

**DEWAN RAKYAT  
PARLIMEN KEDUA BELAS  
PENGKAL KELIMA  
MESYUARAT KETIGA**

---

---

**Bil. 38**

**Khamis**

**27 September 2012**

---

**K A N D U N G A N**

**JAWAPAN-JAWAPAN LISAN BAGI PERTANYAAN-PERTANYAAN** (Halaman 1)

**RANG UNDANG-UNDANG:**

Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 (Halaman 30)

**MALAYSIA**

**DEWAN RAKYAT**

**Khamis, 27 September 2012**

**Mesyuarat dimulakan pada pukul 10.00 pagi**

**DOA**

[Tuan Yang di-Pertua *mempengerusikan Mesyuarat*]

---

**JAWAPAN-JAWAPAN LISAN BAGI PERTANYAAN-PERTANYAAN**

1. **Dato' Henry Sum Agong [Lawas]** minta Menteri Pertahanan menyatakan bilakah pelaksanaan jalan dari Ba'kelalan ke Bario dan Ba'kelalan ke sempadan Indonesia di bawah Projek Jiwa Murni dijalankan.

**Menteri Pertahanan [Dato' Seri Dr. Ahmad Zahid bin Hamidi]:** Tuan Yang di-Pertua, Projek Jiwa Murni anggota Rejimen Askar Jurutera Diraja Angkatan Tentera Malaysia adalah merupakan projek yang diinisiatifkan oleh Yang Amat Berhormat Perdana Menteri menggunakan peruntukan khas beliau untuk membantu penduduk kawasan-kawasan pedalaman bagi memperoleh kemudahan prasarana dan lain-lain kemudahan dalam usaha untuk mempertingkatkan taraf kehidupan penduduk di kawasan yang masih terkebelakang dari aspek pembangunan.

Program Jiwa Murni ini telah menjimatkan sebanyak 65% kos berbanding dengan pelaksanaan projek secara konvensional. Projek ini adalah di bawah Strategi Lautan Biru Kebangsaan. Projek yang diangkat di Dewan yang mulia ini oleh Yang Berhormat Lawas merupakan kesinambungan Projek Jiwa Murni menaik taraf jalan-jalan dari Long Luping ke Ba'kelalan sepanjang 75 kilometer yang telah siap pada 30 September 2011. Projek pembinaan jalan dari Ba'kelalan ke Bario sepanjang 40 kilometer menggunakan peruntukan sebanyak RM42 juta melibatkan kerja-kerja menaikkan taraf dan pembinaan jalan dari Ba'kelalan ke sempadan Kalimantan. Kerja-kerja ini akan dimulakan pada 1 Oktober tahun ini dan dijangka siap pada 30 September 2014.

Anggota Rejimen Askar Jurutera Diraja serta jentera-jentera berat telah pun berada di Ba'kelalan. *Insyaa-Allah* dengan adanya jalan ini penduduk di sempadan akan mendapat kemudahan jalan yang lebih selesa. Impak ekonomi dan sosial apabila jalan ini siap kelak termasuklah masa perjalanan dapat disingkatkan, rancangan

pembangunan bersepadu melalui transformasi ekonomi oleh pelbagai agensi dapat dilaksanakan. Aktiviti ekonomi penduduk dapat dipertingkatkan, hasil pertanian dapat dipasarkan dengan mudah, harga barangan keperluan penduduk seperti barang makanan dan bahan-bahan binaan telah menurun hampir 50%. Lebih ramai penduduk dapat pulang ke kampung untuk merayakan hari-hari perayaan utama dan cuti panjang mereka, memudahkan penduduk untuk ke pelayaran Gunung Murut melalui Lepo Bunga *Camp* dan Projek Jiwa Murni ini juga mengeratkan hubungan antara angkatan tentera Malaysia dan penduduk setempat sesuai dengan slogan "*Tentera dan Rakyat Berpisah Tiada*".

**Dato' Henry Sum Agong [Lawas]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri di atas jawapan yang telah diberikan. Saya mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada kerajaan di atas komitmen dan kelulusan peruntukan sebanyak RM42 juta untuk membawa infrastruktur asas jalan ke kawasan pedalaman seperti di Bario dan Ba'kelalan dalam kawasan Parlimen Lawas. Ini membuktikan bahawa konsep 1Malaysia dan transformasi luar bandar yang hendak dibawa oleh kerajaan Barisan Nasional kepada rakyat berjalan dengan baik dan jayanya. Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Kementerian Pertahanan dan pihak tentera yang terlibat membina jalan Long Luping ke Ba'kelalan dengan kaedah **ProBES** di bawah Projek Jiwa Murni yang walaupun terpaksa melalui banyak rintangan dan masalah seperti kekurangan anggota yang menjalankan tugas dan jentera berat yang diguna pakai ada yang sudah tua dan rosak, akhirnya projek tersebut berjaya dilaksanakan. Saya ucapkan tahniah dan syabas kepada mereka.

#### ■1010

Soalan saya adakah Kementerian Pertahanan bercadang untuk menambah anggota dan membeli jentera-jentera baru supaya dapat melaksanakan lebih banyak projek-projek Jiwa Murni dengan lebih mudah dan cepat? Sekian, terima kasih.

**Dato' Seri Dr. Ahmad Zahid bin Hamidi:** Tuan Yang di-Pertua, *insya-Allah* kalau Barisan Nasional terus memerintah apatah lagi dengan majoriti dua per tiga terutamanya pengundi-pengundi daripada Sarawak. *Insya-Allah*, selagi saya menjadi Menteri Pertahanan saya akan membantu mereka.

Tuan Yang di-Pertua, adalah menjadi hasrat kerajaan untuk membantu rakyat terutamanya di kawasan pedalaman agar turut dapat menikmati rancangan pembangunan negara. Angkatan Tentera Malaysia sentiasa prihatin untuk turut serta memberi kesejahteraan kepada rakyat dengan kerjasama daripada pelbagai

kementerian, pihak kerajaan negeri, pihak berkuasa tempatan dan pelbagai agensi melalui Projek Jiwa Murni dan Program Strategi Lautan Biru ini.

Untuk maklumat Dewan yang mulia ini, lontaran pertanyaan yang dikemukakan oleh Yang Berhormat Lawas, pihak kami telah juga mengkaji kesan dan akibat daripada persoalan alam sekitar yang dibangkitkan oleh ADUN kawasan berkenaan yang baru menang dalam pilihan raya negeri baru-baru ini. Justeru, dalam kajian itu tidak timbul sebarang kesan pencemaran atau kerosakan ekosistem seperti yang didakwa oleh mereka.

Saya telah menyebutkan bahawa program ini telah menjimatkan 65% daripada kos sebenar yang dibuat melalui tawaran tender terbuka, yang dibuat melalui JKR persekutuan dan JKR negeri. Komitmen daripada Angkatan Tentera Malaysia khususnya daripada rejimen Jurutera Diraja memperlihatkan bahawa dengan izin, *bottom line* kami bukan keuntungan tetapi adalah kerja sukarela bagi menambahkan kepakaran jurutera-jurutera kami bagi membantu rakyat. Ini telah diterima dengan baik oleh penduduk tempatan kerana mungkin jika menggunakan kaedah konvensional dan melalui agensi yang lain, *land acquisition* dengan izin terpaksa dibayar pampasan. Akan tetapi dengan adanya penglibatan angkatan tentera, penduduk tempatan turut membantu. Bukan sahaja tidak memohon pampasan tetapi juga bekerjasama untuk menentukan projek itu siap.

Tuan Yang di-Pertua, saya menggunakan indeks kepada gas. Satu tong gas dahulu berharga RM200 tetapi dengan adanya projek ini siap, harga tong gas itu telah dikurangkan sebanyak 50% kerana kos pengangkutan telah dapat diijamatkan. Dulu anak-anak yang pulang untuk meraikan hari Krismas terpaksa berjalan tiga hari tiga malam. Akan tetapi dengan siapnya projek ini, mereka dapat membawa kereta pulang ke rumah dan dipakir di sekitar kawasan rumah. Inilah kerja baik yang telah dibuat oleh wakil-wakil rakyat Barisan Nasional di kawasan-kawasan yang disebutkan di Lawas.

Tuan Yang di-Pertua, keprihatinan Perdana Menteri yang beliau berikan kepada kami memperlihatkan bahawa Angkatan Tentera Malaysia boleh bertugas sewaktu aman atau sewaktu perang. Dalam keadaan aman, inilah komitmen kami untuk membantu rakyat di kawasan pedalaman.

**Datuk Seri Panglima Haji Abdul Ghapur Salleh [Kalabakan]:** Tahniah kepada Yang Berhormat Menteri. Yang Berhormat Menteri memang penyokong kuat Kalabakan. *Insyah-Allah*, Barisan Nasional akan terus memerintah dalam negara kita dalam pilihan raya akan datang. Saya nampak bahawa di Sarawak memang ada kita

punya Projek Jiwa Murni tetapi di Kalabakan belum ada lagi. Jadi, bila kiranya Yang Berhormat boleh merancang untuk membina jalan raya di bawah Parlimen Kalabakan di bawah Projek Jiwa Murni ini? Terima kasih.

**Dato' Seri Dr. Ahmad Zahid bin Hamidi:** Tuan Yang di-Pertua, Lawas, Sibuti dan lain-lain adalah merupakan kawasan pedalaman. Manakala Kalabakan adalah kawasan separa bandar. Gombak atau Machang pun tidak perlu sebab mereka telah maju. Namun, jika ada permintaan daripada Yang Berhormat Kalabakan, beritahu saya, minta peruntukan khas daripada Yang Amat Berhormat Perdana Menteri. *Insyallah*, kami akan turun bila-bila masa demi rakyat Kalabakan.

**Datuk Seri Panglima Haji Abdul Ghapur Salleh [Kalabakan]:** Tuan Yang di-Pertua, mungkin ini Menteri dia tidak faham Kalabakan. Oleh kerana Kalabakan ini sempadan dengan Indonesia, sewaktu konfrontasi, beberapa banyak askar yang mati di Kalabakan. Ini untuk makluman Menteri.

**2. Tuan Mohamed Azmin bin Ali [Gombak]** minta Menteri Perdagangan Antarabangsa dan Industri menyatakan apakah rasional pelaburan Proton melalui Frazer-Nash Research (FNR) untuk membangun '*Electric Vehicles*' (EV) atau kereta hybrid. Apakah implikasi kewangan dan pulangan kepada pelaburan tersebut.

**Menteri Perdagangan Antarabangsa dan Industri [Dato' Sri Mustapa bin Mohamed]:** Tuan Yang di-Pertua, dalam keadaan pasaran automotif yang semakin mencabar di mana tekanan ke atas usaha mengurangkan kebergantungan terhadap bahan api fosil dan pengurangan pelepasan asap kenderaan bagi pemuliharaan alam sekitar menjadi semakin tinggi tekanannya, semua syarikat automotif dunia sedang menerokai program teknologi hijau untuk kekal relevan. Dalam industri ini, semua syarikat termasuklah Proton perlu mempunyai program kenderaan mesra alam untuk memenuhi keperluan pasaran pada masa akan datang. Memandangkan teknologi ini masih baru, Proton mempunyai peluang yang sama rata dengan pengeluar kenderaan global lain untuk membangunkan teknologi kenderaan hijau itu sendiri dalam usaha meningkatkan daya saingnya.

Tuan Yang di-Pertua, persaingan dalam industri automotif pada masa kini bukan hanya melibatkan persaingan dari segi produk atau reka bentuk tetapi juga dalam bidang hak milik intelektual dan kemajuan teknologi termasuk teknologi hijau. Seजार dengan peredaran masa dan untuk bersaing di peringkat serantau, Proton

perlu memiliki hak milik teknologi terkini. Ini akan memberikan kelebihan kepada syarikat tersebut. Kemampuan Proton memiliki hak milik intelektual sendiri akan membolehkan Proton merangka masa depannya yang lebih mantap.

Tuan Yang di-Pertua, Proton telah mengadakan perbincangan dengan beberapa syarikat untuk menjalin kerjasama dalam bidang teknologi hijau. Namun, kekangan dan syarat yang ditetapkan untuk menjayakan kolaborasi pembangunan teknologi ini oleh syarikat berkenaan membantutkan peluang Proton untuk memiliki hak milik intelektual, bilangan kenderaan yang boleh dipasarkan yang terhad dan pembayaran royalti yang tinggi yang dikenakan oleh syarikat-syarikat berkenaan.

Oleh itu Proton telah memilih Syarikat Frazer-Nash Research (FNR) untuk membangunkan kenderaan elektrik ataupun EV dan hibrid. FNR adalah sebuah firma penyelidikan dan pembangunan (RND) yang mempunyai kemahiran khusus dalam bidang tenaga alternatif terutamanya untuk kegunaan kenderaan. FNR yang berpangkalan di United Kingdom dikenali ramai kerana telah mencapai satu kemajuan besar dalam bidang teknologi sistem bateri dan tenaga solar, *photovoltaic*.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, dua tahun berturut-turut iaitu tahun 2010 dan tahun 2011, kereta Proton telah mendapat nombor satu dalam saingan *future car* dalam *Brighton-London Challenge*. Ia mendapat anugerah *most efficient car*. Ia bersaing dengan 70 kereta lain termasuklah daripada jenama-jenama ternama di seluruh dunia. Ini satu kebanggaan bagi Proton.

Tuan Yang di-Pertua, kerjasama dengan FNR adalah berdasarkan kemampuan inovatif syarikat tersebut dalam usaha RND teknologi hijau. Di samping itu, syarikat ini merupakan syarikat milik persendirian dan bukan ahli kumpulan syarikat pembuat kereta gergasi yang lain. Dengan kerjasama ini, Proton berpulang membangunkan serta memiliki sendiri ciri hak milik intelektual yang berkaitan dengan teknologi hijau terbabit.

Tuan Yang di-Pertua, jurutera FNR telah pun bekerja rapat dengan pihak Proton dalam projek teknologi hijau ini iaitu dalam program EV dan *Range Extended Electric Vehicles (REEV)*. Pada masa ini ada 35 biji kenderaan yang dalam satu program *pilot test* dengan izin. Ini untuk memastikan pemindahan kemahiran dan lebih utama lagi jurutera Proton mampu untuk menambah baik sistem bagi keperluan tempatan dan juga luar negara.

Sebelum aktiviti RND bersama FNR tersebut, Proton tidak mempunyai kemahiran yang khusus dalam bidang ini dalam tempoh empat tahun yang lalu.

Setelah dia ada kerjasama dengan FNR, Proton kini mempunyai 40 tenaga profesional dan hampir 30 tenaga separa profesional dalam bidang teknologi hijau ini.

■1020

Bagi usaha R&D berkaitan dengan kenderaan teknologi hijau, Proton akan membelanjakan kira-kira RM500 juta. Proton menyasarkan pulangan kewangan yang sejajar dengan pasaran ke atas pelaburan tersebut apabila kenderaan EV dan REV dikomersialkan kira-kira dua tahun lagi iaitu pada pertengahan tahun 2014. Sekiranya dibandingkan dengan pengeluar kenderaan global lain, jumlah pelaburan Proton adalah kecil dalam bidang teknologi hijau ini.

Umpamanya GM, General Motors membelanjakan kira-kira USD1.2 bilion untuk membangunkan Chevrolet Volt manakala Nissan Renault membelanjakan kira-kira USD5.6 bilion untuk membangunkan kenderaan elektriknya. Jadi, kos Proton RM500 juta adalah jauh lebih rendah daripada kos USD5.6 bilion yang dibelanjakan oleh Nissan Renault.

Tuan Yang di-Pertua, dari segi pulangan kepada negara, kejayaan pelaburan dalam bidang ini akan membolehkan Proton memiliki teknologi yang dapat bersaing. Ia akan membolehkan Proton meningkatkan daya saingnya dalam pasaran di dalam dan luar negara. Selain itu, ia akan meningkatkan kemahiran pekerja dan peluang pekerjaan dalam bidang teknologi hijau. Ia juga akan mengurangkan pergantungan kepada bahan fosil dan juga *insya-Allah* akan mengurangkan dengan izin *carbon emission* Terima kasih.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri. Dalam jawapan yang diberikan, Yang Berhormat Menteri telah menegaskan bahawa Proton mengambil keputusan untuk mengadakan perbincangan dan melantik Frazer-Nash Research (FNR) sebagai rakan kongsi atas dasar FNR mempunyai kemampuan dari segi inovatif dalam teknologi hijau. Jadi, ini dilihat sebagai usaha untuk meningkatkan daya saing Proton di dalam industri automotif. Lanjutan daripada itu, Penasihat Proton, Tun Dr. Mahathir pernah mengeluarkan kenyataan rasmi bahawa kenderaan elektrik ini atau EV dan hibrid akan mula dipasarkan oleh Proton pada tahun 2011. Maka dengan rakan kongsi yang telah dijamin kemampuannya dan pengumuman Penasihat Proton untuk memasarkan kenderaan ini pada 2011, saya ingin bertanya mengapakah Proton masih lagi gagal untuk memasarkan kenderaan model hibrid dan EV dini pada tarikh yang telah disasarkan.

Kedua, pada tahun 2011 kerajaan telah pun mengeluarkan satu geran berjumlah RM270 juta kepada Proton untuk memulakan penyelidikan dan pembangunan kereta berteknologi hibrid. Proton telah menyerahkan 30 kenderaan hibrid sebagai hasil daripada kajian yang telah dibuat. Ini bermakna setiap kenderaan ini penilaian kajiannya RM9 juta. Apakah ini satu pelaburan yang munasabah bagi Proton dengan kos yang begitu tinggi yang dikeluarkan oleh kerajaan tetapi sehingga hari ini kita gagal melihat pasaran yang begitu kuat seperti yang telah dijamin oleh Penasihat Proton. Terima kasih.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Tuan Yang di-Pertua, dakwaan Yang Berhormat Gombak bahawa ada janji untuk mengeluarkan kereta EV hibrid secara komersial pada tahun 2011 itu saya tidak ingatlah dan saya akan semak sama ada benar ataupun tidak. Setahu kita rancangan Proton pada masa ini ialah untuk mengeluarkan kereta secara komersial pertengahan 2014 iaitu kira-kira dua tahun daripada sekarang.

Untuk membangunkan sesuatu produk memakan masa yang lama dalam industri automatif khususnya tiga empat tahun untuk mengeluarkan satu model. Jadi, empat tahun ini adalah satu proses yang biasa dalam industri automotif dan memerlukan banyak *research and development* Tuan Yang di-Pertua.

Soalan yang kedua berkaitan dengan kos adalah tidak munasabah. Amatlah tidak wajar bagi Yang Berhormat Gombak untuk membahagikan RM500 juta dengan 30 atau 35 buah kereta yang mendarat angka RM9juta. Satu kereta ini adalah satu usaha yang *deliberate* dengan izin bagi memesongkan fahaman rakyat terutamanya mereka ini. Apa yang penting ialah 2014 akan dikeluarkan secara komersial. Maka pulangan ini bukan kosnya, kos *research and development* ini, Yang Berhormat Gombak pasti tahu adalah tinggi untuk membangunkan kereta seperti yang saya sebutkan tadi Nissan membelanjakan USD 5.6 bilion di kali dengan tiga. Maknanya RM15 bilion. Ini RM500 juta dengan RM15 bilion bezanya. Jadi, maknanya nisbahnya RM15 bilion dengan RM500 juta, antara 3% hingga 5% sahaja. Jadi RM500 juta akan dibelanjakan oleh Proton walhal yang telah dibelanjakan oleh Nissan ialah USD 5.6 bilion. Jadi untuk membuat sebarang penyelidikan...

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Minta maaf Yang Berhormat Menteri.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** ...ia melibatkan kos yang tinggi. Untuk buat penyelidikan dalam bidang kelapa sawit umpamanya. Kita belanjakan ratusan juta sebelum kita Malaysia menjadi satu negara yang ulung dalam bidang kelapa sawit.

Untuk kita membangunkan industri getah, kita membelanjakan ribuan juta ringgit. Untuk memajukan getah untuk membangunkan sektor semikonduktor, kita mempunyai pelbagai *research facilities*.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Yang Berhormat Menteri mungkin ada sedikit kekeliruan di sini.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Jadi, Yang Berhormat nyatakan bahawa kos...

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Saya tidak kata pelaburan Proton. Saya kata kerajaan keluarkan geran untuk penyelidikan bernilai RM270 juta. Bukan RM500 juta. RM500 juta pelaburan Proton.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Saya faham. Sabar, sabar. Duduk.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Akan tetapi geran kerajaan RM270 juta untuk penyelidikan dan pembangunan.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Kosnya.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Proton serahkan 30 unit kenderaan setelah hasil kajian penyelidikan dan pembangunan.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Tak wajar Yang Berhormat membuat perbandingan begitu.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Jadi itu angka yang mungkin Yang Berhormat Menteri keliru. Saya tidak kata pelaburan daripada Proton.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Yang Berhormat Gombak yang keliru.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Saya kata geran penyelidikan yang dikeluarkan oleh kerajaan kepada Proton.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Kos keseluruhannya RM500 juta dan kosnya ini memang kerajaan ada memberi bantuan. Bantuan yang diberikan setakat ini RM100 juta. RM500 juta kosnya. Pada tahun ini diberikan RM100 juta dan jika ada kemajuan, kerajaan akan menimbangkan tambahan. Akan tetapi sebahagian besar daripada kos RM500 juta itu akan dibelanjakan oleh Proton, bukan kerajaan.

Akan tetapi sebagai sebuah negara yang ingin Malaysia mendepani industri teknologi hijau ini, adalah amat wajar sekali kerajaan membantunya kerana jika kita berjaya, maka ini merupakan *car of the future* dengan izin Tuan Yang di-Pertua kerana dengan izin *ICE (International Combustion Engine)* sekarang ini semakin hari, semakin tidak relevan dalam konteks usaha kita untuk memelihara alam sekitar termasuklah untuk mengurangkan *carbon emission*. Maka masa depan kalau kereta-kereta yang

mengeluarkan asap yang banyak ataupun dengan izin *gas guzzling cars* ini tidak lagi mendapat dalam negara kita. Itu sebabnya adalah penting bagi negara termasuklah kerajaan.

Rasional kenapa kerajaan telah membelanjakan RM100 juta tahun ini membantu Proton ialah kerana kerajaan yakin. Sepertimana kita bangunkan industri semikonduktor, industri kelapa sawit dan industri getah kita yakin bahawa jika kita berjaya dalam bidang ini maka *insya-Allah* Malaysia dan khususnya Proton akan menjadi sebuah syarikat yang lebih unggul. Terima kasih.

**Tuan Haji Salleh Kalbi [Silam]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Soalan tambahan saya kepada Yang Berhormat Menteri. Memandangkan negara kita pun akan menjadi negara maju menjelang 2020 dan inisiatif yang kita buat sekarang adalah kita mahu melihat supaya Proton ini kalau kita bandingkan dengan beberapa buah syarikat automobil daripada Korea, sebenarnya teknologi kita ini tidak jauh berbeza. Jikalau kita memberi tumpuan yang sepenuhnya dalam memastikan kereta nasional kita ini boleh bersaing di masa akan datang dan menjadi pilihan utama kepada pengguna bukan hanya di negara kita tetapi pada masyarakat antarabangsa.

■1030

Jadi saya mohon – adakah kementerian akan meminta kepada kerajaan untuk mendapatkan peruntukan secara tetap dari segi peruntukan dalam bidang *research and development* sebab kita melihat untuk membolehkan Proton ini berupaya dan *sustainable* di masa akan datang kita – pada pandangan saya memang wajar supaya kementerian berusaha untuk membuatkan peruntukan secara tetap daripada Kementerian Kewangan untuk dalam bidang *research and development* ini.

