadar keuntungan atau konsep pembiayaan Islamik yang dikenakan oleh bank bagi meringankan beban bayaran balik bulanan pemilik RMR.

Berdasarkan statistik permohonan dari tahun 2002 sehingga 31 Oktober 2019, sebanyak 93,694 permohonan telah diterima dan dinilai di seluruh negara di mana sebanyak 50,289 permohonan telah diluluskan, 35,896 permohonan telah ditolak dan 7,509 permohonan masih dalam proses penilaian. Daripada jumlah yang telah diluluskan tersebut, 46,420 unit telah disiapkan dan bakinya masih di dalam pelbagai peringkat pelaksanaan.

Tuan Yang di-Pertua, tentang penjelasan status pelaksanaan, jadual kerja memulakan dan menyiapkan projek-projek tersebut pula. Khususnya di Parlimen Paya Besar, sebanyak 355 permohonan telah diterima. Daripada jumlah tersebut sebanyak 181 permohonan telah diluluskan iaitu 124 unit rumah telah siap dibina dan bakinya adalah di dalam pelbagai peringkat pelaksanaan. Manakala 146 permohonan ditolak disebabkan tidak mematuhi syarat-syarat kelayakan. Terdapat juga 28 pemohon yang masih di dalam senarai proses/dinilai layak bagi Parlimen Paya Besar pada masa kini.

Untuk makluman Yang Berhormat juga, pada ketika ini pihak SPNB masih sedang melaksanakan proses pembinaan ke atas permohonan yang telah diluluskan. Pelaksanaannya dijalankan secara berperingkat dari semasa ke semasa, semestinya rakyat di kawasan Parlimen Paya Besar yang terlibat tidak akan dipinggirkan daripada merasai nikmat program ini.

Berkaitan dengan penjelasan sama ada pemohon yang telah menandatangani perjanjian perlu membayar pinjaman yang telah dipersetujui oleh mereka sedangkan tiada sebarang pembinaan rumah di atas tapak pula. Jawapannya adalah seperti berikut; bagi program ini, pemohon hanya perlu membayar atau membuat bayaran balik pinjaman tersebut apabila rumah mereka disiapkan sepenuhnya dan kunci telah diserahkan oleh pihak SPNB kepada pemohon. Tiada sebarang bayaran dikenakan sebelum penyiapan rumah dan penyerahan kunci.

Untuk penjelasan status geran tanah pemohon yang telah diserahkan kepada pihak SPNB pula. Untuk makluman Yang Berhormat, geran yang telah diserahkan kepada SPNB kini dalam simpanan SPNB iaitu salah satu syarat utama dalam kelulusan permohonan program RMR sebagai sekuriti kepada pinjaman pemohon yang diluluskan.

Untuk makluman juga, SPNB senantiasa memberi komitmen yang penuh dalam memastikan setiap unit pembinaan RMR yang dijalankan dapat disiapkan dengan baik dan sempurna. Selain itu, pegawai SPNB juga bertanggungjawab untuk melaksanakan tugas dengan telus dan penuh integriti demi memastikan rakyat dapat memiliki rumah sendiri yang berkeadaan baik dan selesa sejajar dengan objektif program ini.

Untuk makluman Yang Berhormat, SPNB mempunyai 13 cawangan dengan pegawai-pegawai yang sentiasa menjalankan pemantauan, permohonan dan pembinaan RMR di seluruh negara. Bagi memudahkan capaian dan maklumat berkenaan status permohonan, SPNB juga menyediakan media komunikasi seperti telefon, e-mel dan sebagainya agar dapat memberi perkhidmatan dan maklum balas segera bagi setiap aduan dan pertanyaan dari orang awam terutamanya bagi pemohon-pemohon yang menghadapi isu yang sama seperti yang diutarakan. Sekian terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Mohd Rashid Hasnon]: Terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat Kamar Khas ini ditangguhkan sehingga jam 2.30 petang, esok Khamis 21 November 2019.

[Kamar Khas ditangguhkan pada pukul 2.56 petang]