Jadi saya minta, adakah Yang Berhormat Menteri akan memastikan bahawa peruntukan ini daripada semasa ke semasa dapat dijadikan suatu peruntukan yang tetap dan besar dalam jumlahnya. Ini kerana peruntutannya memang terlalu kecil berbanding dengan syarikat-syarikat besar daripada Jepun dan Amerika Syarikat yang banyak dari segi keupayaan mereka untuk mengeluarkan industri automobil ini berupaya berada di pasaran dalam jangka masa yang panjang adalah berasaskan kepada R&D yang mantap dan yang besar dari segi kajian yang dibuat oleh badan tersebut. Mohon jawapan. Terima kasih.

**Dato' Sri Mustapa bin Mohamed:** Terima kasih Yang Berhormat Silam. Sebagai latar belakang industri automotif ini adalah sebuah industri yang penting bagi negara. Di Proton sahaja ada 10,000 yang bekerja secara langsung dengan Proton. Di

Perodua kita ada 10,000 yang bekerja secara langsung. Akan tetapi banyak lagi syarikat-syarikat yang membekalkan komponen umpamanya, syarikat-syarikat yang menjual kereta, servis kereta.

Mengikut perkiraan kami industri auto dalam negara kita ini menggaji kira-kira 250,000 orang pekerja. Kira-kira 1 juta rakyat Malaysia bekerja dalam industri automotif. Itu sebabnya kerajaan mempunyai dasar-dasar untuk memastikan bahawa industri automotif ini terus mantap dan terus dapat berkembang maju. Kalau dapat kita berkembang maju, maka sudah pasti peluang pekerjaan akan bertambah untuk rakyat Malaysia di samping kita dapat memiliki keupayaan, kejuruteraan dan ini juga penting.

Oleh itu, kerajaan menggalakkan universiti-universiti umpamanya UTM terlibat secara aktif dalam bidang ini. Proton ada *collaboration* umpamanya dengan universiti-universiti. Jadi itu sebagai latar belakang. Jadi soalan Yang Berhormat sama ada kita boleh timbangkan peruntukan lebih untuk membantu industri auto ini, kerajaan telah memberi bantuan. Seperti saya maklumkan tadi bahawa kerajaan telah pun memperuntukkan RM100 juta kepada Proton untuk membangunkan industri hibrid, *electric vehicle* tahun ini. Sekiranya prestasinya baik, maka kerajaan mungkin akan menimbangkan tambahan sehingga RM120 juta tahun depan. Ini bergantung kepada belanjawan yang akan dibentangkan esok dan juga tertakluk juga kepada prestasi Proton dalam menepati segala KPI yang telah ditetapkan olehnya. Terima kasih.

**3. Tuan Mohd. Nizar Haji Zakaria [Parit]** minta Menteri Perusahaan Perladangan dan Komoditi menyatakan nilai keuntungan perolehan eksport produk-produk berasaskan sawit pada masa ini dan berapa jumlah negara yang ditumpukan bagi mengeksport produk berasaskan sawit.

**Timbalan Menteri Perusahaan, Perladangan dan Komoditi I [Dato' Hamzah bin Zainudin]:** Terima kasih. Tuan Yang di-Pertua, merujuk soalan Yang Berhormat Parit, saya ingin menjelaskan bahawa dalam sektor industri sawit terdapat beberapa segmen produk yang dikeluarkan seperti minyak sawit mentah, minyak sawit proses dan *oleochemicals* atau oleokimia. Oleh itu untuk menyatakan nilai keuntungan perolehan dari sektor ini adalah sukar kerana setiap segmen memberi pulangan nilai keuntungan yang berbeza.

Walau bagaimanapun pada tahun 2011, industri ini telah menyumbang pendapatan eksport negara yang bernilai RM83.4 bilion. Ini menunjukkan bahawa

industri sawit merupakan antara sektor penting yang menyumbang kepada pendapatan eksport negara. Produk-produk sawit Malaysia kini dieksport ke lebih daripada 150 buah negara di seluruh dunia.

Destinasi utama eksport produk-produk sawit Malaysia pada tahun 2011 adalah termasuk:-

<b>Negara</b>	<b>Peratusan (%)</b>
Republik Rakyat China	19.1
Kesatuan Eropah	17.3
Pakistan	7.5
Amerika Syarikat	7.1

Bagi bulan Januari hingga Ogos 2012, jumlah pendapatan eksport produk sawit adalah sebanyak RM47.4 bilion di mana Republik Rakyat China, Kesatuan Eropah, Pakistan dan Amerika Syarikat masih kekal sebagai pasaran utama produk sawit Malaysia.

Tuan Yang di-Pertua, sumbangan industri sawit kepada pendapatan eksport negara dijangka akan terus kukuh pada masa akan datang dengan mengambil kira harga minyak sawit yang kompetitif berbanding dengan lain-lain minyak sayuran serta kegunaannya sebagai bahan makanan dan industri. Terima kasih.

**Tuan Mohd. Nizar Haji Zakaria [Parit]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih Timbalan Menteri. Saya difahami masih lagi berlaku persepsi negatif terhadap pengeluaran minyak mentah dan produk berasaskan sawit yang mana sawit kita memberi impak yang tidak baik kepada pengeluaran minyak sayuran lain seperti biji sawi, bunga matahari dan kacang soya.

Jadi, saya hendak tahu setakat mana Jawatankuasa bersama terutamanya melibatkan jiran kita Indonesia untuk sama-sama menangani dan menyelesaikan isu yang masih berpanjangan. Saya juga ingin tahu sejauh manakah enterprise kecil dan sederhana (EKS) ini mengambil peluang dalam meningkatkan peranan mereka untuk mengeluarkan produk bernilai tambah berasaskan minyak sawit terutama di dalam bidang farmaseutikal, makanan tambahan, bahan api, produk penjagaan kesihatan peribadi dan industri berasaskan kayu. Terima kasih.

**Dato' Hamzah bin Zainudin:** Terima kasih. Tuan Yang di-Pertua, untuk menjawab soalan tambahan daripada Parit, saya hendak menjelaskan di sini, memang

kita sedia untuk bekerjasama dengan semua pengeluar-pengeluar minyak sawit di dalam dunia hari ini. Apa yang paling utama adalah kerjasama dengan Indonesia untuk kita menangani masalah persepsi tentang produk-produk minyak sawit di seluruh dunia.

Untuk pengetahuan Yang Berhormat, kita sentiasa melakukan *trade nation* bersama di antara Indonesia, wakil daripada Indonesia dan pegawai-pegawai kita melalui kementerian saya untuk kita ke Eropah untuk menjawab soalan, ke Amerika, ke Australia dan ke seluruh dunia untuk menjelaskan bahawa sebenarnya minyak sawit adalah merupakan satu-satunya produk yang boleh memberikan kedudukan yang baik kepada manusia sejagat sama ada dari segi makanannya ataupun dari segi produk-produk farmaseutikalnya.

Maka itu tidak menjadi masalah. Oleh sebab itu hari ini persepsi negatif yang dahulunya begitu hebat sekali sudah dapat dikurangkan. Hanya masalahnya adalah masalah dari segi *environmental* yang hari ini terpaksa kita jelaskan daripada semasa ke semasa untuk menentukan bahawa semua yang kita buat adalah mengikut perundangan yang diterima oleh seluruh dunia.

Manakala dari segi peluang atau peranan yang telah pun kita berikan kepada EKS, sebenarnya sudah banyak teknologi-teknologi yang dikeluarkan melalui MPOB (Malaysia Palm Oil Board) dengan izin Tuan Yang di-Pertua, bahawa kita mahu melihat supaya sebagai contoh minyak sawit yang boleh kita jadikan santan kita berikan kepada – peluang-peluang ini kita berikan kepada EKS-EKS yang mampu dan kita berikan juga peluang-peluang seperti hendak mengeluarkan *cheese* daripada minyak sawit.

Semua ini telah pun kita ketengahkan. Kebanyakannya daripada syarikat-syarikat tersebut hanya tertumpu kepada produk-produk makanan, teknologi-teknologi mengeluarkan makanan daripada minyak sawit yang telah pun kita keluarkan daripada semasa ke semasa. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

**Dato' Johari Abdul [Sungai Petani]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Malaysia *enjoy* kedudukan pengeluar kelapa sawit untuk satu masa yang lama sebagai di antara yang dihormati di dunia. Akan tetapi kita juga sekarang ada *competitors* yang makin laju, makin agresif dan kedudukan kita makin tergugat.

Jadi soalan saya Tuan Yang di-Pertua adalah sementara kuantiti yang kita keluarkan boleh kita pertahankan, apakah lagi barang-barang, produk-produk yang kita boleh keluarkan supaya kita ada *niche* dalam market agar sementara orang lain

berebut-rebut hendak tanam sawit, tetapi kita telah pun maju ke hadapan dengan produk-produk yang baru. Apakah peruntukan-peruntukan ini datang secara berterusan untuk tujuan ini. Terima kasih.

#### ■1040

**Dato' Hamzah bin Zainudin:** Saya ingin mengucapkan terima kasih Tuan Yang di-Pertua kepada Yang Berhormat Sungai Petani yang mempersoalkan tentang atau menanyakan tentang produk-produk baru yang akan kita keluarkan. Saya bersetuju dengan Yang Berhormat, bahawa hari ini kita mempunyai satu saingan yang begitu hebat daripada negara jiran kita iaitu Indonesia. Saya hendak menjelaskan pertamanya, kita hanya menggunakan lima juta hektar untuk kita tanam sawit di dalam negara kita. Manakala mereka sudah melebihi 10 juta hektar maka sudah tentu dari segi *production* itu sahaja kita sudah ketinggalan begitu jauh sekali.

Walau bagaimanapun itu tidak menjadi masalah kepada kita untuk kita mendapatkan satu pulangan yang besar dalam industri sawit melalui pendapatan eksport negara. Ini adalah kerana kita mengeluarkan produk-produk yang mempunyai premium yang agak tinggi. Kita sentiasa membuat kajian daripada semasa ke semasa, contohnya di dunia hari ini kalau kita menjual satu produk minya sawit, minyak masak sebagai contoh kita ada mengeluarkan satu produk yang kita kata *smart balance*. Produk *smart balance* ini mempunyai satu mutu yang lebih baik jika dibandingkan dengan produk-produk minyak sawit yang biasa. Maka sebab itu apabila kita mempunyai harga yang lebih baik, nilai yang lebih baik kerana mutunya begitu baik sekali maka sebab itu kita mendapat pendapatan yang agak lebih.

Walau bagaimanapun itu tidak mencukupi, sebab itu dalam NKEA kita ataupun dalam ETP program sawit itu sendiri, kita mempunyai bermacam-macam program untuk kita menentukan bahawa industri sawit ini akan menjadi satu-satunya industri yang utama untuk menentukan dari segi pembangunan ekonomi negara. Contohnya dengan melalui EPP atau program-program dalam NKEA ini, kita membahagikan kepada empat segmen, lapan program. Empat untuk *upstream* aktivitiya seperti mempercepatkan tanam semula, meningkatkan hasil buah tandan sawit, meningkatkan produktiviti pekerja, meningkatkan kadar perahan minyak dan itu adalah untuk *upstream activities* nya dengan izin Tuan Yang di-Pertua.

Manakala empat pagi program yang kita buat sekarang ini melalui *research and development* kita adalah untuk menentukan, membangunkan fasiliti pemerangkapan biogas di kilang kelapa sawit, membangunkan *derivative olio chemical* kita,

memperkomersialkan generasi kedua bio bahan api dan juga program yang keempatnya untuk mempercepatkan lagi pertumbuhan segmen hiliran dari segi makanan dan juga kesihatan. Ini menunjukkan bahawa kita sentiasa melihat bahawa melalui *research and development* kita ini, kita dapat memastikan bahawa bukan hanya daripada pengeluaran minyak sawit itu sentiasa ada tetapi juga dari segi segala aktiviti seperti *biomass*, daripada produk sawit itu sendiri juga akan kita pertingkatkan agar mendapat satu pendapatan yang agak besar untuk membantu ekonomi negara. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

**4. Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]** minta Perdana Menteri menyatakan kenapa bangunan mahkamah baru di Klang terbengkalai dan apakah usaha-usaha kerajaan untuk memajukannya semula.

**Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri [Datuk Liew Vui Keong]:**

Terima kasih kepada Yang Berhormat Puchong di atas soalan ini. Tuan Yang di-Pertua, projek pembangunan Mahkamah Klang, Selangor terbengkalai kerana kegagalan kontraktor utama menunjukkan prestasi kerja yang memuaskan dan ini disebabkan oleh pengurusan kewangan syarikat yang lemah itu. Kerajaan telah melantik kontraktor yang baru bagi menyiapkan projek ini dan kerja-kerja di tapak telah bermula pada 3 Julai tahun lalu dan pihak Jabatan Kerja Raya telah memaklumkan bahawa projek ini dijangka akan dapat disiapkan pada hujung tahun ini. Sekian terima kasih.

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri di atas jawapan yang diberikan. Yang Berhormat Timbalan Menteri, saya tidak pasti sama ada Timbalan Menteri sudah pun pergi ke tempat tersebut. Kalau jawapan Timbalan Menteri bahawa kerja-kerja telah pun dimulakan sejak bulan Julai tahun lalu, itu tidak begitu – Saya dengar tahun lalu, Timbalan Menteri kata tahun ini dan selepas itu buat pembetulan tahun lalu. *So, tadi saya dengar begitu, so which is which?* Oleh sebab kalau kita lihat kalau tahun lalu, saya telah pun pergi ke situ banyak kali dan memang tidak ada kerja-kerja yang sedemikian yang dilaksanakan itu yang pertama.

Kedua, soalan yang timbul di dalam hal ini ialah perkara ini bukanlah perkara yang baru. Saya rasa projek ini telah pun bermula lebih kurang tiga atau empat tahun yang dahulu, di mana kita sudah tahu kalau kita lihat projek tersebut terbengkalai lebih

kurang dua tahun, tidak ada sebarang tindakan yang diambil oleh kerajaan. Saya hendak tahu kenapa tidak ada tindakan sehingga sekarang, di mana kita dapat lihat mahkamah di sebelah Tuan Yang di-Pertua, Mahkamah Klang memang semua orang tahu. Mahkamah Klang *I think is the oldest court that is still remaining* di mana kita dapat lihat kes-kes *the number of cases tremendous*. So, even Tuan Majistret di situ, mereka pun tidak ada *they don't have facilities* oleh sebab mereka menunggu untuk bangunan yang baru. Saya hendak tahu apakah tindakan kerajaan, kenapa kerajaan membiarkan, membenarkan keadaan sedemikian sehingga saya perlu bertanyakan tiga kali di dalam Dewan yang mulia ini? Sehingga sekarang kita lihat memang tidak ada tindakan lagi, itu yang saya hendak tahu, kenapa tidak ada tindakan daripada kerajaan sehingga sekarang? Yang Berhormat Timbalan Menteri sila jawab soalan saya.

**Datuk Liew Vui Keong:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Kepada Yang Berhormat Puchong, di atas soalan tambahan ini. Saya ingin menegaskan di sini ataupun membuat pembetulan bahawa kerja tapak bermula pada 3 Julai tahun ini, di sini telah pun menggunakan 3 Julai yang lalu, *in fact this means this year* dan untuk pengetahuan Yang Berhormat, kerja ini telah pun bermula pada 21 Mei 2009 dan tarikh jangka siap adalah pada 27 Mac 2011 dan di atas sebab-sebab yang telah pun disebutkan tadi bahawa kerja ini tidak dapat disiapkan dan kontrak itu telah pun ditamatkan pada 21 Julai 2011 dan kontraktor yang baru yang telah pun dilantik telah pun bermula kerja pada 3 Julai tahun ini dan telah pun diberikan jaminan kepada pihak JKR bahawa kerja ini akan siap pada hujung tahun ini.

Seperti Yang Berhormat sedia maklum bahawa Kerajaan Barisan Nasional *[Disampuk][Tepuk]* memang sentiasa menitikberatkan pembangunan yang telah pun dilaksanakan dan mengambil kira kepentingan semua dan juga prihatin kepada rakyat. Jadi Yang Berhormat ini kenalah...

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** Yang Berhormat Timbalan Menteri, saya tanya sebab atas mana ia terbengkalai, tidak perlu untuk kita beritahu Kerajaan Barisan Nasional hendak buat apa dan sebagainya...

**Datuk Liew Vui Keong:** Saya...

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** ...Kita hendak fakta, *we want fact* kenapa dalam empat tahun projek terbengkalai langsung tidak ada apa-apa tindakan sehingga saya telah pun bertanya tiga kali dalam Dewan yang mulia ini.

**Datuk Liew Vui Keong:** Saya tahu.

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** ...Langsung tidak ada, tidak ada...

**Datuk Liew Vui Keong:** Saya tahu...

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** ...*No movement*, itu yang saya hendak tahu Tuan Yang di-Pertua.

**Seorang Ahli:** [*Menyampuk*]

**Datuk Liew Vui Keong:** Saya tahu Yang Berhormat ini merupakan seorang Ahli Yang Berhormat yang berani, yang bijaksana tetapi tanya soalan mengenai ini, saya telah pun menjawab bahawa kontraktor gagal dan kontraktor ada masalah kewangan dan sekiranya Yang Berhormat berani tanyalah kepada Ketua Pembangkang, siapa yang bayar jet tambang pergi Kota Kinabalu sahaja? [*Dewan riuh*] Siapa yang pinjam jaket kepada Yang Berhormat itu...

**Tuan Abdullah Sani Abdul Hamid [Kuala Langat]:** [*Menyampuk*]

**Datuk Liew Vui Keong:** Kalau berani tanyalah, itu sahaja terima kasih.

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** Tuan Yang di-Pertua, ini...

**Dato' Seri Anwar Ibrahim [Permatang Pauh]:** Kerana saya ditanya, boleh saya jawab? [*Dewan riuh*]

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** Ini menjadi standard...

**Tuan Yang di-Pertua:** Sudah, sudah.

**Dato' Seri Anwar Ibrahim [Permatang Pauh]:** Orang UMNO ini, saya ingat UMNO sahaja, BN pun fobia juga? [*Ketawa*] Bawa isteri, bawa anak pergi *shopping* tidak apa. Saya *transparent you can check*, saya tidak ada masalah sama sekali.

**Tuan Yang di-Pertua:** Terima kasih, terima kasih.

**Dato' Seri Anwar Ibrahim [Permatang Pauh]:** ...Tuan Yang di-Pertua boleh *check*, saya tidak ada masalah sama sekali. Saya tidak curi balak, saya tidak curi saham, saya tidak ada komisen beli kapal selam. [*Dewan riuh*]

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** Itu yang penting.

**Tuan Abdullah Sani Abdul Hamid [Kuala Langat]:** Hah jawab!

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** ...Berkenaan dengan soalan, kalau hendak sebut begitu bagaimana dengan Perdana Menteri dan isteri Perdana Menteri, adakah...

**Dato Abd. Rahman Dahlan [Kota Belud]:** Eh, sudahlah!

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** ...Beliau juga menggunakan jet. [*Dewan riuh*]

**Tuan Yang di-Pertua:** Terima kasih, terima kasih Yang Berhormat Puchong  
*[Dewan riuh]*

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** Ini Kerajaan Barisan Nasional.

**Dato' Abd. Rahman Dahlan [Kota Belud]:** Duduk!

**Tuan Gobind Singh Deo [Puchong]:** ...Tidak mahu jawab soalan tersebut.

**Dato' Abd. Rahman Dahlan [Kota Belud]:** Ini masalah dia.

**Tuan Yang di-Pertua:** Apa Yang Berhormat Pokok Sena? Apa ini? Ada Ahli Yang Berhormat Barisan Nasional, soalan tambahan.

**Dato' Mahfuz bin Haji Omar [Pokok Sena]:** Tidak ada.

**Tuan Yang di-Pertua:** Okey, sila.

#### ■1050

**Dato' Mahfuz bin Haji Omar [Pokok Sena]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Nampak kawan-kawan daripada Barisan Nasional meroyan sakanlah sekarang ini. Saya harap mana yang akta perubatan tradisional yang baru kita luluskan pada hari itu, perlu cari bidan yang boleh berubat jantan yang tidak pernah beranak. Dia meroyan. *[Ketawa]*

**Tuan Yang di-Pertua:** Soalan.

**Dato' Mahfuz bin Haji Omar [Pokok Sena]:** Baik. Tadi Yang Berhormat Timbalan Menteri ada menyebut bahawa isunya ialah kerana kegagalan kontraktor. Saya hendak minta penjelasan, nama kontraktor, syarikat kontraktor tersebut atas dasar apa dia dipilih pada peringkat awal itu. Adakah kerajaan tidak meneliti latar belakang syarikat? Ini menunjukkan bahawa dia tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak kerajaan sendiri khususnya oleh pihak JKR. Adakah ia dibuat secara tender terbuka? Kita hendak tahu apakah nama syarikat tersebut dan pemilikinya?

**Datuk Liew Vui Keong:** Terima kasih kepada Yang Berhormat Pokok Sena. Nama kontraktor yang telah pun dilantik, kontraktor asal pada mulanya ialah kontraktor yang dinamakan He-Con Sdn. Bhd. He-Con Sdn. Bhd. nama yang baik. Sumber pada masa itu ialah secara PFI iaitu *private finance initiative* dan skop kerja pada masa itu ialah dua buah bangunan Mahkamah Tinggi, tiga buah Mahkamah Sesyen dan juga tiga buah Mahkamah Majistret. Kos pada masa itu ialah RM40,774,000. Pada masa ia ditamatkan pada masa itu status fizikal yang telah pun siap ialah 52.62%. Itu sahaja yang saya boleh beri kepada Yang Berhormat. Sekian, terima kasih.

**5. Tuan Haji Ahmad Lai Bujang [Sibuti]** minta Menteri Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat menyatakan adakah pihak kerajaan mempunyai satu polisi untuk membantu ibu bapa yang mempunyai anak Autisme dan memberi bantuan kewangan kepada ibu bapa yang mempunyai anak Autisme terutama di luar bandar untuk mendapat rawatan.

**Timbalan Menteri Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat [Datuk Heng Sei Kie]:** Terima kasih Yang Berhormat. Tuan Yang di-Pertua, kerajaan komited dalam usaha memastikan golongan orang kurang upaya menikmati kesaksamaan hak dan peluang dalam semua aspek kehidupan sama seperti anggota masyarakat yang lain. Pelbagai inisiatif telah dilaksanakan oleh kerajaan dalam usaha memastikan kepentingan kesejahteraan dan kebajikan golongan OKU di negara ini terus terbela bagi membolehkan mereka menjalani kehidupan yang lebih bermakna.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, kerajaan mempunyai ketetapan dasar khususnya untuk golongan OKU secara keseluruhan bagi kesemua tujuh kategori ketidakupayaan termasuklah golongan Autisme yang terangkum di bawah kategori masalah pembelajaran. Dalam hal ini, kerajaan melalui Jabatan Kebajikan Masyarakat telah memperkenalkan Program Pemulihan Dalam Komuniti yang turut menyalurkan pelbagai perkhidmatan pemulihan kepada kanak-kanak OKU termasuklah yang mengalami masalah Autisme. Program PDK merupakan salah satu program yang melibatkan pembabitan secara aktif ibu bapa, penjaga, ahli keluarga dan komuniti setempat untuk membantu anak-anak OKU mereka hidup berdikari dan diintegrasikan dalam masyarakat.

Bagi meringankan beban ibu bapa atau penjaga yang mempunyai anak OKU, kerajaan telah menyediakan elaun khas bagi peserta PDK sebanyak RM150 sebulan kepada setiap kanak-kanak OKU yang mengikuti Program PDK di seluruh negara dengan syarat, sekurang-kurangnya lapan hari kehadiran dalam sebulan. Manakala bagi pelajar OKU yang mengikuti program pendidikan khas di sekolah-sekolah di bawah seliaan Kementerian Pelajaran ataupun pertubuhan bukan kerajaan, kerajaan juga menyediakan Elaun Murid Berkeperluan Khas sebanyak RM150 sebulan kepada setiap pelajar OKU yang berdaftar dengan JKM dan memiliki kad OKU.

Tuan Yang di-Pertua, bagi meringankan beban ibu bapa daripada segi rawatan kesihatan anak OKU nya, kerajaan melalui Kementerian Kesihatan telah memberikan pengecualian bayaran rawatan perubatan di hospital kerajaan kepada OKU yang berdaftar dengan JKM dan berstatus warganegara Malaysia. Ini termasuklah bayaran

bagi kelas wad kelas ketiga, bayaran pakar dan juga ubat-ubatan. Sekian, terima kasih.

**Tuan Haji Ahmad Lai Bujang [Sibuti]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri. Kita tahu Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat ini memang banyak membantu rakyat, OKU, orang awam miskin dan banyak lagi kelas yang diadakan untuk membantu ibu-ibu tunggal.

Apa yang kita difahamkan bahawa keluarga Autisme ini kebanyakannya tidak banyak diberikan bantuan. Ia disebabkan mereka ini di luar bandar dan untuk mereka turun ke bandar untuk mencari bantuan daripada kementerian, kebanyakan pegawai-pegawai di kementerian yang berada di kawasan saya, Sibuti. Untuk kawasan Sibuti dan Miri, lebih kurang hanya lapan orang. Jadi, untuk mereka ke luar bandar kawasan saya, tidak mencukupi. Oleh sebab itulah saya merasakan kalau pihak kementerian memberikan perhatian penuh sebab penyakit Autisme ini ialah penyakit yang tidak ada interaksi, yang tidak faham bagaimana kita hendak melayan. Ibu bapa sendiri pun tidak pandai melayan mereka.

Jadi, boleh atau tidak pihak kementerian memberikan peluang kepada ibu bapa ini untuk berkursus ataupun bersama-sama dengan anaknya di satu tempat yang mana pihak kementerian boleh memberikan peluang supaya anak ini boleh hidup macam anak yang normal? Kita juga mengharapkan bahawa pihak kerajaan menyediakan satu institusi yang boleh melatih keluarga dan anak-anak yang mempunyai penyakit Autisme ini. Sekian, terima kasih.

**Datuk Heng Seai Kie:** Terima kasih Yang Berhormat atas soalan tambahan yang telah pun dikemukakan. Untuk makluman Yang Berhormat, sebenarnya PDK (Pusat Pemulihan Dalam Komuniti) adalah terdapat di seluruh negara sama ada di bandar ataupun di luar bandar. Asalkan anak OKU itu iaitu termasuklah kanak-kanak Autisme ini didaftar dengan JKM, ibu bapanya boleh menghantar anak mereka setiap hari ke PDK yang terdekat untuk mendapatkan perkhidmatan pemulihan. Di pusat PDK ini, selain daripada perkhidmatan pemulihan yang diberikan kepada kanak-kanak OKU itu, semua ibu bapa yang berkenaan, yang menghantar anaknya ke situ akan dilatih dengan teknik dan juga pengetahuan berkenaan dengan penjagaan dan juga teknik-teknik fisioterapi yang dapat membantu anaknya mempercepatkan proses pemulihan itu.

Daripada segi bantuan kewangan pula, seperti mana yang dibangkitkan oleh Yang Berhormat, mereka yang berdaftar dengan JKM dan dikenal pasti sebagai layak,

selain daripada elaun yang saya sebutkan tadi, mereka juga boleh memohon bantuan kewangan daripada JKM di bawah Skim Elaun Pekerja Cacat (EPC) yang mana setakat bulan Julai 2012, terdapat sebanyak 56,692 penerima dengan melibatkan peruntukan sebanyak RM113.9 juta. Selain daripada itu, yang keduanya, mereka juga boleh memohon Skim Bantuan OKU Tidak Bekerja iaitu pada masa sekarang, setakat bulan Julai 2012, penerima bantuan JKM di kalangan OKU adalah seramai 29,296 orang dengan melibatkan iaitu peruntukan sebanyak RM30.8 juta. Sekian, terima kasih.

#### ■1100

**Puan Chong Eng [Bukit Mertajam]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tadi yang dijelaskan oleh Yang Berhormat Timbalan Menteri saya rasa nampaknya bantuan yang diberikan ialah RM150 sebulan. Tuan Yang di-Pertua, untuk anak autistik ini, salah satu *parents*nya diperlukan untuk menjaga mereka. Ini kerana walaupun dikatakan di sini kita diberi penjelasan bahawa terdapat pusat di dalam komuniti.

Akan tetapi, di dalam kefahaman saya atau makluman saya susah hendak cari, tidak tahu di mana. Walau pun ada tetapi ia jauh sangat. Saya rasa di Sabah dan Sarawak, saya tidak tahu di mana. Mungkin di Kuching dia dapat kerana di *Georgetown*, Pulau Pinang pun dia dapat. Mungkin di *Butterworth* ada ibu bapa yang mereka berkumpul supaya mereka tolong-menolong di antara satu sama lain.

Akan tetapi untuk pusat PDK ini, saya harap Yang Berhormat Timbalan Menteri boleh berikan satu senarai di mana kita boleh dapat supaya kita boleh menolong untuk menyebarkan pusat-pusat ini kepada ibu bapa yang memerlukan. Sebenarnya walaupun bantuan RM150 ini adalah boleh meringankan beban kepada ibu bapa tetapi yang lebih pentingnya, dalam mukadimah beliau mengatakan bahawa peluang persekolahan yang saksama. Mereka diberi peluang yang sama tetapi di sini saya hendak katakan bahawa untuk autistik peluang mereka amat kurang. Hampir tidak ada institusi atau sekolah yang boleh mereka pergi.

Keduanya, pada waktu sekarang masih tidak pendaftaran yang mengatakan mereka adalah autistik dan mereka memerlukan kemudahan pelajaran. Jadi, saya harap ibu bapa diberi bantuan latihan. Apa yang diminta oleh Yang Berhormat Sibuti itu adalah sangat *reasonable* supaya ibu bapa diberi kursus. Jadi, soalnya ialah apakah lagi selain daripada RM150 sebulan, apakah kementerian ini akan bekerjasama dengan Kementerian Pelajaran dan juga Kementerian Kesihatan untuk

memberikan bantuan-bantuan yang lain kepada keluarga-keluarga yang mempunyai anak autistik ini? Terima kasih.

**Datuk Heng Seai Kie:** Terima kasih Yang Berhormat Bukit Mertajam atas soalan tambahan yang telah pun dikemukakan. Tuan Yang di-Pertua, sebenarnya pusat pemulihan dalam komuniti ini jumlahnya pada masa kini yang telah ditubuhkan ialah sebanyak 468 buah dan lokasi bagi setiap PDK ini bolehlah Yang Berhormat perolehi melalui *website* kementerian. Jadi, saya tidak tahu sama ada Yang Berhormat Bukit Mertajam ada hobi untuk melayari *website* kami, jadi saya persilakan agar Yang Berhormat berbuat demikian dengan secepat mungkin.

Mengenai isu kedua yang dibangkitkan tentang pendaftaran OKU, untuk makluman Dewan yang mulia ini semasa pendaftaran dibuat tentang OKU oleh JKM, memang dinyatakan dengan jelas tentang kategori OKU itu iaitu *autisme* adalah digolongkan sebagai ke dalam golongan kategori masalah pembelajaran dengan menyatakan apakah jenis OKU itu iaitu terdapat *autisme*, *down syndrome* dan sebagainya. Itu memang jelas. Jadi, usahlah Yang Berhormat risau tentang perkara tersebut.

Yang ketiga ialah tentang bantuan yang diberikan oleh kerajaan. Pada masa kini memang ada sekolah pendidikan khas untuk OKU. Walau bagaimanapun, saranan atau pun cadangan daripada Yang Berhormat untuk memperincikan perkara ini memang dialu-alukan dan akan diambil berat. Sekian, terima kasih.

**Dato' Seri Tiong King Sing [Bintulu]:** Tuan Yang di-Pertua, mohon lagi satu.

**Tuan Yang di-Pertua:** Masa sudah tidak ada. Bolehkah?

**Dato' Seri Tiong King Sing [Bintulu]:** Boleh mohon satu lagi?

**Tuan Yang di-Pertua:** Okey, silakan.

**Dato' Seri Tiong King Sing [Bintulu]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Jawapan daripada Yang Berhormat Timbalan Menteri. Kalau kita dengar semua memang kita tiada masalah. Yang Berhormat Timbalan Menteri ada perasankah tidak atau lihatkah tidak jawapan memang kita tengok semua syok sendiri.

Bila sampai pelaksanaan, macam mana? Tadi kita ada cerita semua. Ini saya cerita apa sebenarnya berlaku di kawasan saya. Contoh macam Bintulu, pusat di mana? Saya sudah tiga penggal, tidak ada pusat. Budak-budak *down syndrome* hantar pergi Kuching atau pergi hantar satu dunia? Tidak ada. Bantuan ibu bapa budak *down syndrome*, elaun semua RM80 sebulan.

So, saya mahu minta penjelasan. Kita punya polisi daripada Kerajaan Barisan Nasional memang bagus. Bila sampai pelaksanaan kenapa ada perbezaan. Saya mahu minta penjelasan daripada Yang Berhormat Timbalan Menteri.

**Datuk Heng Seai Kie:** Terima kasih Yang Berhormat Bintulu atas soalan tambahan yang telah dikemukakan. Memang pada peringkat ini kita belum lagi dapat meliputi semua daerah atau pun kawasan Parlimen tetapi walau bagaimanapun proses ini masih lagi berkembang dan membangun dari semasa ke semasa.

Untuk kes yang telah pun atau pun permohonan yang telah pun dibangkitkan oleh Yang Berhormat iaitu khususnya untuk daerah Bintulu, saya akan membuat siasatan di peringkat kementerian. Sekian, terima kasih.

**6. Tuan Fong Kui Lun [Bukit Bintang]** minta Menteri Dalam Negeri menyatakan kejayaan “Ops Selamat” sepanjang musim perayaan Hari Raya Aidilfitri yang baru lalu dalam meminimumkan kadar kemalangan jalan raya seluruh negara.

**Timbalan Menteri Dalam Negeri I [Datuk Wira Abu Seman bin Haji Yusop]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan terima kasih kepada Yang Berhormat Bukit Bintang yang telah mengemukakan pertanyaan. Tuan Yang di-Pertua, ingin saya menjawab pertanyaan ini bersekali dengan pertanyaan Yang Berhormat Sepang pada 4 Oktober soalan nombor 28, Yang Berhormat Sabak Bernam pada 9 Oktober soalan nombor 14, Yang Berhormat Kinabatangan pada 10 Oktober soalan nombor 1 dan pertanyaan dari Yang Berhormat Maran pada 27 November 2012 soalan nombor 11 kerana pertanyaan-pertanyaan tersebut adalah berkenaan dengan perkara yang sama.

**Tuan Yang di-Pertua:** Sila.

**Datuk Wira Abu Seman bin Haji Yusop:** Terima kasih. Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Ahli-ahli Yang Berhormat dan Dewan yang mulia ini, bagi menjamin keselamatan secara menyeluruh pada musim perayaan Aidilfitri baru-baru ini, kerajaan melalui Polis Diraja Malaysia (PDRM) telah memperkenalkan “Ops Selamat” yang dilaksanakan pada 12 hingga 26 Ogos lalu bagi menggantikan “Ops Sikap” yang telah dilaksanakan pada musim-musim perayaan utama sebelum ini.

Operasi pada kali ini bukan sahaja berbeza pada nama. Malah pendekatan yang diterapkan tidak hanya tertumpu kepada skop keselamatan di jalan raya sahaja. Namun, turut mengambil kira aspek jenayah khususnya keselamatan rumah yang ditinggalkan oleh penghuni sepanjang mereka bercuti.

“Ops Selamat” yang ini melibatkan kerjasama antara agensi-agensi di bawah Kementerian Dalam Negeri (KDN) iaitu PDRM, Jabatan Pertahanan Awam atau (JPAM) dan Ikatan Relawan Malaysia atau (RELA) bersama agensi-agensi di bawah Kementerian Pengangkutan yang terdiri daripada Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ), Jabatan Keselamatan Jalan Raya (JKJR) dan Institut Penyelidikan Keselamatan Jalan Raya Malaysia (MIROS), agensi di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) iaitu Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.

#### ■1110

Agensi di bawah Kementerian Kerja Raya iaitu Jabatan Kerja Raya (JKR) dan Lembaga Lebuhraya Malaysia (LLM) serta agensi kerajaan lain seperti Suruhanjaya Pengangkutan Awam Darat (SPAD) dan pihak swasta seperti konsesi-konsesi lebuhraya, Telekom Malaysia, hospital-hospital dan pihak media. Dengan wujudnya kerjasama merentas kementerian dan agensi ini, ia membuahkan hasil yang lebih efisien dan produktif.

Tuan Yang di-Pertua, dalam aspek keselamatan jalan raya, kerjasama rentasan sempadan ini juga mampu mewujudkan situasi keberadaan ataupun *omnipresent*. Lebih ramai penguat kuasa dan ini membuatkan pemandu-pemandu memandu dengan cara lebih berhemah oleh kerana mereka mempunyai perasaan *fear of being summon* dengan izin. Lanjutan daripada tindakan ini didapati ia memberi impak positif di mana jumlah kemalangan dan kematian akibat kemalangan jalan raya sepanjang Ops Selamat yang dijalankan pada perayaan Aidilfitri lalu telah menunjukkan penurunan berbanding Ops Sikap 24 sebelum ini.

Daripada segi statistik, didapati jumlah kemalangan secara keseluruhannya menurun kepada 17,937 kes semasa Ops Selamat lalu berbanding 19,606 kes pada Ops Sikap 24. Ini menunjukkan penurunan sebanyak 1,669 kes bersamaan -8.5%. Dari jumlah kemalangan yang dicatatkan, bilangan kemalangan turut dicatatkan menurun iaitu 243 kematian pada Ops Selamat kali ini berbanding 289 kematian pada Ops Sikap 24 lalu iaitu pengurangan seramai 45 orang atau bersamaan -15.9%. Statistik ini jelas menunjukkan keberkesanan pelaksanaan Ops Selamat dalam memastikan keselamatan pengguna-pengguna jalan raya dan masyarakat terjamin sepanjang musim perayaan Hari Raya Aidilfitri baru-baru ini.

Sehubungan dengan keselamatan rumah dan harta benda yang ditinggalkan semasa bercuti terjamin. PDRM telah menyediakan beberapa kaedah mudah bagi

orang ramai untuk memaklumkan kepada pihak Polis Diraja Malaysia berkaitan dengan rumah mereka yang ditinggalkan kosong semasa bercuti. Kaedah yang disediakan adalah termasuk menyebarkan borang balik kampung, pesanan ringkas (SMS), Rakan Cop dan *hotline* Rakan Cop. Maklumat yang diperoleh dapat memudahkan polis bertindak dalam menjalankan rondaan yang lebih kerap di kawasan-kawasan yang berkaitan ini. Hasil daripada tindakan rondaan di kawasan-kawasan yang berkenaan, didapati kes-kes pecah rumah menurun sebanyak 217 kes atau -17% iaitu daripada 1,246 kes pada musim perayaan sebelum ini kepada 1,029 kes pada Ops Selamat pada kali ini.

Tuan Yang di-Pertua, menjawab pertanyaan Yang Berhormat Maran, bagi tempoh lima tahun kebelakangan ini, pola kemalangan jalan raya yang berlaku di negara ini tidak menunjukkan perbezaan yang ketara. Sikap manusia didapati menjadi punca utama berlakunya kemalangan jalan raya. Jika diteliti, kebanyakan kemalangan jalan raya di negara ini didominasi oleh penunggang dan pembonceng motosikal serta pemandu dan penumpang kereta.

Jalan-jalan persekutuan masih menjadi penyumbang utama kes kemalangan maut manakala jalan-jalan bandaran menjadi penyumbang kepada kes kemalangan biasa. Waktu kemalangan maut yang sering berlaku bagi penunggang dan juga pembonceng motosikal adalah pada jam enam petang hingga sepuluh malam manakala bagi pemandu dan penumpang kereta, waktu yang sering berlaku kemalangan maut adalah antara empat petang hingga enam petang.

Bagi kategori umur pula, pengguna jalan raya yang paling ramai terkorban adalah antara mereka yang berumur 16 tahun hingga 30 tahun. Punca-punca utama kemalangan maut yang dikenal pasti adalah seperti kenderaan terbabas sendiri yang disyaki dipandu laju, pemandu kenderaan memasuki laluan bertentangan dan sikap pemandu kenderaan yang cuai ketika memotong kenderaan lain.

Tuan Yang di-Pertua, secara keseluruhan, sasaran *outcome* dengan izin Ops Selamat iaitu menjamin keselamatan orang ramai bukan sahaja di jalan raya malah turut menjamin keselamatan rumah yang ditinggalkan telah berjaya dicapai. Dalam masa yang sama, Ops Selamat yang dilaksanakan ini turut menyerlahkan pendekatan Strategi Lautan Biru (*Blue Ocean Strategy*) melalui kolaborasi dan operasi bersepadu merentasi kementerian dan antara agensi yang terlibat. Terima kasih.

**Tuan Fong Kui Lun [Bukit Bintang]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Soalan tambahan, saya ingin bertanya Yang Berhormat Timbalan Menteri, apakah

faktor yang membawa kejayaan Ops Selamat berbanding dengan Ops Sikap yang lalu dan apakah kelemahan dalam Ops Selamat yang telah dikesan dan perlu diperbaiki? Apakah langkah-langkah yang akan diambil oleh kementerian pada masa depan untuk memastikan bahawa indeks kemalangan jalan raya di seluruh negara akan dikurangkan? Terima kasih.

**Datuk Wira Abu Seman bin Haji Yusop:** Terima kasih Yang Berhormat Bukit Bintang. Faktor-faktor yang menyumbang kepada pengurangan terutamanya adalah berkaitan dengan *omnipresent* di antara agensi-agensi yang telah saya nyatakan tadi. Berbagai-bagai kementerian dan juga berbagai-bagai agensi di bawah kementerian-kementerian yang mana melaksanakan Ops Selamat itu. Jadi, oleh kerana keberadaan mereka ini yang begitu ramai semasa menjalankan Ops Sikap ini, maka mereka mempunyai perasaan *fear of being summon*. Itu salah satu daripada faktor yang membuatkan kekurangan daripada berlakunya kemalangan jalan raya.

Bagi berkaitan dengan keselamatan harta benda yang berlaku di rumah-rumah yang ditinggalkan oleh penghuni semasa hari perayaan. Oleh kerana pihak polis sebelum hari perayaan sampai, di mana pihak-pihak polis telah mengedarkan beberapa borang maklumat-maklumat untuk diberi kepada pihak polis dan borang-borang adalah seperti yang saya nyatakan tadi termasuk daripada kerjasama dengan Rakan Cop, Rakan Cop *hotline* dan sebagainya. Jadi justeru itulah dengan adanya maklumat-maklumat yang telah diperolehi oleh anggota polis dan juga anggota-anggota penguat kuasa lain yang membantu pihak polis ini, maka peningkatan rondaan dibuat di rumah-rumah yang kosong ini.

Sehubungan dengan langkah-langkah atau sebab punca kemalangan jalan raya. Apa yang dilihat Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Bukit Bintang, ini adalah berpaksikan kepada sikap manusia yang begitu – kita lihat bahawa mereka masih lagi mempunyai sikap yang kurang berhemah kerana apabila kita melihat ketika memandu, mereka masih lagi memotong di tempat-tempat yang tidak sepatutnya memotong. Masuk lorong-lorong yang tidak sepatutnya dimasuki. Begitu juga dengan yang memandu begitu laju. Ini merupakan sikap yang mana kita harus bersama mengatasi dan membuatkan mereka menyedari di atas perbuatan-perbuatan mereka ini, supaya mereka dapat berubah daripada sikap-sikap yang telah diamalkan oleh mereka ini.

Sehubungan dengan langkah-langkah untuk mengurangkan lagi dalam negara kita berkaitan dengan berlakunya kemalangan-kemalangan di jalan raya, apa yang kita merasakan bahawa pihak kerajaan memang begitu prihatinlah supaya kita dapat mengurangkan lagi seberapa banyak yang boleh di atas kemalangan-kemalangan yang berlaku sama ada kemalangan biasa ataupun kemalangan kematian.

Justeru itulah di mana tindakan-tindakan yang diambil oleh pihak polis iaitu menyerlahkan lagi kehadiran polis atau *omnipresence* yang mana bukan sahaja meronda tetapi kita akan melaksanakan atau menerapkan konsep *stop and walk* iaitu di mana anggota-anggota polis yang meronda akan berhenti dan berjumpa dengan pemandu-pemandu yang sedang memandu untuk memberhentikan kereta dan untuk bertanya ataupun kita nampak kereta yang laju, kita boleh *stop* dan memberikan nasihat kepada mereka supaya mereka lebih beringat dan juga dapat memandu dengan lebih berhemah lagi.

Begitu juga dari segi kolaborasi atau kerjasama di antara agensi-agensi di mana kita perlu membuat kempen-kempen supaya pemandu-pemandu ini melaksanakan pemanduan mereka dengan lebih berhemah lagi. Jadi itulah di antara tindakan-tindakan yang pihak kerajaan ambil untuk memastikan supaya kemalangan ini dapat dikurangkan lagi. Begitu juga dengan kes-kes jenayah yang berlaku semasa percutian itu dapat kita kurangkan lagi. Terima kasih.

**Dato' Ismail bin Abd. Muttalib [Maran]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri di atas jawapan termasuk soalan saya.

Saya ucapkan tahniah kepada kerajaan di bawah kepimpinan Yang Amat Berhormat Perdana Menteri dan barisannya termasuklah kementerian di mana di atas pelaksanaan NKRA dan GTP kerajaan terutamanya di bawah kementerian ini, kita dapat – terbukti kepada kita bahawa usaha di bawah '*Ops Selamat*' ini telah dapat menurunkan kadar kemalangan jalan raya dan sebagainya. Ini adalah kerja yang memang sentiasa dilakukan oleh Kerajaan Barisan Nasional secara kolektif dengan agensi-agensi termasuklah polis, JPAM dan sebagainya.

Saya hendak bertanya kepada Yang Berhormat Timbalan Menteri, di antara sumbangan yang boleh dilakukan oleh pemimpin-pemimpin kita termasuk masyarakat umum ialah memberikan ceramah kesedaran dan bimbingan kepada pengguna-pengguna dan juga masyarakat umum. Kita tahu kita banyak melaksanakan ceramah. Minta maaf, saya cakap keras, ikhlas dalam Parlimen ini. Kadang-kadang ada

penceramah datang ke kampung saya bukan berceramah untuk memberikan kesedaran dari segi pendidikan kemalangan jalan raya atau bagaimana hendak menghapuskan jenayah tetapi bagaimana menghasut rakyat, memburukkan kerajaan dan sebagainya.

Saya hendak bertanya Yang Berhormat Timbalan Menteri, sejauh manakah peranan pemimpin kita termasuk... [*Disampuk*] Barisan Nasional sudah *confirm* memang sentiasa kita buat kerja ini tetapi yang lain-lain. Bagaimana peranan pemimpin kita dan orang ramai di samping agensi yang telah melakukan kerja tadi mereka boleh menyumbangkan pemikiran, pandangan dan harapan mereka kepada rakyat umum supaya tidak terlibat dengan perkara-perkara seperti ini dan juga menjaga diri, rumah dan keselamatan, juga kempen kesedaran dalam erti kata yang lain. Minta pandangan. Terima kasih.

**Datuk Wira Abu Seman bin Haji Yusop:** Terima kasih Yang Berhormat Maran. Saya rasa ini soalan yang baik Yang Berhormat Maran, oleh kerana kita Kerajaan Barisan Nasional ini memang sentiasa peka terhadap rakyat. Jadi apa pun, apabila kita melihat daripada segi kemalangan jalan raya yang meningkat, bahawa kita berusaha. Kalau '*Ops Sikap 24*' tidak berjaya, kita memikirkan cara yang lebih baik yang mana kita melakukan '*Ops Selamat*'. Jadi '*Ops Selamat*' ini lebih baik.

Apa yang saya katakan tadi walaupun tindakan-tindakan yang telah kita lakukan, tetapi masalah berlakunya kemalangan adalah dari segi sikap. Jadi daripada segi sikap ini perlu kita memberi penerangan atau memberi *awareness*, kesedaran kepada rakyat. Jadi untuk kesedaran, kita sudah buat pelbagai usaha termasuklah memberi ceramah oleh pemimpin-pemimpin kita di kalangan MP-MP ini. Akan tetapi apa yang kita lihat kadang-kadang kawan kita di sebelah itu '*sudah terang lagi bersuluh*' apa yang dia buat seperti mana Yang Berhormat cakap tadilah. Jadi inilah kita harapkan bahawa kawan-kawan kita yang ada di sebelah itu bersama-sama demi kepentingan rakyat, demi kepentingan negara, kita lakukanlah apa yang terbaik untuk kita semua.

**7. Dato' Dr. Mohamad Shahrudin Osman [Lipis]** minta Menteri Pelajaran menyatakan sejauh mana dasar mengenai pengisian perjawatan kenaikan gred guru bukan siswazah kepada gred guru siswazah dilaksanakan.

**Timbalan Menteri Pelajaran I [Datuk Dr. Wee Ka Siong]:** Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Ahli Yang Berhormat, Pegawai Perkhidmatan Pendidikan Lulusan Diploma (PPPLD) yang layak serta memenuhi semua syarat kenaikan pangkat secara *time-based* Gred DGA32 khas untuk penyandang KUP akan dipertimbangkan dan diluluskan kenaikan pangkat tersebut oleh Lembaga Kenaikan Pangkat Perkhidmatan Pelajaran (LKPPP).

Namun begitu, jika PPPLD Gred DGA32 telah dilantik sebagai Pegawai Perkhidmatan Pendidikan Siswazah (PPPS) Gred DG41 pada tarikh yang lebih awal daripada tarikh beliau layak dinaikkan pangkat secara *time-based* Gred DGA32 (KUP), maka pegawai tersebut tidak layak untuk dipertimbangkan oleh LKPPP. Sebaliknya, jika tarikh lantikan sebagai PPPS Gred DG41 adalah lebih awal daripada tarikh beliau layak dinaikkan pangkat secara *time-based* Gred DGA32 (KUP), maka pegawai tersebut layak untuk dipertimbangkan oleh Lembaga Kenaikan Pangkat bagi urusan kenaikan pangkat ke Gred DGA32 secara *time-based*.

Manakala PPPLD Gred DGA29 yang ditawarkan ke PPPS Gred DG41 boleh menolak tawaran pelantikan tersebut sekiranya bercadang untuk menerima atau menunggu kenaikan pangkat ke PPPLD DGA32 secara *time-based*. Pegawai-pegawai yang ditawarkan ke Gred DG41 adalah bertanggungjawab untuk menyemak kelayakan untuk kenaikan pangkat ke Gred DGA32, DGA44 sebelum menerima tawaran pelantikan ini supaya kenaikan pangkat ke gred tersebut akan memberi faedah yang maksimum kepada pegawai tersebut.

Walau bagaimanapun, bagi bekas PPPLD yang telah dilantik ke Skim PPPS telah diberikan keistimewaan oleh pihak kerajaan untuk menggunakan tempoh pengalaman berkhidmat sebagai PPPLD untuk urusan kenaikan pangkat ke Gred DG44 atau Gred DG48 melalui urusan kenaikan pangkat *time-based* gred DG44 (KUP), *time-based* Gred DG48 (KUP) atau Guru Besar XPPPLD Gred DG44 (KUP) sekiranya memenuhi syarat yang telah ditetapkan.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, bilangan PPPLD yang telah dilantik ke PPPS DG41 mulai tahun 2005 hingga 11 September 2012 adalah seramai 30,335 orang. Terima kasih.

**Dato' Dr. Mohamad Shahrudin Osman [Lipis]:** Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri.

Jadi kalau kita lihat dalam program atau proses sekarang bahawa guru-guru yang bukan siswazah ini nanti sama ada lepasan diploma atau sebagainya setia akan

duduk dalam proses peralihan. Jadi kita melihat pada guru-guru siswazah sahaja selepas ini. Maknanya kalau kita lihat dahulu programnya ialah guru-guru di sekolah sama ada di sekolah kebangsaan atau sekolah rendah dan sekolah menengah hanyalah guru siswazah dan dimulai dengan Gred DG41. Jadi kalau kita melihat, guru ini ada dua. Satu, mereka mesti mempunyai sijil *qualification academic* dan selepas itu mereka mendapat kelulusan profesional. Maknanya kalau SPM, sijil guru ataupun Diploma Perguruan. Kalau gred DG41 dahulu dia ada ijazah dan lepas itu dia ada Diploma Pendidikan dan sebagainya.

#### ■1130

Jadi kalau kita melihat di sini apakah peluang yang diberi kepada guru-guru bukan siswazah ini secara *time-based* naik daripada gred tadi DGA32 ke DGA34, DGA34 ke DGA38, DGA38 ke gred siswazah iaitu DG41 dan ke atas tanpa melihat kelulusan akademik dan sebagainya kerana mereka ini suatu masa dahulu pernah sebelum Skim Kabinet dan sebagainya pernah ada guru-guru bukan siswazah boleh naik terus ke gred siswazah kalau mereka menjadi pensyarah di maktab perguruan dan sebagainya. Apakah pengalaman itu diambil kira? Terima kasih.

**Datuk Dr. Wee Ka Siong:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya rasa di bawah Skim Pelajaran kita jelas dua skim PPPLD dengan PPPS siswazah dan bukan siswazah. Apa yang ingin saya maklum kepada Dewan yang mulia ini, bagi laluan kerjaya lepasan diploma PPPLD kita ada DGA29, DGA32, DGA34 sampai DGA38. Pada Hari Guru yang lalu pengumuman telah dibuat untuk kita menambah baik dari segi skim gaji dan tempoh untuk kenaikan pangkat telah disingkatkan kepada lapan tahun, lapan tahun dan lima tahun.

Begitu juga kalau PPPS untuk mereka merupakan guru siswazah bermula dengan DG41, DG44, DG48, DG52 dan DG54. Ini bermaksud bagi seseorang yang telah tamat daripada universiti dia boleh mulai hari pertama sampai 25 tahun dia akan dapat DG54 secara *time-based*. Dengan adanya cara ini kita juga menggalakkan mereka yang PPPLD, lepasan diploma untuk melanjutkan pengajian mereka di peringkat universiti supaya mereka mendapat ijazah. Dengan cara ini selepas mereka ini dinaikkan pangkat kita akan melihat pengalaman mengajar mereka. Jadi memang ada fleksibiliti untuk daripada PPPLD untuk anjak ke PPPS. Jadi skim ini memang baik dan pengalaman mengajar sebagai PPPLD itu tidak dihapus kira. Jadi dalam cara ini kita menggalakkan melalui Program Pensiswazahan Guru dan pada waktu

yang sama mereka yang baru keluar daripada universiti mereka juga terus dilantik sebagai PPPS gred DG41. Terima kasih.

**Tuan Yang di-Pertua:** Terima kasih Ahli-ahli Yang Berhormat sesi pertanyaan-pertanyaan bagi jawapan lisan berakhir.

***[Masa untuk Pertanyaan-pertanyaan bagi Jawab Lisan telah tamat]***

### **RANG UNDANG-UNDANG**

#### **RANG UNDANG-UNDANG PENGURUSAN STRATA 2012**

##### **Bacaan Kali Yang Kedua dan Ketiga**

Aturan Urusan Mesyuarat dibaca bagi menyambung semula perbahasan yang ditangguhkan atas masalah “Bahawa rang undang-undang ini dibacakan kali yang kedua sekarang”. ***[26 September 2012]***

**Tuan Yang di-Pertua:** Sila, Yang Berhormat Kota Raja teruskan.

**11.33 pg.**

**Dr. Hajah Siti Mariah binti Mahmud [Kota Raja]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. *Bismillaahir Rahmaanir Rahiim.* Tuan Yang di-Pertua, semalam saya telah pun bermula dengan mengatakan bahawa pembentangan Rang Undang-undang Pengurusan Strata ini tentulah memberi kelegaan kepada ramai pemilik hartanah berstrata dan juga memberi kelegaan kepada pihak-pihak yang menguruskan bangunan berstrata.

Tuan Yang di-Pertua, saya daripada mula lagi apabila dibawa aduan-aduan daripada pemilik-pemilik dan penghuni-penghuni rumah pangsa kos rendah sudah merasakan bahawa Akta 663 mempunyai banyak kelemahan dan kelompangannya dan amat rumit saya kira untuk dipinda maka memberi justifikasi kepada kementerian untuk membawa Rang Undang-undang Pengurusan Strata ini.

Saya melihat bahawa banyak perkara yang boleh diselesaikan kerana diberi dalam rang undang-undang ini dengan secara terperinci, langkah-langkah dan tindakan-tindakan untuk mengurus sesuatu bangunan berstrata dan juga

pembangunan berstrata bercampur *mix* ataupun *commercial* dan juga ke tahap perniagaan. Namun saya ingin membawa hari ini beberapa perkara yang saya rasa agak mungkin mendatangkan masalah dan cabaran kepada pengurusan harta berstrata ini.

Tuan Yang di-Pertua, pertama saya ingin mengutarakan bahawa peraturan ataupun rang undang-undang ini setelah diwartakan nanti belum tentu dapat menyelesaikan masalah kutipan caj daripada pemilik-pemilik dan penghuni rumah pangsa kos rendah. Ini disebabkan oleh banyak perkara kalau kita membandingkan antara pemilik dan penghuni rumah pangsa atau pangsapuri kos tinggi atau sederhana tinggi mereka tidak mengalami banyak sangat masalah disebabkan mungkin tahap sosioekonomi dan pendidikan yang lebih tinggi dan mereka boleh menyelesaikan masalah dengan cara rundingan dan mereka juga mempunyai akses kepada kepakaran-kepakaran undang-undang dan sebagainya.

Namun di dalam kawasan kemajuan rumah kos rendah kesedaran pemilik dan penghuni masih rendah. Cara hidup mereka yang semalam banyak dibentangkan oleh rakan-rakan saya berasal daripada setinggan dan peneroka bandar yang terpaksa atau dipaksa pindah ke rumah-rumah pangsa ini yang berasalnya mereka tidak perlu membayar apa-apa kos untuk hidup di dalam kota ini tetapi apabila berpindah ke rumah pangsa kos rendah mereka terpaksa membayar berbagai-bagai caj.

Selain daripada cukai pintu dan juga caj cukai tanah mereka juga perlu membayar caj penyelenggaraan, *maintenance* dan juga caj yang dipanggil Kumpulan Wang Penjelas atau lebih senang disebut sebagai *sinking fund*. Ini semua meningkatkan beban kewangan kepada mereka dan masalah yang lepas-lepas pun adalah masalah kutipan bahawa undang-undang itu tidak dapat memaksa mereka kerana hukumannya juga adalah terlalu berat bagi mereka.

Misalnya kalau kita tengok di sini kutipan caj sekarang ini kebanyakan daripada rumah pangsa kos rendah ini, mereka mempunyai tunggakan-tunggakan yang cukup besar. Belum lagi termasuk tunggakan bayaran air dan tunggakan bayaran elektrik. Jadi sekiranya akta ini ataupun rang undang-undang ini lulus sekalipun, kita akan dapati bahawa amatlah susah untuk mereka membayar dan tindakan yang diambil juga tidak berapa logik kerana di antara tindakan yang boleh diambil oleh MC ataupun oleh JMB adalah mendapat perintah untuk menyita rumah mereka dan kemudian mendapat perintah untuk menjual lelong barangan alih ataupun harta boleh alih dari rumah itu.

Beberapa komplikasi akan timbul di sini sekiranya penghuni rumah itu adalah pemilik rumah itu sendiri dan mereka tidak mempunyai tunggakan yang besar untuk caj penyelenggaraan dan lain-lain caj yang saya sebut tadi.

**Datuk Bung Moktar bin Radin [Kinabatangan]:** Boleh minta penjelasan sedikit. Terima kasih Yang Berhormat saya terpanggil dengan isu ini sebab mungkin Yang Berhormat boleh mengutarakan di mana kebanyakan *management* perumahan ini mereka mengenakan bayaran yang tidak seimbang iaitu *sinking fund* dia berbeza walaupun kawasan dia berhampiran tetapi *charging* dia itu berbeza. Ada yang tinggi dia *management service* lah dan sebagainya tetapi tidak ada pun yang dia servis dan sebagainya. Jadi kementerian seolah-olah lepas tangan dalam soal begini dan pengguna terpaksa menanggung beban yang dipaksa oleh *management* itu sendiri. Minta komen Yang Berhormat.

**Dr. Hajah Siti Mariah binti Mahmud [Kota Raja]:** Terima kasih Yang terhormat. Sebenarnya kalau kita memahami apa yang berlaku sebelum mereka mendapat *strata titles* itu, bangunan ini diuruskan sama ada oleh pemaju ataupun oleh apa yang dipanggil *Joint Management Board* ataupun Jawatankuasa Pengurusan Bersama dan caj kini kalau pemajulah yang mengurusnya sudah ada di dalam *sale and purchase* di dalam perjanjian mereka berapa caj yang akan dikenakan dan untuk JMB pula biasanya mereka hanya menyambung apa yang telah dikenakan oleh pemaju. Cuma di dalam undang-undang ini saya lihat bahawa badan pengurusan bersama ini perlu membuat mesyuarat yang pertama mereka dan menentukan berapa caj yang akan dikenakan. Ini ada di dalam.

#### ■1140

Itu sebab saya sebut di sini bahawa kalau kita bermula dengan satu pangsapuri baru atau rumah pangsapuri kos rendah baru, perkara ini lebih mudah diselesaikan. Akan tetapi kalau kita menggunakannya kepada rumah pangsapuri kos rendah sekarang, tunggakan mereka sudah bertimbun-timbun Yang Berhormat.

Di antara sebab rang undang-undang ini dikemukakan adalah kerana Akta 633 itu sendiri tidak mempunyai kuasa ataupun tidak berdaya untuk menghukum ataupun untuk mendenda dan mengambil tindakan undang-undang ke atas pemaju perumahan. Akan tetapi di dalam akta ini saya lihat sudah ada denda-denda dan juga hukum penjara kepada pemaju yang gagal untuk mematuhi peraturan yang telah ditetapkan. Itu sebab saya kata, harapan kita adalah tidak ada masalah dalam rumah-

rumah baru ataupun pemilikan baru tetapi kita perlu dalam menyelesaikan masalah rumah pangsa kos rendah yang sedia ada sekarang.

Jadi saya hendak berbalik kepada apa yang disebut dengan caj. Jadi apa yang berlaku adalah bila kutipan caj ini tidak berjaya dikutip, tunggakannya begitu besar. Kalau kita lihat di dalam rang undang-undang baru ini, sekiranya dan kalaulah ia ditadbir oleh JMB, ada pula hukuman ke atas JMB sekiranya mereka tidak mematuhi peraturan yang ditetapkan, mereka juga boleh didenda dan mereka juga boleh di penjara sedangkan Jawatankuasa Pengurusan Badan Pengurusan Bersama adalah satu kerja sukarela. Kerja mereka ini dipilih oleh penduduk, pemilik. Macam mana kita kata *double*... Kita telah meletakkan satu beban yang berat ke atas Jawatankuasa Pengurusan Bersama ini dan kemudian sekiranya mereka melakukan kesilapan dengan tidak sengaja ataupun disebabkan ada di antara mereka yang mungkin tidak amanah, maka mereka boleh didakwa oleh mahkamah.

Selepas ini saya ingat, mungkin semua orang tidak hendak jadi lagi Ahli Jawatankuasa JMB. Ini kerisauan saya. Saya mula berfikir sama ada rang undang-undang ini dengan cara halus dan dengan cara perlahan akan *eliminate*, akan menjadikan JMB ini *redundant* dan akhirnya yang akan mengurus harta berstrata adalah ejen pengurusan ataupun *property management* ataupun pengurus hartanah yang bertauliah. Jadi saya tidak tahu sama ada ini adalah satu perkara yang disedari atau tidak.

Berbalik kepada rumah kos rendah. Penghuni dan pemilik rumah kos rendah juga kalau daripada fahaman saya, mereka ini seolah-olah dua kalilah kena bayaran. Mereka bayar *maintenance cost*, mereka bayar *sinking fund*. Mereka juga bayar cukai pintu, mereka juga bayar cukai tanah sedangkan PBT hanya servis mereka di luar pagar, harta tersebut ataupun kawasan kemajuan tersebut. Sampah perlu dibayar, sapu jalan perlu dibayar, sekuriti perlu dibayar, semuanya. Jadi kalau kita lihat di sini, maka orang-orang yang tinggal di rumah-rumah teres mendapat ataupun *landed property*, harta bertanah, mempunyai kelebihan, mempunyai keistimewaan yang lebih daripada orang-orang yang duduk di dalam pangsapuri yang berstrata ini.

Jadi kalau kita lihat, yang duduk di dalam rumah kos rendah, pangsapuri ataupun rumah pangsa kos rendah adalah orang-orang daripada kumpulan berpendapatan rendah sedangkan mereka terpaksa bayar caj lebih daripada apa yang dibayar oleh orang-orang yang lebih berada. Kalau di Kuala Lumpur, di bandar-bandar besar, orang-orang berpendapatan rendah, rakyat berpendapatan rendah sudah tidak

akan mampu lagi untuk beli harta bertanah. *No more terrace houses*, tidak ada lagi. Semuanya akan naik ke atas dan tinggal di atas. Jadi mereka terpaksa bayar banyak kali. Ini perlu kita lihat bagaimana kerajaan dapat membantu mereka. Keadaan rumah-rumah pangsa kos rendah ini juga agak teruk. Dari segi lifnya, catnya yang sudah pudar dan lama dan sebagainya. Banyak penyenggaraan sebelum ini tidak dilakukan oleh pemaju ataupun JMB kerana kewangan yang dikutip tidak mencukupi. Ia kerana kalau ada 500 buah rumah, yang bayar hanya 250 pemilik, maka dengan sendirinya sudah tidak cukup kewangannya untuk membayar.

Saya diberitahu bahawa sekiranya caj satu penyenggaraan, satu unit ataupun satu petak lebih kurang RM30 ataupun RM25 untuk *break even* kos penyenggaraan satu kawasan perumahan yang ada rumah...

**Datuk Bung Moktar bin Radin [Kinabatangan]:** Boleh minta sikit lagi Yang Berhormat?

**Dr. Hajah Siti Mariah binti Mahmud [Kota Raja]:** Saya hendak habiskan. Maka, kita memerlukan 600 unit rumah bayar penuh. Akan tetapi yang ada sekarang, kalau kita tanya rumah kos rendah kadang-kadang tidak sampai 50% yang bayar semua caj ini. Jadi menyebabkan penyenggaraannya teruk sekali.

Di Selangor, Kerajaan Negeri Selangor menyediakan satu program yang kita panggil 'Ceria' di mana Kerajaan Negeri Selangor bayar untuk caj semula, ganti lif, perbaiki lampu dan sebagainya di mana tempat hak yang kita panggil petak hak bersama. Jadi, ini adalah satu perkara yang kita buat. Namun, kita perlu juga menanam dalam pemilik rumah kos rendah tentang kebertanggungjawaban mereka, maka kita minta mereka *contribute* sedikit, 10% ataupun 20% pada keseluruhan kos itu supaya mereka dapat merasakan *sense of belonging* yang rumah ini rumah mereka dan mereka juga turut menjaga harta bersama yang ada di dalam kawasan pemajuan mereka. Minta maaf, silakan.

**Datuk Bung Moktar bin Radin [Kinabatangan]:** Terima kasih Yang Berhormat. Rumah ini namanya pun sudah rumah kos rendah, tetapi dia bayar bermacam-macam-macam sehingga mungkin tidak dapat menampung pendapatan mereka yang tinggal di situ. Ini kerana rata-rata mereka yang tinggal di dalam rumah kos rendah ini iaitu daripada mereka yang berpendapatan rendah.

Jadi, apakah Yang Berhormat ingin mengesyorkan kepada kerajaan supaya mungkin akta ini diguna pakai untuk melihat mana-mana yang dibayar itu melebihi mungkin sesuatu bukan seperti rumah mewah yang kondominium orang tinggal

dengan mewah, bayaran pun besar tetapi mereka mampu. Jadi, perkara ini memang sudah menjadi beban yang dipikul oleh rata-rata penghuni rumah kos rendah ini.

Apakah Yang Berhormat ingin mencadangkan kerajaan mungkin mempertimbangkan bayaran-bayaran ini dan mungkin mana-mana yang sudah tertunggak itu dilepaskan daripada pembayaran. Sebelum itu, saya ingin mengalu-alukan pemimpin-pemimpin masyarakat daripada Parlimen Beluran, Timbalan Speaker yang ada pada hari ini dan juga pemimpin-pemimpin masyarakat daripada PRS daripada Sarawak. Itu sahaja, terima kasih Yang Berhormat. *[Tepuk]*

**Dr. Hajah Siti Mariah binti Mahmud [Kota Raja]:** Terima kasih Yang Berhormat Kinabatangan.

**Tuan Che Uda bin Che Nik [Sik]:** Yang Berhormat Kota Raja, boleh tidak sekali, sikit sahaja.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Ya.

**Tuan Che Uda bin Che Nik [Sik]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Kota Raja. Saya hendak timbul sedikit sahaja. Akta ini merupakan satu akta yang agak menyeluruhlah dan kita boleh menyokong ataupun menerima akta ini.

Cuma saya hendak minta satu sahaja. Untuk menjadikan akta ini satu kenyataan, bolehkah kementerian memberi jaminan. Saya minta dalam ucapan Yang Berhormat itu masukkan supaya semua masalah yang timbul di rumah-rumah kos rendah sama ada dua sekalilah yang melibatkan penduduk miskin, kerajaan ataupun majlis daerah ataupun agensi yang berkenaan selesaikan dahulu masalah yang timbul baru boleh melaksanakan akta ini. Kalau tidak, akta ini juga akan menjadi sebagaimana kebanyakan akta sebelumnya diluluskan dan tidak dapat hendak dilaksanakan. Terima kasih.

**Dr. Hajah Siti Mariah binti Mahmud [Kota Raja]:** Terima kasih Yang Berhormat Sik. Saya masukkanlah kedua-dua ucapan Yang Berhormat dan kemudian saya ingat Yang Berhormat Menteri yang akan menjawabnya. Akan tetapi bila saya melihat dalam rang undang-undang ini, sudah ada di tempat, ada bahagian-bahagian di mana keadaan yang ada sekarang itu ada *clause* untuk melepaskan mereka daripada kesusahan ini, *insya-Allah*. Akan tetapi apa yang dicadangkan oleh Yang Berhormat Kinabatangan sebenarnya juga ada di dalam pemikiran saya.

Saya ingin sebenarnya mengatakan bahawa boleh atau tidak kita menimbangkan bahawa kos rumah rendah berstrata ini tidak dimasukkan bersekali di dalam akta ini?

■1150

Sebaliknya pengurusan kos rumah rendah, kita letakkan di bawah PBT dan PBTlah yang akan mengutip apa-apa caj yang mungkin boleh dipertimbangkan. Saya tahu bahawa akta ini akan sebenarnya diurus atau ditadbir oleh kerajaan negeri dan PBT. Selangor yang punya banyak sekali rumah-rumah jenis murah ini. Namun, saya melihat bahawa penyelenggaraan rumah pangsa kos rendah adalah sangat rumit sekiranya ia diambil oleh pihak yang tidak ada kuasa. Kalau JMB pun akhirnya akan diserahkan kepada COB untuk menyelesaikan masalah.

Perkara kedua yang saya ingin utarakan ialah mengenai badan pengurusan bersama JMB. Saya sebutkan tadi bahawa walaupun RUU ini telah menggariskan dengan terperinci langkah-langkah dengan detil sekali bagaimana dengan kerja ataupun peranan badan pengurus bersama. Namun, saya hendak sebut lagi sekali, hendak catat supaya JMB-JMB di seluruh Selangor tahu bahawa saya bawa ke Parlimen ini bahawa ini adalah rang undang-undang sebahagian dalam muka surat 50 seksyen 5 ini di mana meletakkan kegagalan JMB sebagai satu kesalahan. Saya baca;

*“Jika badan pengurusan bersama tidak mematuhi subseksyen 1, 2, 3, 4 setiap anggota pengurusan bersama melakukan suatu kesalahan dan boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi RM250,000 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya”.*

Saya hendak tanya kepada Yang Berhormat Menteri, adakah adil kepada mereka yang secara sukarela membiarkan diri mereka dilantik atau dipilih untuk menjadi jawatankuasa ini, kemudian apabila mereka gagal menjalankan tanggungjawab atas apa sebab pun mereka, disabitkan dengan kesalahan. Kita orang yang bertimbang rasa tidak akan melakukan perkara ini kalau dia tahu bahawa JMB ini sudah berusaha bersungguh-sungguh. Akan tetapi manusia seperti yang kita faham, kadang-kadang dia ada salah sangka dan sebagainya dia akan menyusahkan ahli-ahli jawatankuasa JMB ini dan itu sudah cukup sebenarnya untuk menakutkan orang awam biasa terutamanya di rumah-rumah kos rendah untuk terlibat dengan JMB ini. Apa yang dia dapat? Dia bertungkus-lumus buat mesyuarat perbaiki,

menyenggara. Kadang-kadang apabila tidak cukup duit dia keluarkan duit sendiri untuk memberi kemudahan atau memperbaiki kemudahan yang ada.

Akan tetapi akhirnya beliau boleh dibawa dan dituduh bersalah kerana tidak mematuhi seksyen ini. Ini yang saya sebut. Akhirnya pengurusan rumah-rumah kos rendah dan juga mungkin rumah sederhana akan diserahkan kepada agen pengurusan atas kuasa pesuruhjaya bangunan. Jadi lama-kelamaan agen pengurusan yang akan mengurusnya, saya nampak begitu Yang Berhormat Menteri.

Kemudian saya ingin menyebut di sini mengenai pesuruhjaya bangunan atau COB. Di dalam rang undang-undang ini, nama pesuruhjaya bangunan orang Kedah kata berterabur ya Tuan Yang di-Pertua rata di setiap muka surat ada nama Pesuruhjaya Bangunan ini. Namun kita tidak ada satu seksyen khusus tentang bidang-bidang kuasa dia. Bidang-bidang kuasa dia kalau kita hendak tahu kena buka setiap seksyen di sini pesuruhjaya boleh bertindak, di sini pesuruhjaya boleh diambil tindakan. Jadi tidak ada satu seksyen. Ini makna dia kalau kita hendak melihat sebenarnya tanggungjawab pesuruhjaya bangunan ini begitu besar. Merekalah yang bertanggungjawab daripada permulaan membentuk JMB sekiranya pemaju gagal, merekalah kena panggil mesyuarat dan kemudian sekiranya JMB itu bergaduh pun merekalah yang akan masuk.

Akan tetapi COB atau pesuruhjaya bangunan ini hanya merupakan satu jawatan kecil di dalam PBT yang dianggap sebagai *cost center* bukan *profit centre*. Apa pun pengurusan PBT kita mesti akui bahawa mereka tentulah tidak akan menerima layanan seperti yang diterima oleh jabatan-jabatan lain di dalam PBT.

**Tuang Fong Kui Lun [Bukit Bintang]:** [*Bangun*]

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat, Yang Berhormat Bukit Bintang bangun Yang Berhormat.

**Tuang Fong Kui Lun [Bukit Bintang]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya ingin bertanya adakah Yang Berhormat bersetuju dengan saya oleh kerana ini COB pesuruhjaya bangunan disifatkan satu badan yang tidak berkuasa seperti harimau tidak bertaring. Oleh kerana di DBKL, COB yang - Teguran dan tindakan yang diambil oleh COB terhadap pemaju-pemaju di bangunan-bangunan bertingkat tetapi mereka tidak mengikut teguran yang diberi kepada pemaju ini atau *management cooperation*. Oleh itu saya mencadangkan dengan memberi kuasa yang lebih kepada COB untuk mengambil tindakan terhadap pemaju atau JMB atau MC untuk

memastikan bahawa apa-apa teguran oleh mereka akan dilaksanakan. Adakah setuju dengan cadangan ini?

**Dr. Hajah Siti Mariah binti Mahmud [Kota Raja]:** Terima kasih Yang Berhormat Bukit Bintang. Sebenarnya saya hendak cadang lebih daripada itu. Saya hendak cadangkan supaya COB ataupun pesuruhjaya bangunan ini mempunyai jabatan mereka sendiri di luar PBT dan tidak di bawah PBT dan mungkin mereka duduk di bawah satu jabatan di bawah *exco* perumahan negeri atau di bawah KPKT di mana mereka ada peruntukan mereka. Saya suka kalau duduk di bawah KPKT kerana KPKT akan beri dia punya geran adan juga beri peruntukan untuk mereka dan ini memberi taring Yang Berhormat sebut tadi.

Ini adalah sebab kenapa akta 663 saya lihat COB tidak boleh buat apa dan pesuruhjaya bangunan tidak boleh apa kerana dia tidak ada kuasa. Sekarang pun kalau dia hendak bertindak, dia terpaksa menggunakan jabatan undang-undang yang ada di dalam PBT dan Jabatan Undang-undang di dalam PBT pun kita lihat sekarang tidak begitu dinamik dan mungkin banyak kerjakah apa saya tidak tahu. Sekiranya COB dan pesuruhjaya bangunan ini dijadikan satu jabatan, maka di situ mereka boleh berkembang dan mereka juga ada kakitangan mereka dan elaun yang diberikan kepada gaji dan setimpal yang mereka lakukan. Mereka bukan setakat hanya menjadi penguat kuasa, tetapi mereka juga bertanggungjawab mendidik sebenarnya JMBnya MCnya untuk melaksanakan tugas dengan efektif?

Jadi saya merayu kepada pihak KPKT supaya pesuruhjaya bangunan atau COB ini diberi autonomi mereka di luar daripada PBT. Selama ini pun sebelum ini akta 663 apabila disebut pesuruhjaya bangunan, maka pada ketika itu tidak ada jawatan khas di dalam PBT, yang jadi pesuruhjaya adalah Datuk Bandar atau YDP. Jadi COB ini ada jawatannya sekarang di dalam PBT adalah hasil daripada setelah kita lihat bahawa PBT tidak boleh melaksanakan tugasnya dengan baik, maka ada kakitangan yang dipinjamkan. Saya tidak tahu sama ada dari KPKT ataupun dari jabatan-jabatan lain untuk memegang jawatan COB. Sampai hari ini pun COB masih lagi tidak berdaya. Kita perlu memberi keupayaan dan mengupayakan mereka supaya mereka dapat menjalankan tugas dengan baik.

Akhir sekali saya hendak sebut bahawa duit-duit kompaun, kutipan-kutipan hasil kompaun yang dikutip daripada pihak-pihak yang telah melanggar peraturan dan sebagainya seperti dari pemaju dan juga penduduk kalau boleh kita adakan satu tabungan di mana dengan duit inilah yang kita gunakan untuk mengurus bangunan-

bangunan ini. Saya ada satu perkara Yang Berhormat Menteri, saya ingat hendak habis tadi. Saya teringat balik tentang tadi apakah hukuman di atas orang yang tidak membayar caj? Walaupun saya sebenarnya apabila saya melihat ada *free riders* banyak dalam kawasan-kawasan kemajuan rumah yang agak tinggi dan sederhana tinggi.

#### ■1200

Oleh kerana ada kelemahan dalam Akta 663 ada di antara pemilik rumah sengaja tidak membayar. Ada satu kawasan perumahan rumah pangsa sederhana tinggi berhutang dengan JMB RM20,000 sehingga RM30,000. Semenjak dia masuk dalam rumah itu dia tidak pernah bayar satu sen wang penyenggaraan dan COB tidak boleh buat apa-apa pada ketika itu. Akan tetapi orang-orang macam ini Tuan Yang di-Pertua, kita perlu ada satu undang-undang yang lebih *deterrent*. Saya sendiri bila tengok macam itu saya kata kenapa kita tidak boleh rampas sahaja hartanah mereka kerana mereka tidak menghargai apa yang telah mereka ada ini dan mereka tidak memberi kerjasama kepada pihak yang menjalankan tugas.

Ini saya ingat berlaku di *Singapore* di mana *Singapore Housing Board* berjaya mengutip dengan *punctual*, dengan begitu tepat sekali setiap bulan caj ini. Akan tetapi saya tidak hendak menggunakan perkara yang sama untuk rumah kos rendah. Jadi, sebab itu saya minta rumah kos rendah boleh kita keluarkan supaya bagaimana kita mengurus rumah kos rendah lain daripada kondominium, lain daripada perniagaan dan sebagainya. Dengan itu saya sudah selesai perbincangan saya. Terima kasih banyak-banyak.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Pandan.

#### 12.01 tgh.

**Dato' Sri Ong Tee Keat [Pandan]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya bangun untuk membahar rang undang-undang yang dibentangkan oleh Yang Berhormat Menteri kelmarin. Saya rasa para pemilik hartanah khususnya yang berstrata memang merasa lega bila Rang Undang-undang Pengurusan Strata bagi menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama iaitu Akta 663 ini dibentangkan. Inilah satu-satunya tindakan positif Kerajaan Pusat yang kita harap-harapkan selama ini.

Saya mengalu-alukan pembentangan ini kerana ianya dapat mengambil kira pelbagai kelemahan yang sedia ada dalam pelaksanaan Akta 663. Namun demikian,

rang undang-undang ini tetap perlu mengupas secara mendalam akan punca-punca masalah semasa yang terus mengganggu-gugat pengurusan hartanah berstrata di seluruh negara khususnya di Lembah Klang termasuk kawasan Parlimen Pandan yang saya wakili.

Tuan Yang di-Pertua, sepintas lalu adalah didapati bahawa kebanyakan bangunan berstrata khasnya rumah-rumah pangsa kos rendah bukan sekadar tidak diuruskan dengan memuaskan malahan dalam keadaan yang cukup tenat dari segi penyelenggaraan dan pengurusannya. Rumah-rumah pangsa yang berkenaan tidak berbeza keadaannya daripada *ghettos* ataupun *slum*, dengan izin, di tengah-tengah kota kita. Ini tengah berlaku di Lembah Klang. Kita sedia maklum bahawa kuasa pelaksanaan Akta 663 yang sedia ada itu terletak dalam tangan PBT tetapi rakyat mudah terkeliru dan terpedaya apabila sesetengah PBT yang jelas mengikut telunjuk kerajaan negeri menuding jari kepada Kerajaan Pusat atas kelemahan-kelemahan yang berkenaan. Oleh yang demikian, bidang kuasa dan tugas PBT termasuk jawatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) hendaklah diperjelaskan sejelas mungkin supaya dapat mengelakkan tindak-tanduk tuding-menuding yang makin terserlah sekarang ini.

Tuan Yang di-Pertua, saya tidak berniat hendak mempersalahkan COB bulat-bulat. Mungkin kegagalan sesetengah COB dalam menjalankan tugas mereka dihubungkan dengan kononnya kuasa mereka adalah terhad sehingga dibagaikan harimau tidak bertaring seperti mana yang disebutkan tadi oleh Yang Berhormat dari Bukit Bintang. Namun pada hakikatnya terdapat juga sesetengah pegawai COB yang masih samar-samar tentang bidang tugas dan kuasa sendiri. Ini turut menjejaskan keberkesanan mereka dalam usaha menangani pelbagai aduan dari kalangan warga rumah-rumah pangsa.

Tuan Yang di-Pertua, sebenarnya kelemahan COB khasnya dari segi penguasaan fungsi dan kepakaran port folionya juga mengakibatkan wujudnya banyak lagi MC dan JMB yang masih belum ditubuhkan walaupun hartanah berstrata yang berkenaan telah pun lama diduduki. Sebagai contoh, di kawasan saya dalam Taman Pandan Jaya, setakat ini masih terdapat kes-kes sedemikian walaupun ia merupakan satu-satunya kawasan kediaman lama yang telah pun berusia lebih daripada 25 tahun. Mungkin ada pihak cuba hendak mewajarkan keadaan tersebut dengan alasan adanya pemilik-pemilik yang keberatan hendak melibatkan diri dalam penubuhan dan pengurusan sebarang MC atau JMB. Pada pengetahuan saya Tuan Yang di-Pertua, itu memang benar tetapi tidak akanlah pegawai COB itu tidak berdaya lagi berkuasa

untuk menubuhkan badan-badan pengurusan itu. Itu sememangnya sebahagian daripada kewajipan. Pada masa yang sama sebab-sebab mengapa ramai pemilik hartanah berstrata itu bersikap sedemikian pasif seperti mana yang dihuraikan tadi oleh beberapa orang Ahli Yang Berhormat, perlu juga kita halusi dan seterusnya berikhtiar untuk mengatasinya.

Dari pengamatan saya Tuan Yang di-Pertua, selain daripada wujudnya pemilik ataupun penduduk yang liat membayar yuran penyelenggaraan bulanan mereka tetapi tidak dikenakan sebarang tindakan punitif oleh pihak yang berkuasa. Adalah didapati juga banyak bangunan berstrata, bila diserahkan hak pengurusan dan penyelenggaraannya kepada bakal badan pengurusan, serahan tugas oleh syarikat penyelenggara yang dilantik oleh pihak pemaju sebelum ini banyaknya hanyalah sekadar *ceremonial*, dengan izin, dan tidak disusuli dengan sebarang serahan butir-butir akaun yang sepatutnya. Jauh sekali serah dana dibuat oleh mereka.

Tuan Yang di-Pertua, tiadanya ketelusan yang saya maksudkan tadi itu bukanlah sahaja mematahkan semangat mereka yang berminat untuk menceburi dalam penubuhan dan urusan JMB atau MC malahan ia juga melumpuhkan status ataupun kedudukan kewangan sesebuah badan pengurusan yang baru mengambil alih tugas penyelenggaraan sesebuah bangunan itu. Di samping itu, kebanyakan JMB atau MC yang terbeban dengan persoalan kutipan yuran penyelenggaraan yang rendah terus ditimpa dengan beberapa permasalahan yang jarang-jarang dapat menarik perhatian pihak yang berkuasa. Ternyata sekali Tuan Yang di-Pertua, lif-lif, anak-anak tangga serta tangki air dalam bangunan-bangunan yang bertingkat khususnya yang padat penduduknya kebanyakannya dalam keadaan yang terbiar tanpa sebarang penyelenggaraan atau tindakan baik pulih jika rosak. Ini tidak menghairankan langsung memandangkan tahap kutipan yuran penyelenggaraan yang rendah dan tidak memadai untuk menampung kos penyelenggaraan kemudahan-kemudahan tersebut.

Justeru itu, saya memohon kepada Yang Berhormat Menteri agar kemudahan lif dan anak tangga itu dapat ditanggung pembiayaan penyelenggaraannya secara berkala oleh PBT dan bukannya mengikut kehendak politik semasa sesetengah pihak. Walaupun sebentar tadi ada seorang dua Ahli Yang Berhormat dari parti pembangkang yang menyentuh tentang adanya Skim Ceria yang tengah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri Selangor...

**Dato' Seri Haji Azmi Khalid [Padang Besar]:** Minta izin Yang Berhormat. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya tertarik dengan ungkapan Yang Berhormat tadi berkenaan dengan lif dibiayai pengurusannya oleh pihak PBT. Seperti juga rumah-rumah teres. Rumah-rumah teres tidak ada lif tetapi jalan-jalan berdepan dengan rumah teres, lorong-lorong dibiayai, diselenggarakan oleh PBT. Jadi, kalaulah rumah-rumah *flat* ataupun kondo ini, lif merupakan lorong-lorong, maka cadangan Yang Berhormat itu pada saya membawa logik yang cukup baik. Bermaknanya, Yang Berhormat mencadangkan supaya lif ini dianggar sama juga tugas dan fungsinya seperti mana jalan-jalan kecil dalam kawasan perumahan. Apakah pendapat Yang Berhormat? Terima kasih.

■ 1210

**Dato' Sri Ong Tee Keat [Pandan]:** Terima kasih Yang Berhormat Padang Besar. Sememangnya saya berniat hendak mengibaratkan lif-lif dan anak-anak tangga yang saya sebutkan tadi dengan lorong dan jalan di kawasan perumahan khususnya *landed property*, dengan izin. Sememangnya selama ini kita ternampak sangat pihak PBT apa ragam khidmat yang diberikan kepada mereka yang duduk dalam rumah-rumah pangsa ataupun pangsapuri. Ini kerana kutip sampah pun kena bayar. Saya ternampak juga penyenggaraan yang saya sebutkan tadi itu dibiayai oleh, ditanggung oleh pihak berkuasa tempatan. Itulah sebabnya saya membuat cadangan sebegini.

Berbalik pada apa yang saya sebutkan tadi Tuan Yang di-Pertua, saya memang mengalu-alukan apa yang dibuat oleh Kerajaan Negeri Selangor atas nama Skim Ceria. Khasnya untuk memberikan bantuan dalam kerja penyelenggaraan bangunan rumah-rumah pangsa ataupun pangsapuri di negeri Selangor secara bersubsidi. Akan tetapi, pada masa yang sama suka saya hendak memaklumkan Dewan yang mulia ini bahawa skim yang ceria ini hanyalah ceria kepada mereka yang dipilih. Walhal mereka yang tidak terpilih ataupun tidak dapat mengecapi kemudahan itu ataupun tawaran itu mereka tetap tidak ceria. Inilah satu fakta yang wujud dan saya selaku wakil rakyat pun sentiasa saya didatangi oleh mereka yang tidak yang masih lagi tertunggu-tunggu. Sampai hari ini pun tidak nampak blok-blok bangunan mereka ini dicat semula ataupun lif-lif mereka dibaik pulih. Keadaan sebegini pun cukup terserlah cukup banyak.

Tuan Yang di-Pertua menyentuh tentang....

**Dato' Seri Azmi bin Khalid [Padang Besar]:** Minta penjelasan. Tuan Yang di-Pertua. Saya tertarik juga dengan apa yang dicakapkan oleh Yang Berhormat tadi.

Oleh sebab saya pernah menjelajah dan Yang Berhormat Kota Raja juga pernah menjelajah di Singapura, *Singapore Housing Board*. Di sana mereka mempunyai satu badan ataupun jabatan yang cukup tegas. Semua bangunan yang dicat mereka menentukan kualiti cat. Tidak mengizinkan kualiti cat yang murah yang mana lepas enam bulan naik fungus, naik kulat dan pandangan yang begitu buruk dalam tempoh setahun hingga dua tahun. Di Singapura, mereka meletakkan satu jabatan yang cukup tegas dan mengenakan *fine* kepada kontraktor yang melaksanakan yang menjalankan tugas mengecat. Adakah Yang Berhormat bersetuju supaya ini dicadangkan dan dipertegaskan kepada pihak kementerian agar faktor ini perkara ini diberi perhatian yang serius. Memandangkan banyak kawasan-kawasan di Kuala Lumpur hari ini bangunan-bangunan lama begitu buruk nampaknya walaupun umur bangunan tidak begitu lama. Terima kasih Yang Berhormat.

**Dato' Sri Ong Tee Keat [Pandan]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Sebenarnya soal mengecat semula bangunan-bangunan yang begitu uzur dan usang di Lembah Kelang ini termasuk kawasan Parlimen Pandan saya ini. Itu memang memerlukan pemantauan yang rapi khasnya dari segi spesifikasinya. Ini kerana setakat ini apa yang saya nampak bangunan-bangunan yang telah pun di cat tidak lama dahulu nampaknya sudah mula berkopak-kopak. Itu pun disebabkan setahu saya itulah satu-satunya yang berpunca dari kualiti cat dan juga cara mengecatnya. Saya sebagai seorang bekas jurutera, saya memang faham tentang ketatnya spesifikasi untuk mengecat sesebuah bangunan itu. Akan tetapi, malangnya ramai kontraktor yang dipilih baik oleh kerajaan negeri ataupun mana-mana pihak sekalipun jarang-jarang mengikut spesifikasi yang seketat itu. Khasnya dari segi tahap kelembapan ataupun *humidity* permukaan sebelum dicat.

Tuan Yang di-Pertua, saya beralih kepada apa yang saya sebut tadi iaitu menyentuh tentang khidmat PBT yang ditawarkan kepada penduduk-penduduk flat ataupun rumah pangsa. Jarang-jarang kita nampak khidmat yang tertentu yang munasabah dapat ditawarkan kepada mereka. Di sini terdapat juga beberapa persoalan yang setakat ini masih lagi tertunggak kerana ianya disifatkan sebagai satu-satunya yang terangkum dalam lingkungan *grey area* dengan izin ataupun bidang tugas yang kurang jelas. Apa yang saya maksudkan itu adalah tempat parkir dan juga jalan-jalan dalam perkarangan kawasan rumah pangsa di sesebuah taman kediaman.

Biasanya pihak berkuasa tempatan akan lepas tangan atas sebab kononnya tempat parkir dan jalan-jalan dalam perkarangan rumah pangsa itu adalah kawasan

jagaan JND ataupun MC. Namun pelik bila JND ataupun MC berkenaan hendak meletakkan pejabat kabinnya dalam perkarangan rumah pangsa yang sama, mereka dikehendaki untuk memperoleh kelulusan pihak berkuasa tempatan terlebih dahulu. Jadi, di sini ternyata satu percanggahan yang cukup ketara bila kita hendak menyoal tentang bidang kuasa PBT sama ada kawasan perkarangan sesebuah kawasan flat itu di bawah PBT ataupun di bawah JND atau MC. Itu kena diperjelaskan.

Tuan Yang di-Pertua, seperkara lagi yang cukup membebankan badan pengurusan tidak lain daripada kadar tarif bayaran bil air untuk kemudahan awam dalam sesebuah rumah pangsa. Kadar yang dikenakan oleh pihak SYABAS sekarang ini adalah berteraskan kadar komersial iaitu sebanyak RM2.28 setiap meter isi padu berbanding dengan kadar sebanyak 57 sen setiap meter isi padu untuk unit-unit rumah pangsa kos rendah. Memandangkan JND atau MC itu bukanlah entiti komersial lebih-lebih lagi air untuk kemudahan awam. Dalam mana-mana satu kawasan rumah pangsa tidaklah diperdagangkan untuk mengaut keuntungan. Maka, saya mencadangkan agar kadar tarif bayaran bil air yang berkenaan dikenakan mengikut kadar domestik dan bukannya komersial.

Tuan Yang di-Pertua, atas kehendak rang undang-undang yang mewajibkan pengupahan pengurus harta berdaftar dalam pengurusan hartanah berstrata walaupun Yang Berhormat Menteri telah pun bercadang hendak melonggarkan pengkhususan tersebut dengan pengupahan pengurus harga sahaja, namun saya tetap berharap jawatan yang berkenaan tidaklah dikhususkan kepada juru nilai semata-mata. Ataupun lebih jelas sekiranya istilah "pengurus bangunan" atau *building manager*, dengan izin, dapat digunakan sebagai istilah gantian. Ini semata-mata untuk mengelakkan sebarang kekeliruan dan percanggahan yang mungkin timbul bila seksyen 21(1)(A) yang berkaitan dengan *property manager* dalam *Values Appraises And Extract Agent Acts* dirujuk.

Pada hakikatnya Tuan Yang di-Pertua pengurusan strata tetap melibatkan fungsi berbagai-bagai bidang ataupun *multidisciplinary functions*, dengan izin, dan bukannya terhad sahaja kepada tugas jurunilai sahaja. Oleh yang demikian, sebarang pengkhususan yang dimaksudkan ianya akan mengakibatkan monopoli yang sememangnya bertentangan dengan kepentingan orang ramai serta percanggahan dengan semangat *Competition Act 2010* yang pernah kita luluskan dalam Dewan yang mulia ini.

Tuan Yang di-Pertua, akhir sekali saya ingin mengucapkan tahniah kepada kementerian atas daya usahanya untuk mengatasi pelbagai kelemahan dalam pengurusan strata melalui pembentangan rang undang-undang ini. Namun, tujuan ini sukar tercapai sekiranya akta ini nanti tidak dilaksanakan dengan penuh ketegasan di peringkat PBT khususnya di negeri-negeri yang kini tampuk pemerintahannya dikuasai oleh parti-parti yang tidak sehaluan dengan Kerajaan Pusat. Sekian terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Rasah.

**12.19 tgh.**

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua kerana memberikan peluang kepada saya untuk membahaskan rang undang-undang ini. Saya juga terpanggil untuk membahaskan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 kerana ramai rakyat di kawasan saya juga menduduki di rumah-rumah pangsa khususnya rumah-rumah pangsa berkos rendah.

■1220

Walaupun saya bersetuju dengan kebanyakan Ahli-ahli Yang Berhormat, mengatakan bahawa rang undang-undang ini cukup komprehensif dan sesuatu yang dialu-alukan. Memang dari segi tataranya, dari segi prosedurnya, dari segi definisi, tanggungjawab pengurusan perbadanan, tanggungjawab tugas dan sebagainya, bagaimana AGM dilaksanakan, bagaimana MC ditubuhkan, itu semua cukup komprehensif, saya tidak menafikan fakta tersebut. Namun saya rasa pembentangan rang undang-undang ini masih tidak dapat menyelesaikan masalah asas ataupun *fundamental problems* yang dihadapi oleh kebanyakan rumah pangsa khususnya rumah-rumah pangsa kos rendah yang telah pun diutarakan tadi oleh Yang Berhormat Kota Raja dan juga disambut oleh Yang Berhormat Pandan yang mengatakan pelbagai masalah timbul di rumah-rumah kos rendah ini.

Seperti yang saya katakan tadi, walaupun tatacara itu ada tetapi masalah kepada kebanyakan rumah pangsa kos rendah ini ialah penubuhan MC tersebut, penubuhan pengurusan perbadanan tersebut. Ia kerana kebanyakan penghuni di sini, pertamanya mereka daripada pendapatan rendah, dari segi masa kebanyakannya tidak dapat *commit* kepada masa untuk menguruskan perbadanan ini. Mengikut pengalaman saya sendiri, saya pernah pergi cuba mempengerusikan beberapa mesyuarat agung tahunan untuk menubuhkan MC di rumah-rumah pangsa kos rendah. Hendak mendapatkan orang secara sukarela untuk menganggotai perbadanan

ini cukup susah. Hendak minta mereka, hendak adakan mesyuarat agung tahunan cukup susah, kuorum tidak dapat dicapai, berkali-kali mesyuarat tidak dapat dicapai.

Kita maklum masalah ini bukannya sahaja kepada rumah-rumah pangsa, kepada perbadanan, kadang-kadang parti politik, cawangan hendak adakan AGM pun susah, apatah lagi ini adalah pengundi-pengundi di rumah-rumah kos rendah. Jadi untuk mengadakan AGM itu, menubuhkan perbadanan itu cukup susah. Saya rasa sudah tiba masanya pihak KPKT cuba *thinks out of the box*, kita cuba mencari pendekatan lain. Walaupun kita tidak menafikan bahawa hak penghuni untuk menubuhkan MC ataupun penghuni atau penduduk, pemilik rumah tersebut untuk menguruskan hartanah mereka. Akan tetapi saya rasa ada keadaan terutamanya di rumah-rumah kos rendah seperti yang dikatakan oleh Yang Berhormat Pandan tadi.

Contohnya penyelenggaraan lif, memang tidak dapat kalau kita tidak ada satu mekanisme lain untuk menguruskan bangunan-bangunan ini, kita biarkan balik kepada penduduk atau penghuni menguruskan bangunan mereka, akhirnya masalah itu akan timbul juga, akhirnya masalah itu tidak dapat diselesaikan, masalah itu tetap ada kerana masalah ini bagi saya adalah masalah praktikal, masalah kehidupan setiap hari. Kalau lif sudah rosak, MC tidak ada ataupun MC tidak ada duit, bagaimana hendak menyelenggarakan? Hendak minta bantuan daripada PBT, hendak minta bantuan daripada kerajaan, kebanyakan PBT ataupun kerajaan negeri cakap tidak ada peruntukan, ini bukan bidang kuasa kita. Bagaimana kita hendak menyelenggara, bagaimana kita hendak membaiki?

Jadi saya rasa sudah tiba masanya kita cuba mencari satu pendekatan lain. Saya mencadangkan supaya satu *option* diberikan kepada penduduk-penduduk di rumah pangsa ini terutamanya rumah-rumah kos rendah khususnya rumah kos rendah yang mungkin harganya di bawah RM150,000. Saya rasa sudah tiba masanya supaya KPKT atau rang undang-undang ini memperuntukkan satu kuasa kepada PBT untuk menubuhkan satu perbadanan pengurusan bangunan yang menguruskan bangunan-bangunan rumah-rumah kos rendah ini di kawasan PBT nya kerana saya rasa ini lebih praktikal. Kalau ini dapat dilaksanakan ataupun diuruskan oleh PBT kerana PBT ada kuasa untuk mengutip cukai taksiran mungkin dari segi caj tersebut, boleh diserapkan ke dalam cukai taksiran ataupun cukai pintu dan PBT menjalankan tanggungjawab itu bagi pihak perbadanan bangunan tersebut supaya *basic services* yang diperlukan oleh penduduk dapat diberikan kepada mereka secara berkala, secara berterusan. Apa itu *basic services*? Saya rasa...

**Puan Chong Eng [Bukit Mertajam]:** Tuan Yang di-Pertua, saya memang setuju dengan cadangan Yang Berhormat Rasah kerana kalau kita sebagai Ahli Parlimen selalunya kena memberi bantuan kepada rumah-rumah pangsa seperti ini. Saya rasa apa yang dikatakan adalah memang benar. Penduduk-penduduk di situ tidak mampu untuk menguruskan *property* mereka dan juga mereka tidak ada masa, tidak ada kepimpinan. Selalunya kepimpinan ini diragui oleh penduduk yang lain. Umpamanya di Green Garden di Pulau Pinang, sehingga Ahli Dewan Undangan (ADUN) masuk untuk memimpin jawatankuasanya, barulah masalah ini *settle* kerana mereka ada kepercayaan kepada pemimpin di dalam itu. Jadi saya bersetuju, ia mesti tidak sama cara untuk mengurusnya, tidak sama.

Dari pengalaman saya, saya rasa mesti ada pihak kerajaan untuk bersama-sama dengan penduduk di sana, barulah pengurusan boleh dijalankan dengan lancar. Jadi saya harap Yang Berhormat Menteri dapat fikir atau terima cadangan Yang Berhormat Rasah. Terima kasih.

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Terima kasih Yang Berhormat Bukit Mertajam. Saya cukup bersetuju dengan apa yang dikatakan oleh Yang Berhormat Bukit Mertajam kerana soal kepimpinan itu, kadang-kadang dalam komuniti di masyarakat rumah pangsa ini, kadang-kadang kalau seseorang satu kumpulan yang dipilih itu tidak mendapat penghormatan ataupun tidak mendapat *respect* dari pengundi-pengundi lain, maka perbadanan itu cukup susah untuk menjalankan tanggungjawabnya. Ianya kerana dalam mentaliti masyarakat kita, mereka lebih menghormati kepada pihak berkuasa, mungkin lebih mendengar perintah daripada pihak berkuasa daripada jiran mereka.

Saya rasa kalau tidak ada satu pihak berkuasa yang menjalankan tanggungjawab itu, mungkin masalah ketegangan antara penghuni lebih teruk. Saya rasa ini berlaku di banyak kawasan. Di kawasan saya juga ada masalah pergaduhan kerana kutip duit, dia tidak bagi. Dia kata saya sudah bagi duit tetapi tidak menjalankan apa yang sepatutnya. Jadi masalah timbul setiap kali. Jadi saya rasa sudah tiba masanya kita melihat bahawa adakah pihak berkuasa ini atau PBT ini diberikan tanggungjawab itu dan caj itu diserapkan dalam cukai taksiran ataupun cukai pintu...

**Tuan Abdullah Sani Abdul Hamid [Kuala Langat]:** [Bangun]

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Kuala Langat.

**Tuan Abdullah Sani Abdul Hamid [Kuala Langat]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, lama tidak bercakap, hendak letak dalam *statement Hansard*, kehadiran.

Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Rasah, terima kasih. Sepanjang pengalaman saya sebagai pengerusi penduduk di Desa Pandan selama hampir sembilan tahun. Perbadanan ini diwujudkan atas untuk melengkapkan landskap, pembangunan sekitar kawasan itu. Apabila kita bicara soal perbadanan, ia memungkinan satu kos untuk penyelenggaraan termasuk pembayaran pengurusan dan juga kakitangan serta simpanan dana itu sendiri yang agak mendedahkan kepada anasir-anasir tidak selamat. Sekiranya PBT itu diambil alih secara total, saya cukup yakin dan percaya simpanan itu akan bersikap lebih konsisten, lebih baik, lebih terjamin dan tidak akan berlaku, kurang sedikit daripada ketirisan yang kita takuti kalau sekiranya berlaku begitu.

Jadi sepanjang pengalaman saya sembilan tahun itulah, saya bersekongkol dengan Yang Berhormat Rasah mengatakan bahawa alangkah moleknnya kalau ianya diserahkan secara total kepada PBT selain daripada kita hendak memperkasakan perbadanan sebab pengakhir kepada perbadanan ini ialah kosnya yang akan ditanggung oleh penduduk itu sendiri. Bila mana berlakunya *complaint* ataupun aduan, kebanyakan tidak efisien mengikut keadaan kerana pentadbirannya tidak mencerminkan *efficiency*nya berlaku dalam kawasan itu sendiri. Jadi saya kira Yang Berhormat Rasah bahawa pandangan itu perlu diambil kira daripada aspek kejituan dan juga keselamatan dalam konsep masa depan kawasan itu sendiri. Apa pandangan Yang Berhormat Rasah kalau sekiranya perbadanan ini tidak perlu diwujudkan langsung dan diberikan terus kepada PBT ataupun kawasan daerah yang menguasai kawasan masing-masing. Ini dapat menjamin kos dan juga belanjawan serta tanggungjawab yang dilantik daripada kalangan mereka yang kita tidak tahu kredibiliti mereka dan tahap kepimpinan mereka. Saya rasa Yang Berhormat Arau pun sokong dengan saya, terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Terima kasih Yang Berhormat Kuala Langat, saya bersehaluan dengan Yang Berhormat, bukan bersekongkol. Seperti yang saya katakan, saya rasa *option* itu mungkin boleh diberikan kepada rumah pangsa yang berkos tinggi kerana mungkin di kalangan rumah berkos tinggi, ada di kalangan mereka yang berkemampuan tetapi rumah kos rendah, umpamanya kita mengambil satu *threshold* di bawah RM150,000. Saya rasa saya sokong cadangan yang dibawa oleh Yang Berhormat Kuala Langat.

**■1230**

Kita bagi terus kepada PBT untuk menguruskan dan PBT di setiap PBT. Bukannya seluruh negara terbabit kerana rumah-rumah pangsa ini mungkin ada negeri-negeri yang tak ada rumah pangsa pun, bukannya semua bandar ataupun semua PBT ada. Cuma saya rasa di bandar-bandar besar ataupun bandar-bandar sekunder yang ada banyak rumah-rumah pangsa ini dah sudah tiba masanya perbadanan itu ditubuhkan oleh PBT. Ini kerana bagi saya, *basic services* itu cukup penting. Lifi kepada rumah pangsa yang lebih lima tingkat, kebersihan, lampu kaki lima, benda-benda itu tak dapat diselesaikan. Ada rumah pangsa yang lampu kaki lima tak ada, kecurian selalu berlaku, anak tangga selalu tidak dapat dijamin keselamatannya. Ini berlaku di kebanyakan kawasan.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusof [Balik Pulau]:** Yang Berhormat Rasah, sikit. Mohon pandangan Yang Berhormat Rasah terutama sekali apabila membahaskan mengenai isu rumah pangsa rendah. Yang Berhormat Rasah, isu Yang Berhormat Rasah timbulkan mengenai kepakaran ataupun kepimpinan, mengenai kelayakan dan sebagainya itu, saya pernah mengendalikan satu kes yang mana di satu rumah pangsa kos rendah, nama dia Mutiara Perdana di Bayan Lepas. Isu yang timbul Yang Berhormat Menteri, sehinggakan wujud satu keadaan pemaju ini mengguna kesempatan. Dia ada kelebihan yang berbeza daripada orang pangsapuri kos rendah ini.

Dia *sponsor* pula orang, dia pula monopoli kerana dia hendak rumah pangsa dia itu digunakan sebagai tempat hostel. Di kawasan zon bebas ini ada. Kadang dia hendak tempat itu – dia dapat untung banyaklah. Ketika dia buat bangunan itu dia dah *decide* dah berapa unit untuk nak guna untuk asrama penduduk, pekerja-pekerja asing sehingga ini akan memudaratkan tempat itu sehinggalah wujud satu perkara yang saya rasa pada mulanya kecil. Penduduk di situ kebanyakannya orang Islam. Dia tak nak lah tempat itu jadi tempat maksiat dan sebagainya. Jadi penduduk kata dia tak suka benda itu tetapi penduduk kalah dalam pemilihan. Jadi sehingga timbul perkara-perkara yang lebih meruncingkan.

Jadi saya rasa aspek rumah pangsa kos rendah ini memerlukan perhatian yang berbeza daripada rumah pangsa yang mewah. Saya rasa itu satu perkara yang perlu dipertimbangkan.

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Ya, terima kasih Yang Berhormat Balik Pulau. Saya setuju kerana saya rasa kita tak boleh bagi ruang kepada mana-mana pihak

yang berkepentingan baik pihak pemaju ataupun pihak politik dan sebagainya untuk mengambil kesempatan kerana kemungkinan besar di rumah-rumah pangsa kos rendah ini ada yang tak mampu ataupun tak mampu untuk menubuhkan MC. Maka ada pihak-pihak yang akan mengambil kesempatan untuk menguasai perbadanan itu, memilih proksi-proksi mereka supaya menjaga kepentingan mereka.

Jadi saya rasa cadangan yang telah disokong oleh beberapa rakan saya termasuk juga rakan daripada pihak kerajaan, saya harap dapat diberikan penekanan ataupun diambil pertimbangan oleh pihak KPKT supaya kita dapat merangka satu kaedah yang lebih berkesan untuk menguruskan rumah-rumah pangsa kita khususnya rumah-rumah pangsa kos rendah.

**Dato' Seri Azmi bin Khalid [Padang Besar]:** Minta laluan.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Padang Besar bangun, Yang Berhormat.

**Dato' Seri Azmi bin Khalid [Padang Besar]:** Minta, boleh?

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Ya.

**Dato' Seri Azmi bin Khalid [Padang Besar]:** Terima kasih. Saya tertarik juga dengan dua-dua ucapan daripada Yang Berhormat Rasah dan juga Yang Berhormat Balik Pulau. Di negeri saya, tempat kawasan saya tak ada rumah pangsa. Rumah murah tak ada sebab kita semua duduk rumah selesa, tak perlu naik atas awan sana.

Akan tetapi di Kuala Lumpur, saya mendapat...

**Dato' Ismail bin Kasim [Arau]:** [Menyampuk]

**Dato' Seri Azmi bin Khalid [Padang Besar]:** [Ketawa] Yang Berhormat Arau, diamlah. Saya didatangi oleh beberapa warga kota yang mendiami kawasan rumah-rumah murah di mana warga asing menguasai tempat-tempat berkenaan dan mereka telah berkali-kali meminta pertolongan daripada pihak berkuasa tempatan, pihak Bandaraya Kuala Lumpur sekali pun tetapi tindakannya tidak ada.

Jadi kalau seperti yang disebutkan oleh Yang Berhormat Balik Pulau tadi dan disambut oleh Yang Berhormat Rasah, saya bersama-sama mereka Yang Berhormat Menteri kerana ini adalah isu besar, isu di lapangan, isu yang nyata ada dialami oleh masyarakat kita khususnya mereka yang menduduki rumah-rumah murah. Jadi Yang Berhormat Rasah, saya rasa tak perlu *excuses yourself, give yourself the best in your argument today. Thank you*, dengan izin.

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Terima kasih atas sokongan Yang Berhormat Padang Besar dan saya haraplah Yang Berhormat Menteri ini mengambil

pertimbangan kerana saya rasa kita bersama-sama. Ini bukan soal politik, ini soal *practicality*, ini soal pengurusan untuk penduduk. Kalau kita tak dapat menyelesaikan masalah ini, saya rasa ini adalah masalah kehidupan harian terutamanya di ibu kota, di bandar-bandar. Tiap-tiap hari ada masalah ini. Saya rasa kita sudah penat untuk menguruskan kadang-kadang ketegangan antara penduduk. Kadang-kadang kita mengambil pihak di mana? Pihak pengurusan pun pengundi, pihak penduduk pun pengundi. Kadang-kadang dua-dua pula minta bantuan. Apabila wakil rakyat diminta untuk campur tangan, kadang-kadang kita tak tahu bagaimana untuk menguruskan.

Pihak pengurusan kata dia tak bayar, apa *you* nak saya buat? Penduduk pula kata saya bayar tapi dia tak buat kerja. Jadi kadang-kadang kita serba salah. Saya rasa sudah tiba masanya kalau pihak berkuasa mengambil alih tanggungjawab itu, mungkin dia dapat. Walaupun saya tak boleh kata bahawa *guarantee* tak ada masalah tetapi sekurang-kurangnya saya rasa masalah itu dapat dikurangkan.

Perkara yang kedua Tuan Yang di-Pertua yang saya nak bahaskan dalam rang undang-undang ini ialah seksyen 35, mendapatkan jumlah wang melalui penahanan harta alih. Saya melihat kepada seksyen 35(4) yang berbunyi, "*Seseorang yang melaksanakan waran itu boleh pada waktu siang masuk dengan cara kekerasan ke dalam mana-mana rumah atau bangunan atau mana-mana bahagian rumah atau bangunan itu bagi maksud melaksanakan waran itu*".

Saya rasa klausa ini memberikan satu interpretasi yang agak bahaya. "*Menggunakan kekerasan untuk masuk bangunan itu.*" Walaupun saya faham apa objektif klausa ini ialah untuk memberikan kuasa kepada pihak perbadanan ataupun MC untuk mendapatkan bayaran ataupun kalau mereka tak bayar, ada yang ingkar, ada yang degil tak mahu bayar, kita sita barangan mereka, tetapi saya rasa kalau ini dijalankan ataupun diambil kesempatan oleh pihak-pihak pengurusan bangunan, maka mungkin ada ketegangan akan berlaku. Ini tidak menjamin bahawa orang-orang yang menjalankan tanggungjawab itu tidak menyalahgunakan kuasa kerana kuasa diberikan kepada mereka begitu luas, menggunakan kekerasan. Menggunakan kekerasan bagaimana? Sama ada nak pukul orang kah, nak pecahkan pintu kah? Saya rasa ini perlu dikaji semula. "*Menggunakan kekerasan*" itu saya rasa definisinya cukup luas dan cukup bahaya kalau orang itu menyalahgunakan kuasa dan akan menimbulkan masalah yang lain pula, ada ketegangan antara penghuni dengan pihak MC.

Saya nak tanya, adakah pihak kementerian dalam merangka rang undang-undang ini mendapat *feedback* daripada pelbagai *stakeholders*? Apakah tak ada cara

lain selain menyita bangunan, menyita kediaman itu untuk mendapatkan semula bayaran caj itu? Saya rasa perlu ada cara lain.

Pernah saya dengar, pernah saya sendiri tengok pun dan saya ada pengalaman itu bahawa di Kuala Lumpur ini kalau ada kondominium-kondominium ataupun rumah-rumah apartmen yang tak membayar caj perkhidmatan itu, maka bekalan air kepada unit itu akan disekat. Saya nak tanya adakah rang undang-undang ini masih ia dapat dilaksanakan oleh pihak MC, adakah kuasa itu diberikan kepada pihak MC? Saya rasa itu tak patut sebab bekalan air itu adalah juga satu kemudahan asas yang tak sepatutnya kalau orang itu tak membayar, dia sekat bekalan air itu.

Saya harap ini pihak kementerian mungkin mencari satu pendekatan lain bagaimana caj itu memastikan bahawa setiap pemilik rumah itu membayar caj perkhidmatan ataupun caj penyelenggaraannya tanpa kita *resort* kepada satu cara kekerasan. Saya harap ini dapat juga kita kaji bersama-sama bagaimana mencari satu pendekatan yang lebih baik selain menggunakan kekerasan untuk mengambil alih harta alih mereka.

Perkara yang ketiga, berkenaan dengan seksyen 59, Tuan Yang di-Pertua. Saya melihat seksyen 59 ini ialah kewajipan dan kuasa perbadanan pengurusan. Saya melihat dalam seksyen 59(2) ini, kuasa perbadanan pengurusan, (H) ada menyebut bahawa perbadanan pengurusan ada kuasa untuk meminjam wang yang dikehendaki oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kuasanya atau melaksanakan kewajipannya.

Saya nak mempersoalkan apakah kewajaran kuasa itu diberikan kepada pihak perbadanan pengurusan untuk meminjam wang? Mengapakah mereka perlu membuat pinjaman wang untuk melaksanakan tugas mereka? Ini kerana sepatutnya mereka mengutip caj perkhidmatan, caj penyelenggaraan dan ada *sinking fund* kalau untuk rumah-rumah kos tinggi yang mereka uruskan sendiri. Mengapakah kewajaran itu ataupun kuasa itu diberikan kepada perbadanan untuk meminjam wang? Klausula ini juga saya rasa sangat bahaya. Dia kata untuk meminjam wang. Meminjam wang daripada bank kah ataupun meminjam wang daripada Ah long? Ini kerana meminjam daripada bank, saya pasti tak banyak bank yang akan memberikan pinjaman kepada perbadanan pengurusan. Apabila pinjaman itu telah dibuat, mungkin setahun dua orang itu tukar, ada AGM, pihak AJK itu tukar dan pinjaman itu siapa yang akan langsaikan?

**■1240**

Apakah tanggungjawab orang yang membuat pinjaman itu dan saya harap ini dapat dikaji semula kerana kalau perbadanan itu kalau diberikan kuasa untuk meminjam wang, mungkin akan berlaku masalah hutang dan sebagainya. Setahu saya, kalau *society* ataupun pertubuhan-pertubuhan tidak boleh membuat pinjaman bank, apatah lagi ini perbadanan pengurusan yang setiap tahun ada EGM yang boleh tukar AJK-AJK mereka. Saya rasa ini perlu pihak kementerian memberikan pertimbangan supaya klausa ini dikaji semula dan tidak memberikan kuasa mutlak kepada perbadanan pengurusan untuk membuat pinjaman bagi pihak bangunan tersebut.

Keempat Tuan Yang di-Pertua, soal integriti, untuk rumah-rumah kos sederhana dan tinggi, kondominium, pasar raya, *shopping mall*, bangunan-bangunan pejabat dan sebagainya yang juga tertakluk dalam rang undang-undang ini serta *management* mereka. Soal integriti adalah sangat penting kerana kita memberikan kuasa kepada perbadanan pengurusan, *management body* ini untuk mengambil perkhidmatan-perkhidmatan seperti penyelenggaraan, pembersihan, keselamatan, penyelenggaraan lif dan sebagainya. Juga kontrak-kontrak ini mungkin berkost tinggi, mungkin dalam ratusan ribu, puluhan ribu atau mungkin jutaan ringgit. Jadi saya rasa soal integriti ini tidak dititikberatkan.

Dalam rang undang-undang ini, saya telah baca bahawa dia memberikan kuasa kepada perbadanan pengurusan untuk mengambil perkhidmatan, untuk melantik kontraktor-kontraktor tetapi soal integriti tidak dinyatakan. Saya bagikan contoh, kalau AJK ataupun pengerusi perbadanan itu ada *conflict of interest*, dia sendiri ada perkhidmatan itu dan dia lantik syarikat dia sendiri ataupun syarikat keluarga mereka untuk menjalankan perkhidmatan untuk perbadanan pengurusan itu. Apakah ini tidak ada satu unsur *conflict of interest*, unsur integriti, unsur rasuah yang berlaku?

Jadi saya rasa ini satu penekanan yang perlu diberikan dalam rang undang-undang ini supaya sesiapa yang memegang amanah ataupun menduduki dalam perbadanan ini, mereka tidak boleh melantik kontraktor-kontraktor ataupun menganugerahkan perkhidmatan-perkhidmatan ini kepada syarikat-syarikat yang mereka ada kepentingan ataupun syarikat-syarikat keluarga mereka. Saya rasa ini perlu diberikan pertimbangan juga supaya kita menjaga integriti perbadanan ini. Ini kerana orang-orang ini diberikan amanah, mereka adalah pemegang amanah bagi

pihak penduduk ataupun pemilik-pemilik tanah, pemilik-pemilik strata ini dan perlu kita ada satu kawalan supaya benda-benda ini ataupun unsur-unsur ini dapat dijaga keharmoniangannya di antara perbadanan pengurusan dan pemilik-pemilik strata.

Kelima Tuan Yang di-Pertua, berkenaan dengan insurans, saya nampak dalam rang undang-undang ini daripada seksyen 93 ada beberapa seksyen yang mewajibkan perbadanan pengurusan untuk mengambil insurans untuk bangunan tersebut. Saya mengalu-alukan klausa ini kerana saya rasa insurans itu adalah cukup penting untuk menjamin keselamatan, memberikan satu perlindungan kepada bangunan tersebut. Cuma saya tidak melihat bahawa walaupun ada disebut kewajipan, adakah hukuman dikenakan kepada pihak perbadanan pengurusan sekiranya mereka lalai membeli insurans, walaupun dikatakan kewajipan tapi tidak ada ayat yang mengatakan mereka akan menerima hukuman atau tidak sekiranya mereka tidak menjalankan tanggungjawab ini. Ini kerana bagi saya cukup penting, kalau berlaku apa-apa kemalangan, katakan kebakaran berlaku terhadap bangunan itu, kalau pihak perbadanan pengurusan tidak melindungi bangunan itu dengan insurans, kebakaran berlaku dan musnah terbakar, apakah yang akan terjadi?

Jadi ini tidak memberi satu perlindungan secara total kepada pihak penghuni, pihak pemilik strata tersebut. Saya harap ini dapat diperjelaskan oleh pihak Yang Berhormat Menteri nanti dalam penggulungan supaya seksyen insurans ini dapat diperjelaskan kewajipan itu dan apakah mekanisme untuk memastikan setiap perbadanan pengurusan itu menginsuranskan bangunan-bangunan yang mereka bertanggungjawab itu.

Terakhir Tuan Yang di-Pertua, berkenaan dengan tribunal, saya juga melihat bahawa dalam rang undang-undang ini ada seksyen-seksyen yang menyebut bahawa satu tribunal akan ditubuhkan. Saya bersetuju bahawa satu pendekatan penubuhan tribunal ini penting untuk menyelesaikan apa-apa perbalahan antara penghuni dan juga pihak perbadanan, apa-apa masalah yang timbul kita boleh rujuk kepada tribunal. Sekurang-kurangnya ada satu badan yang kita boleh rujuk apabila ada masalah berlaku.

Cuma saya harap tribunal untuk pengurusan strata ini dapat diperkemas lagi daripada tribunal yang telah ditubuhkan oleh pihak KPKT untuk tribunal perumahan. Oleh kerana saya rasa tribunal perumahan juga membantu menyelesaikan pelbagai masalah yang melibatkan pihak pemaju dengan pembeli, tetapi saya rasa kemudahan tribunal perumahan itu tidak cukup. Tribunal perumahan

itu, setahu saya ia hanya berpejabat di Kuala Lumpur di Pusat Bandar Damansara tetapi di negeri-negeri lain apabila pembeli-pembeli rumah di negeri-negeri lain ada masalah, mereka terpaksa datang ke Kuala Lumpur untuk membuat aduan mereka. Saya harap tribunal ini dapat ditubuhkan di setiap negeri khususnya di negeri-negeri yang ada banyak rumah-rumah ataupun unit-unit strata ini supaya memudahkan pihak pengadu membuat aduan di negeri-negeri mereka, tidak perlu datang ke Kuala Lumpur untuk membuat sebarang aduan. Saya harap...

**Puan Chong Eng [Bukit Mertajam]:** Penjelasan.

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Ya.

**Puan Chong Eng [Bukit Mertajam]:** Mengenai tribunal ini, negeri Pulau Pinang khasnya hendak meminta supaya ada satu tribunal ditubuhkan di situ kerana ada banyak masalah mengenai *strata titles* ini. Saya harap Yang Berhormat Menteri boleh mempertimbangkan, terima kasih.

**Tuan Loke Siew Fook [Rasah]:** Ya pasti. Seperti yang saya katakan, saya harap setiap negeri khususnya negeri-negeri yang ada banyak unit-unit strata ini diberikan ataupun ditubuhkan pejabat-pejabat tribunal ini untuk memudahkan rakyat membuat sebarang aduan. Jadi dengan itu, saya mengucapkan terima kasih kepada Tuan Yang di-Pertua dan saya harap cadangan tadi dapat diberikan pertimbangan yang sewajarnya oleh pihak kementerian. Terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Jempol.

**12.46 tgh.**

**Dato' Lilah bin Yasin [Jempol]:** Tuan Yang di-Pertua, saya menyokong pindaan ini namun demikian saya memikirkan sekiranya ia dilaksanakan hanya dapat menyelesaikan permasalahan rumah orang kaya, tetapi saya tidak fikir ia boleh menyelesaikan masalah rumah pangsa kos rendah. Saya ingin minta penjelasan daripada Yang Berhormat Menteri, terutama sekali kalau kita melihat sejarah rumah-rumah pangsa kos rendah ini sebahagiannya wujud atas dasar kerajaan. Apabila kerajaan hendak meluluskan satu pelan pembangunan, satu ketika dahulu kita minta pemaju ini menyumbang kepada kerajaan, menyumbang kepada rakyat iaitu mereka diminta untuk membina rumah-rumah pangsa kos rendah untuk menyelesaikan isu permohonan dan keperluan rakyat kita yang memerlukan rumah-rumah kos rendah di kawasan bandar.

Oleh yang demikian, saya dapat melihat sekiranya pindaan ini kita laksanakan tanpa memikirkan soal birokrasi di antara undang-undang di kementerian Yang Berhormat, undang-undang yang ada di kerajaan negeri, undang-undang di kerajaan tempatan dan ditambah juga lagi dengan jawatankuasa yang kita tubuhkan di rumah-rumah pangsa tersebut. Saya yakin dan percaya kalau sekiranya bagi menyelesaikan isu lif, tangki air dan juga *maintenance* lampu, jalan dan sebagainya. Kita buat satu pendekatan baru di mana kementerian Yang Berhormat terus bertanggungjawab untuk mengatasi masalah-masalah yang saya sebutkan tadi. Kalau kita berikan peruntukan kepada kerajaan negeri, kerajaan negeri mempunyai prioriti yang berbeza, pelaksanaan yang berbeza, keutamaannya juga berbeza.

Ada kasih yang bertompok-tompok, dia macam limau masam sebelah, dia macam perahu karam sekerat, bila dia sayang dia buatlah, bila dia tidak kasih dia tidak peduli lif dia rosak dan sebagainya. Begitu juga dengan kerajaan tempatan, kita memberikan peruntukan ini dan apabila kita bertanya di Parlimen, akhirnya dilaksanakan oleh kerajaan tempatan.

Oleh yang demikian, sampai masanya Yang Berhormat, walaupun pindaan ini dibuat tetapi kita memikirkan bagaimana kita hendak menyelesaikan isu rumah pangsa kos rendah ini supaya peruntukan ini terus daripada kementerian, pegawainya juga adalah daripada kementerian dan kita laksanakan atas tajuk-tajuk yang disebutkan tadi untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ditanggung oleh rakyat kita, yang miskin, yang berpendapatan rendah, yang memang latar belakang akademik mereka juga tidak berapa tinggi, macam mana mungkin kita hendak mendapatkan satu sumbangan kepimpinan yang tinggi untuk mengurus dan mentadbir rumah mereka.

#### ■1250

Oleh demikian, sampai masa dan ketikanya peluang ini kita cadangkan supaya bukan sahaja peruntukan kita beri tetapi tanggungjawab untuk terus melaksanakan peruntukan mengikut tajuk-tajuk sebagaimana kepentingan *maintenance* lif, tangki-tangki air, pengurusan-pengurusan *maintenance* bangunan dan sebagainya dilakukan terus melalui kementerian Yang Berhormat dan bolehlah kita melihat prestasinya tiap-tiap kali kita berhujah dalam Parlimen ini.

Kedua Yang Berhormat, saya dapat melihat bagaimana sebahagian daripada rumah-rumah ini dahulu dibeli oleh mereka yang miskin tetapi barangkali gaji mereka sudah bertambah, pendapatan mereka sudah bertambah, mungkin ada kerja sampingan yang mereka buat, perniagaan mereka juga untung, mereka tidak lagi

duduk di rumah tersebut. Mereka berjaya membeli rumah yang lain. Hari ini Yang Berhormat terdapat masalah yang tidak dapat kita selesaikan di mana rumah ini dahulu diduduki oleh golongan yang miskin tetapi apabila mereka pindah, mereka menyewakan kepada orang lain. Apabila mereka melihat keadaan tersebut tidak sesuai lagi duduk, orang lain juga tidak menyewa tempat tersebut.

Saya amat kasihan melihat masalah yang ditanggung oleh mereka yang masih lagi duduk kekal di situ tetapi jirannya tidak duduk di situ, rumahnya terbiar dan tidak dapat diurus. Ini juga masalah yang tidak dapat kita selesaikan daripada dahulu sampailah ke sekarang. Saya yakin dan percaya dengan undang-undang baru ini, kita juga dapat mengambil kira supaya dapat menyelesaikan isu-isu yang saya bangkitkan tadi. Terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Gombak.

**12.53 tgh.**

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya juga ingin mengambil bahagian dalam perbahasan Rang Undang-undang Pengurusan Strata ekoran pemansuhan Akta Bangunan dan Harta Bersama atau apa yang disebut sebagai Akta 663. Saya melihat rang undang-undang yang dikemukakan ini sudah tentulah menjurus ke arah penambahbaikan dan tindakan-tindakan yang lebih komprehensif untuk menjamin dan memberi perlindungan kepada pemilik-pemilik khususnya pembeli-pembeli rumah kos rendah dan juga tindakan yang lebih keras terhadap pemaju yang tidak bertanggungjawab.

Namun dalam perbahasan rang undang-undang ini, khususnya apabila kita tumpukan kepada persoalan perumahan, sudah tentulah tanggungjawab kita untuk memastikan hak dan perlindungan terhadap pemilik-pemilik dan penghuni di kalangan mereka yang berpendapatan rendah dapat diberikan jaminan. Sebelum saya meneruskan perbahasan ke arah yang lebih terperinci, saya ingin memulakan pada pagi ini tentang beberapa terminologi yang digunakan dalam rang undang-undang ini yang mungkin boleh menimbulkan kekeliruan.

Sebagai contoh Tuan Yang di-Pertua, berulang kali digunakan istilah pembeli, pemunya petak, ada kala digunakan istilah pemilih ataupun pemilih petak. Maka kementerian, saya kira perlu membuat *clarification* ataupun penjelasan pada saat bila istilah pembeli ini digunakan dan pada ketika mana istilah pemunya petak digunakan.

Perkara ini timbul kekeliruan sebab kalau kita tengok dalam seksyen 9 dalam rang undang-undang yang dibekalkan kepada kita, tajuk seksyen itu dengan jelas menyatakan satu istilah yang bercanggah dengan penjelasan yang dibuat di peringkat seterusnya.

Saya merujuk kepada seksyen 9, tajuknya adalah pemunya petak tetapi ianya diteruskan dengan penjelasan berhubung istilah pemilih. Maka saya harap perkara ini dapat diberikan penjelasan oleh pihak kementerian. Sebenarnya saya merujuk kepada jadual kedua yang dibekalkan dalam rang undang-undang.

Perkara seterusnya seperti yang kita dengar juga sebentar tadi tentang kewajipan JMB untuk mengambil insurans terhadap apa-apa risiko dan di atas arahan pemunya petak melalui ketetapan khas. Apa yang dibangkitkan oleh teman-teman sebentar tadi ialah dalam menentukan tatacara membuat pemilihan insurans bagi memberi perlindungan kepada bangunan dan juga pemilik, apa yang terkandung dalam rang undang-undang ini ialah JMB perlu mendapat mandat daripada setiap pemilik melalui ketetapan khas.

Kebimbangan kita ialah dalam keadaan ada di kalangan pemilik yang enggan memberikan persetujuan, ini membawa maksud mereka tidak dapat meneruskan usaha untuk memberikan perlindungan kepada pemilik-pemilik yang berkenaan. Saya mencadangkan supaya kuasa untuk menentukan tatacara membuat pilihan insurans ini diserahkan kepada GMC yang juga sebenarnya diwakili oleh pemilik-pemilik supaya mereka dapat menentukan apakah bentuk perlindungan yang harus diberikan terhadap bangunan yang berkenaan. Ini kerana sekiranya JMB perlu mendapat keputusan dan mandat melalui ketetapan khas daripada setiap pemilik, ianya pastinya tidak merupakan satu perkara yang dapat dicapai dalam realiti yang sebenarnya.

Dalam seksyen 30 juga ada dibangkitkan sebelum ini hukuman yang dikenakan terhadap GMC. Saya merasakan ianya merupakan satu hukuman yang terlalu berat iaitu denda RM10,000 atau penjara tidak lebih tiga tahun atau kedua-duanya hanya bagi kesalahan tidak membuat daftar pemunya petak. Seperti yang kita tegaskan sebelum ini, GMC ini merupakan satu usaha ataupun *voluntary organization* di kalangan pemilik-pemilik untuk membantu menguruskan bangunan tersebut.

Dengan hukuman yang begitu berat, sekadar tidak mempunyai daftar pemunya petak, saya kira ianya akan menghalang usaha pemilik untuk tampil ke depan memberikan kerjasama dan sokongan bagi usaha yang baik ini. Maka saya berharap kementerian dapat meneliti perkara ini supaya ianya sepatutnya merupakan satu

galakan kepada pemilik-pemilik untuk tampil ke hadapan dan memberikan khidmat mereka dan bukanlah sebaliknya dengan hukuman yang begitu berat kepada mereka.

Seterusnya saya juga ingin merujuk kepada perkara yang terkandung dalam rang undang-undang ini berhubung satu sejumlah deposit yang perlu dibayar kepada COB ketika pemilikan kosong seperti yang terkandung dalam seksyen 92 di mana pemaju hendaklah membayar deposit untuk membaiki kecacatan pada harta bersama. Persoalan yang ingin saya nyatakan di sini ialah walaupun pemaju dikehendaki membayar deposit kepada COB ketika pemilikan kosong, masalah yang timbul ialah COB tidak ada maklumat bila pemilikan kosong ini dilakukan. Maka apabila COB tidak ada maklumat ini, kebimbangan kita ialah pemaju akan menggunakan alasan ini untuk tidak membayar deposit seperti yang ditetapkan dalam seksyen 92 rang undang-undang.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat, sudah baca semalam Yang Berhormat. Boleh sambung petang.

Ahli-ahli Yang Berhormat, mesyuarat ditangguhkan hingga jam 2.30 petang ini.

**[Mesyuarat dtempohkan pada pukul 1.00 petang]**

**[Mesyuarat disambung semula pada pukul 2.30 petang]**

*[Timbalan Yang di-Pertua (Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar) mempengerusikan Mesyuarat]*

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Ya, sila Yang Berhormat Gombak.

**2.32 ptg.**

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Sebelum saya meneruskan perbincangan pada petang ini, izinkan saya memperkemas sedikit hujah saya sebelum sesi ditangguhkan sebentar tadi tentang masalah terminologi yang berulang-ulang dan tidak jelas di dalam rang undang-undang yang dikemukakan. Apa yang saya maksudkan sebagai contoh Yang Berhormat Menteri ialah di muka surat 47 dalam fasal 25 di mana tajuk yang digunakan adalah pemunya petak hendaklah membayar caj. Akan tetapi di dalam penjelasan bagi seksyen ini, dia guna istilah setiap pembeli hendaklah membayar caj.

Jadi, hujah saya sebelum sesi ditangguhkan, terminologi ini sebenarnya menimbulkan kekeliruan. Ada kalanya diguna istilah pembeli, adakala pemunya petak, ada kalanya pemilik, ada kalanya pemilik petak. Maka kementerian seharusnya mengemukakan satu rang undang-undang yang tidak akan menimbulkan kekeliruan sama ada kepada pihak pemaju mahupun kepada pihak pembeli. Ini kerana sekiranya istilah ini tidak dapat diselesaikan, apa yang akan timbul ialah sekiranya ada lagi unit-unit petak yang belum dijual, maka apakah seseorang pemunya petak perlu membayar caj penyelenggaraan sekiranya perkara ini tidak dapat diselesaikan.

Keduanya Tuan Yang di-Pertua, saya juga telah mengemukakan hujah tentang seksyen 92(2) di dalam rang undang-undang ini yang menyatakan pemaju hendaklah membayar deposit untuk membaiki kecacatan pada harta bersama dan deposit ini perlu dibayar kepada COB apabila milikan kosong diserahkan. Hujah saya ialah di dalam rang undang-undang ini, tidak jelas dinyatakan bilakah milikan kosong ini diserahkan oleh pemaju? Apabila pesuruhjaya tidak ada maklumat ini, maka ada kemungkinan pemaju tidak akan membayar deposit seperti yang dituntut di dalam rang undang-undang ini apabila keadaan yang saya nyatakan tadi berlaku di mana pihak pesuruhjaya bangunan tidak dimaklumkan bilakah milikan kosong ini diserahkan kepada pembeli-pembeli.

Keduanya yang lebih membahayakan kepada pemilik-pemilik unit ini ialah tidak ada jumlah yang ditetapkan di dalam rang undang-undang. Apa yang dinyatakan di sini ialah apa-apa jumlah wang sebagaimana yang ditentukan oleh pesuruhjaya bangunan ataupun COB. Akan tetapi sekiranya pemaju enggan ataupun ingkar membayar deposit ini, denda yang dikenakan hanya RM5,000. Kalau saya jadi pemaju, lebih baik saya bayar denda RM5,000 daripada membayar sejumlah wang sebagai deposit kepada pihak COB bagi tujuan membaiki kecacatan pada harta bersama. Maka saya mencadangkan supaya jumlah deposit ini harus dinyatakan secara jelas apakah prinsip yang diguna pakai untuk mewajibkan pemaju membayar deposit kepada pihak pesuruhjaya apabila milikan kosong diserahkan dengan satu garis panduan yang lebih jelas dan tidak akan menimbulkan keraguan.

Keduanya, saya mencadangkan supaya satu hukuman yang lebih keras terhadap pemaju yang enggan membayar deposit. Ini kerana apa yang dicadangkan dalam rang undang-undang ini adalah sekadar satu jumlah yang terlalu kecil berbanding dengan kesalahan JMC yang kita bahaskan pagi tadi. Ia lebih keras dan

lebih besar jumlah dendanya iaitu RM10,000 atau tiga tahun penjara. Akan tetapi bagi pemaju yang enggan membayar deposit, dendanya hanya RM5,000 sahaja.

Maka saya mencadangkan supaya hukuman yang lebih keras termasuk penjara ke atas pemaju yang enggan membayar deposit kepada pihak COB. Ini ada kaitan dengan hujah saya dalam mukadimah pada pagi tadi di mana tujuan rang undang-undang ini bukan sekadar memberikan penegasan kepada pihak pemaju, tetapi yang lebih penting ialah kita harus melindungi hak pemilik-pemilik, penduduk-penduduk yang memiliki unit-unit ini khususnya di kalangan mereka yang berpendapatan rendah. Kita tidak mahu satu rang undang-undang yang lebih berpihak kepada pihak pemaju.

Ini terbukti apa yang telah saya nyatakan sebentar tadi bila berhadapan dengan pemaju, dendanya terlalu rendah dan terlalu kecil tetapi bila berdepan dengan pihak penduduk dan pemilik, dendanya terlalu besar dan terlalu keras. Maka saya berharap perkara ini dapat perhatian daripada pihak kementerian supaya satu hukuman yang lebih keras dikenakan terhadap pemaju dan janganlah Barisan Nasional takut dengan tauke-tauke besar tetapi melakukan kezaliman terhadap rakyat yang berpendapatan rendah.

Seterusnya Tuan Yang di-Pertua, saya juga ingin membangkitkan tentang masalah pemaju yang gagal mengadakan mesyuarat agung pertama untuk membentuk MC ini. Dalam cadangan yang dikemukakan pada petang ini, pesuruhjaya bangunan akan melantik seseorang bagi meneruskan usaha ini sekiranya pemaju gagal untuk mengadakan Mesyuarat Agung MC. Dalam cadangan ini juga, pemaju perlu menanggung semua kos dan belanja bagi mengadakan mesyuarat tersebut. Persoalan saya ialah, siapakah yang patut menuntut perbelanjaan dan kos yang terpaksa ditanggung untuk mengadakan mesyuarat ini?

■1440

Sekali lagi rang undang-undang ini tidak menjelaskan siapakah yang bertanggungjawab sama ada Pesuruhjaya Bangunan untuk menuntut perbelanjaan tersebut ataupun pihak yang dilantik oleh COB bagi menuntut perkara yang dinyatakan tadi.

Dalam rang undang-undang ini juga yang perlu diperjelaskan oleh pihak kementerian ialah dalam Jadual Kedua, perkara 2(7)(c) mencadangkan supaya ahli JMC ini yang sebelum ini haruslah di kalangan pemilik-pemilik unit tetapi sekarang mencadangkan supaya membenarkan *proxy* untuk mengundi. Lebih parah lagi di

dalam cadangan ini, pemilik boleh melantik anggota keluarga yang terdekat tanpa diberikan satu tafsiran ataupun satu definisi yang jelas apa maksud 'keluarga terdekat'.

Apakah isteri? Apakah menantu? Apakah anak? Atau kroni yang boleh ditafsirkan sebagai anggota keluarga yang terdekat kerana bagi saya sekiranya perkara ini tidak diperjelaskan, ianya akan terdedah kepada masalah *abuse of power* dan juga penyelewengan, khususnya dalam konteks mengundi dan membuat pemilihan bila berlaku keperluan tersebut.

Tuan Yang di-Pertua, sebelum sesi ini ditangguhkan saya juga telah meminta pihak kementerian untuk memastikan rang undang-undang ini benar-benar dapat menjamin hak pemilik, khususnya yang berpendapatan rendah. Sudah tentulah rang undang-undang ini melibatkan juga bangunan-bangunan bertingkat bagi tujuan komersial tetapi saya percaya dan yakin sebahagian besar perbahasan kita tertumpu kepada bangunan dalam konteks kediaman. Dalam konteks ini, pastinya ia melibatkan rumah pangsa kos rendah yang menjadi isu hangat dan diperdebatkan sepanjang hari ini.

Kita juga harus mengambil maklum bahawa masalah-masalah yang timbul bertahun-tahun selama ini adalah hasil daripada usaha kita bersama untuk menangani masalah kemiskinan bandar ataupun *urban poverty*. Maka, kerajaan telah berusaha untuk mewujudkan rumah-rumah kos rendah.

Sebenarnya, bagi mereka rakyat yang berpendapatan rendah tidak ada pilihan lain, kalau kondominium ataupun apartmen mewah ia merupakan satu pilihan bagi mereka yang berpendapatan tinggi. Mereka tidak perlu ada kondominium ataupun apartmen mewah akan tetapi itu adalah pilihan bagi mereka.

Namun bagi rakyat yang berpendapatan rendah, mereka tidak ada pilihan. *They were forced to get into this houses*, dengan izin, Tuan Yang di-Pertua. Terpaksa menduduki rumah-rumah kos rendah untuk menampung keperluan perumahan mereka. Akan tetapi rang undang-undang yang dirangka hari ini memaksa pula mereka untuk terikat dengan beberapa peruntukan yang membebankan mereka. Maka, saya kira kita dalam rangka undang-undang ini harus melihat latar belakang...

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** [*Bangun*]

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** ...Dan falsafah besar mengapa mereka ini ditempatkan di dalam rumah kos rendah? Bukan kerana pilihan mereka tetapi kerana ketidakmampuan mereka untuk memiliki rumah yang mewah. Hari ini rang undang-undang ini terus dilaksanakan dengan tidak mengambil kira keperluan mereka

yang berpendapatan rendah. Sebagai contoh, kita sedia maklum masalah besar ialah masalah penyelenggaraan rumah-rumah pangsa khususnya...

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Yang Berhormat Gombak sebelum ke situ, mohon penjelasan sedikit. Yang Berhormat Gombak, menarik perhatian saya apabila Yang Berhormat Gombak mengatakan bahawa apa yang kita bahaskan di sini antara lain merupakan produk ataupun *the outcome of our own decision* iaitu bagaimana kita merancang ialah aspek perancangan bandar di dalam aspek urbanisasi sehingga terbentuknya apa yang dipanggil sebagai kemiskinan bandar. Perlu diingat perkara-perkara ini ialah disebabkan keputusan kita sendiri iaitu *our own urban planning*.

Saya ingin katakan sehingga hari ini kerajaan perlu lihat bahawa perkara-perkara ini ialah kita yang membuat menjadikannya masalah. Adakah kita mahu mewujudkan undang-undang untuk menyelesaikan masalah yang kita sendiri wujudkan? Kita lihat banyak terbentuk perumahan pangsapuri-pangsapuri murah terutamanya Yang Berhormat Gombak, saya mohon penjelasan, yang wujud disebabkan, contohnya perpindahan setinggan, perpindahan bukan setinggan. Bagi saya peneroka bandar.

Mereka ini pada asalnya duduk di *landed property*, di perumahan di bawah. Bukan ada pengalaman duduk di rumah-rumah pangsa tetapi seperti yang dikatakan Yang Berhormat Gombak tadi *they are forced by circumstances*.

Persoalan saya, *circumstances* ini diwujudkan oleh siapa? Ini ialah persoalan-persoalan yang kita selaku penggubal dasar mahupun kerajaan perlu membuat keputusan kerana saya lihat perkara ini tidak dibincangkan ketika membahaskan Perumahan 1Malaysia, Greater Kuala Lumpur dan sebagainya. Saya khuatir andaian kita mengatakan bahawa naskhah rang undang-undang ini mampu menyelesaikan isu sebenarnya iaitu, dengan izin, *quality of living*. Kita tidak membincangkan di sini, seingat saya lima tahun di sini, apa yang digariskan oleh Bangsa-Bangsa Bersatu, dengan izin, *the UN-HABITAT* dan 1 Oktober ini ialah *World Habitat Day* yang mana dikatakan di bawah *economic social cultural rights* ada dikatakan di situ *the housing rights. Adequacy of housing*, isu-isu tidak dibincangkan langsung. Akan tetapi kita cuba menyelesaikan di dalam permasalahan yang kita sendiri cipta. Jadi, saya rasa rakyat tidak punya pilihan. Sentiasa sempit. Jadi, saya mohon penjelasan lanjut daripada Yang Berhormat Gombak di dalam melihat perkara ini.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Terima kasih Yang Berhormat Balik Pulau. Saya bersetuju dengan pandangan dan penegasan yang dibuat oleh Yang Berhormat Balik Pulau. Justeru itu, saya telah menyatakan tadi dalam menggubal rang undang-undang yang kita sama-sama memikul dan menggalas tanggungjawab ini, kita harus memastikan ia dapat menyelesaikan masalah rakyat terbanyak dan memberikan keadilan sosial kepada mereka. Oleh kerana ini bukan pilihan mereka.

Akan tetapi kerana kedudukan ekonomi mereka, keupayaan mereka agak terbatas. Mereka dipaksa untuk menduduki unit-unit seperti ini. Tanggungjawab kerajaan sebenarnya untuk menyediakan perumahan yang selesa, *decent living for our people*, untuk masyarakat yang berpendapatan rendah.

Kita telah laksanakan, malahan sekarang kita melihat ada pendekatan baru, konsep baru. Kalau dulu rumah pangsa kos rendah ini hanya memiliki satu bilik sahaja. Sudah tentulah rumah kos rendah yang hanya mempunyai satu bilik akan menimbulkan masalah sosial dalam masyarakat. Maka, pendekatan baru kita sekarang kita buat sekurang-kurangnya dua atau tiga bilik, ada ruang tamu. Ini kerana akan dapat menyelesaikan banyak masalah sosial di dalam masyarakat.

Akan tetapi ianya tidak terhenti di situ. Kita tidak mahu rang undang-undang yang diluluskan pada hari ini akan terus mengekang dan tidak dapat menyelesaikan masalah rakyat yang terbanyak. Maka, antara perkara besar yang kita dengar dalam perbahasan ini ialah penyelenggaraan rumah-rumah pangsa, rumah-rumah yang bertingkat, khususnya kos rendah. Ya.

**Dato' Kamaruddin Jaffar [Tumpat]:** Terima kasih Yang Berhormat Gombak. Saya juga amat tertarik dengan hujah-hujah yang disebutkan oleh Yang Berhormat Gombak tadi. Adakah Yang Berhormat Gombak dalam membentangkan pandangan-pandangan tadi dan ulasan-ulasan tadi ingin supaya kerajaan mengklasifikasikan dengan jelas iaitu rumah-rumah bertingkat ini sebagaimana yang sedang disebutkan tadi sebahagiannya dipaksakan oleh kerana kemiskinan dan sebagainya pada rakyat yang berpendapatan rendah.

Berbeza dengan yang sering dipanggil kondominium ini. Oleh sebab tidak ramai rakyat Malaysia yang boleh 250 juta pinjaman mudah untuk membeli kondominium di Bangsar, di Singapura, di Kazakhstan, di Uzbekistan dan sebagainya. Tidak ramai. Rakyat dapat RM250 juta dengan kadar bayaran balik hanya 2%. Ini tidak apalah, bayarlah *charges* yang dikenakan itu.

Akan tetapi rakyat biasa yang miskin, tidakkah Yang Berhormat ingin mencadangkan kepada kerajaan supaya yang miskin ini segala penyelenggaraannya kerajaan mesti anggap seolah-olah seperti jalan raya, seperti air, ianya tanggungjawab kerajaan. Berbeza dengan yang mampu dan ada pinjaman mudah daripada kerajaan berjuta-juta ringgit itu. Terima kasih.

■1450

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Terima kasih Yang Berhormat Tumpat. Itu satu pandangan yang baik, yang harus diambil kira oleh kementerian – yang saya telah juga bersetuju dan nyatakan dalam perbahasan saya sebentar tadi. Memang tanggungjawab kerajaan untuk menyediakan satu perumahan yang selesa bagi rakyat yang terbanyak khususnya di kalangan mereka yang berpendapatan rendah. Usaha ini kita dukung, tetapi pada masa yang sama kita juga harus memastikan bukan sekadar mereka ini ditempatkan di rumah-rumah ini tetapi kerajaan juga bertanggungjawab untuk berterusan menjaga kebajikan mereka tinggal di rumah-rumah yang berkenaan.

Bagi mereka yang berpendapatan tinggi yang keluarganya bijak menjalankan perniagaan walaupun pada usia yang begitu muda boleh membeli kondominium mewah mereka tidak ada masalah. Oleh sebab itu saya daripada awal mukadimah ini, saya tidak mahu rang undang-undang ini terus membela tauke-tauke besar, pemaju-pemaju dan mereka yang berpendapatan tinggi sementara pada masa yang sama rang undang-undang ini terus mengekang kehidupan rakyat yang berpendapatan rendah.

Saya ingin mencadangkan selain daripada beberapa perkara yang telah dibangkitkan oleh sahabat-sahabat saya sebentar tadi, supaya masalah penyelenggaraan ini juga harus diberikan perhatian bagi rumah-rumah kos rendah yang telah pun diterajui oleh Kerajaan Negeri Selangor khususnya PKNS. Kita terpaksa mengeluarkan sejumlah peruntukan untuk memperbaiki lif, untuk mengecat bangunan-bangunan yang berkenaan yang telah uzur dalam Program Ceria yang diterajui oleh PKNS. Kalau PKNS dan Kerajaan Negeri Selangor boleh mengambil inisiatif ini, saya percaya Kerajaan Pusat juga mampu dan bertanggungjawab untuk mengambil usaha ke arah menjamin kehidupan yang lebih sejahtera di kalangan mereka yang berpendapatan rendah.

Persoalan yang timbul ialah saya dengar banyak hendak diserahkan kepada PBT. Akan tetapi, kita juga harus ingat pendapatan PBT ini juga terbatas. PBT tidak ada *income* ataupun pendapatan yang mewah. Pendapatan PBT berpunca daripada

cukai taksiran dan cukai pintu. Ada PBT yang pendapatannya agak sedikit tinggi, mungkin di Petaling Jaya, di Lembah Klang tetapi bagaimana PBT di Hulu Selangor, di Sabak Bernam yang jumlah perumahannya kecil, tidak ada kilang dan industri, sudah tentulah pendapatan mereka jauh lebih rendah daripada PBT di tempat-tempat yang lain. Mengapa harus Kerajaan Pusat membebankan tanggungjawab ini kepada pihak PBT?

Kalau dalam konteks saya ini, Kerajaan Pusat boleh mengikut Perlembagaan yang sedia ada mengeluarkan sejumlah peruntukan untuk menyenggara jalan-jalan persekutuan di peringkat negeri ataupun peruntukan MARIS yang diberikan setiap tahun kepada kerajaan negeri walaupun semenjak kebelakangan ini kadang-kadang berlaku kelewatan bagi negeri-negeri Pakatan Rakyat. Akan tetapi, menurut Perlembagaan Persekutuan, Kerajaan Pusat bertanggungjawab untuk menyediakan sejumlah peruntukan untuk menyenggara jalan-jalan di setiap negeri di negeri Selangor khususnya, di Pulau Pinang dan di negeri-negeri yang lain. Mengapa tidak Kerajaan Pusat juga menyediakan sejumlah peruntukan untuk menyenggara bangunan-bangunan bertingkat khususnya rumah-rumah kos rendah termasuk membaik pulih lif bagi kemudahan penduduk, mengecat bangunan-bangunan lama, menyediakan kemudahan-kemudahan asas?

Kalau Kerajaan Pusat boleh menyediakan sejumlah peruntukan mengikut keperluan negeri berkenaan, mungkin bersandarkan jumlah bangunan ataupun jumlah unit yang ada di negeri berkenaan, saya kira perkara ini dapat diselesaikan dan tidak perlu kita bebankan sepenuhnya kepada PBT.

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** Mohon mencelah Yang Berhormat. Terima kasih Yang Berhormat Gombak. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya tertarik dengan apa Yang Berhormat sebut tentang isu kos penyelenggaraan. Khususnya di Lembah Pantai, banyak PPR yang kos selenggaranya tidak terjaga dan sebagainya termasuk juga dengan rumah-rumah kos rendah yang dimiliki oleh *joint management bodies* (JMB) dengan izin, pihak swasta.

Ada diumumkan oleh 'kementerian Perdana Menteri' dan juga 'Menteri Wilayah Persekutuan'. Satu tabung penyelenggaraan, 1Malaysia. Ini diumumkan dan dilaksanakan kutipan-kutipan dana daripada pemaju-pemaju sekeliling untuk bantu kos penyelenggaraan. Malangnya, jumlah yang dikutip tidak dipaparkan kepada umum. Tidak ada audit dilaksanakan dan bila dibuat program-program cat semula misalan di Sri Sentosa.

Rungutan daripada pemilik JMB, pemilik MC-MC tempatan adalah kadar yang dikenakan oleh JKR bawah keputusan Menteri adalah dua kali ganda lebih daripada kadar yang mereka cari daripada luar. Akan tetapi, di sini dalam usaha sama penyelenggaraan, beberapa peratus dibiayai oleh kerajaan selebihnya dibiayai oleh penduduk. Jadi, penduduk tentunya rasa tertipu kerana hasratnya baik Yang Berhormat. Saya mohon penjelasan.

Kita memang mahu melaksanakan penyelenggaraan tetapi bila dilaksanakan atas dasar politik termasuk pula dengan tidak ada ketelusan dan tambahan kos yang melambung tinggi, akhirnya membebankan penduduk sendiri. Bagaimana kita boleh pastikan kalau pimpinan Menteri tak mengotakan janji, tak buat dengan baik, bagaimana hendak pastikan bahawa mereka yang bertanggungjawab di peringkat perumahan kos rendah ini melaksanakan tugas seiringan dengan apa yang digariskan dalam rang undang-undang ini? Saya mohon penjelasan daripada Yang Berhormat.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Terima kasih Yang Berhormat Lembah Pantai yang telah membawa isu kebertanggungjawaban, prinsip ketelusan. Saya amat bersetuju dengan pandangan Yang Berhormat Lembah Pantai yang menegaskan walaupun Kerajaan Pusat berhasrat untuk mewujudkan tabung khas dalam usaha menangani masalah yang kita bincangkan, yang penting ialah soal ketelusan, kebertanggungjawaban untuk memastikan setiap sen yang disalurkan itu mesti sampai terus kepada kumpulan sasaran iaitu kepada rakyat miskin, rakyat berpendapatan rendah supaya masalah yang mereka hadapi berpuluh tahun ini dapat diselesaikan.

Itu satu contoh di Lembah Pantai. Saya berani dalam Dewan ini untuk membawa satu contoh lain. Di *flat* Taman Samudera di dalam DUN Gombak Setia, Parlimen Gombak. Kerajaan Negeri Selangor mengumumkan untuk mengecat enam blok flat Taman Samudera dengan kos RM1 juta. Sebulan kemudian, Perdana Menteri sendiri turun ke Gombak Setia memberikan satu tawaran lain kepada penduduk Taman Samudera. Kalau mereka terus menyokong Barisan Nasional, Kerajaan Pusat berjanji untuk mengecat bangunan-bangunan tersebut. Kosnya berapa? RM4 juta. Akan tetapi, sampai hari ini Tuan Yang di-Pertua, sudah setahun Perdana Menteri turun di Gombak Setia tidak cat lagi bangunan-bangunan tersebut. Akhirnya Kerajaan Negeri Selangor, Pakatan Rakyat dengan kos hanya RM1 juta, dapat mengecat kesemua blok-blok tersebut.

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** Yang Berhormat.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Ya.

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** Saya perlu tanya Yang Berhormat...

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Ini janji ditepati yang disokong oleh Kuala Pilah.

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** Mohon celahan Yang Berhormat.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Janji capatilah.

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** Terima kasih Yang Berhormat. Saya terpaksa celah di sini kerana saya teruja mendengar dengan kos RM1 juta boleh dilaksanakan program cat beberapa blok. Ini kerana di Lembah Pantai, satu blok Yang Berhormat, satu blok Sri Pinang, penduduk dapatkan kos sebanyak RM300,000 untuk program cat. Ini daripada *direct*. Dia tanya kepada *supplier*. Datang-datang Menteri, kosnya melambung tinggi RM733,000 untuk satu blok. Jadi, saya mintalah Yang Berhormat kalau boleh perincian rahsia bagaimana boleh laksanakan RM1 juta untuk enam blok di Selangor tetapi di Kuala Lumpur satu blok sahaja sudah lebih RM730,000. Terima kasih.

#### ■1500

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Yang Berhormat Lembah Pantai, dia tidak ada rahsia. Penyelesaiannya kita mesti sampai ke Putrajaya, selesai semua masalah. [*Tepuk*]

**Beberapa Ahli:** Setuju!

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Selagi kita tidak sampai Putrajaya inilah masalahnya. Kos RM1 juta naik RM4 juta. Kos RM300 ribu naik RM700 ribu. Akhirnya yang hendak bayar ini rakyat miskin, rakyat yang berpendapatan rendah. Ini satu contoh yang kita boleh bawa Yang Berhormat Menteri dari Kuala Pilah turun ke *flat* Taman Samudera lihat bagaimana keupayaan Kerajaan Negeri Selangor di bawah Pakatan Rakyat dapat memberikan kemudahan asas kepada pemilik-pemilik rumah kos rendah dengan cukup berkesan, dengan kos yang paling rendah berbanding yang telah dijanjikan oleh kerajaan UMNO dan Barisan Nasional.

Oleh sebab itu sekali lagi saya hendak menyatakan rang undang-undang ini harus diteliti semula. Sementara kita mendukung beberapa fasal yang dikemukakan dan cadangan yang dikemukakan tetapi kebimbangan kita ialah rang undang-undang ini akan berpihak kepada pihak pemaju, akan berpihak kepada orang-orang yang memiliki kondominium, berpihak kepada orang yang kaya, keluarga Menteri, anak mereka, kerabat mereka. Akan tetapi rang undang-undang ini tidak akan melindungi

hak dan kepentingan rakyat miskin dan berpendapatan rendah yang rata-ratanya memerlukan perumahan yang lebih sejahtera, *insya-Allah*.

Akhirnya Tuan Yang di-Pertua, saya juga ingin menyarankan supaya seperti yang saya sarankan kepada Kementerian Sumber Asli semalam. Apa-apa pindaan ataupun apa-apa cadangan yang terkandung di dalam rang undang-undang ini, mestilah diterjemahkan dalam Jadual H, Akta 118. Semalam saya telah buktikan ada dua perkara besar yang terkandung dalam pindaan Akta Strata yang di bawa oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar bercanggah dengan Jadual H Akta 118.

Walaupun pada awalnya Yang Berhormat Menteri kata tidak bercanggah akan tetapi di akhir sesi beliau memberikan jawapan bila ada pegawai-pegawai yang memberi nota tambahan kepada beliau. Sebenarnya akta itu sedang diteliti untuk dipinda. Oleh sebab itu saya banyak kali menyatakan lebih baik pegawai di belakang duduk di depan, Menteri di depan duduk di belakang kerana mereka tidak tahu apa yang berlaku sebenarnya di dalam kementerian masing-masing.

Jadi, dalam konteks ini saya juga menyarankan supaya apa juga pindaan, apa juga cadangan dalam rang undang-undang ini mesti diterjemahkan dalam jadual H kerana Jadual H ini merupakan perjanjian atau akad di antara pemaju dengan pemilik dan pembeli. Mereka mesti diberitahu hak mereka. Kita tidak mahu cadangan-cadangan yang dibawa ini dimasukkan secara sulit tanpa pengetahuan pembeli dan akhirnya mereka akan tertipu apabila siapnya projek ini.

Jadi, saya benar-benar mengharapkan supaya rang undang-undang ini dapat diteliti dan memastikan ianya akan melindungi rakyat yang berpendapatan rendah, pemilik rumah kos rendah, rumah pangsa bertingkat kos rendah dan sederhana dan bukan segelintir mereka yang kaya raya. Yang penting sekali ianya mestilah diterjemahkan dalam Jadual H Akta 118 supaya...

**Dato' Mahfuz bin Haji Omar [Pokok Sena]:** Yang Berhormat Gombak, Gombak.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Okey. Sudah hendak *landing* sudah naik balik.

**Dato' Mahfuz bin Haji Omar [Pokok Sena]:** Hendak *landing* tidak apa, sebentar lagi boleh *landing* kan. *Executive* jet sendiri, bawa sendiri. Bila-bila boleh *landing*. [Ketawa] Okey, terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Gombak.

Berkaitan dengan cadangan pindaan-pindaan ini. Ini diletakkan di atas meja kita. Ada cadangan pindaan kepada rang undang-undang asal yang di bentang iaitu berkaitan dengan fasal 2 yang memberikan tafsiran kepada pengurus harta berdaftar yang akhirnya akan dipanggil pengurus harta.

Saya teliti bahawa pindaan yang hendak dicadangkan kepada rang undang-undang yang di bentang kepada kita ini, ia satu benda yang tidak perlu dan tidak wajar kerana ia sudah bertentangan dengan akta yang satu lagi Akta 242. Akta 242 itu ialah akta yang sudah pun memberikan tafsiran tentang takrif pengurus harta itu. Jadi bermakna bahawa sekali lagi kita memberikan takrif yang berbeza dengan takrif yang sudah pun terkandung di dalam Akta 242.

Jadi saya fikir bahawa mungkin pihak Yang Berhormat Menteri dan juga pihak kementerian ini tidak meneliti cadangan pindaan ini sehingga terabai terhadap Akta 242 yang sudah pun memberikan tafsiran takrif tentang pengurus harta. Bila kita berikan satu takrif yang baru seolah-olahnya bahawa perlu pula pada satu pendaftaran pula, sedangkan mereka sudah daftar di bawah Akta 242. Terima kasih.

**Tuan Mohamed Azmin Ali [Gombak]:** Terima kasih Yang Berhormat Pokok Sena. Saya setuju dan saya masukkan ianya sebagai sebahagian daripada perbahasan saya kerana ianya juga selaras dengan pandangan saya di awal tadi bahawa banyak terminologi ataupun istilah-istilah yang digunakan itu memerlukan pentakrifan yang lebih jelas supaya tidak timbul kekeliruan di dalam dokumen ataupun rang undang-undang yang hendak kita luluskan pada petang ini. Jadi Tuan Yang di-Pertua, saya mengucapkan terima kasih di atas peluang ini untuk membahaskan satu rang undang-undang yang cukup penting. Terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Ya, Yang Berhormat Bukit Bintang.

**3.06 ptg.**

**Tuan Fong Kui Lun [Bukit Bintang]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, memberi peluang kepada saya untuk mengambil bahagian dalam membahaskan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012.

Tuan Yang di-Pertua, saya menyokong pembentangan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 sebagai menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 yang akan dimansuhkan bagi pengemaskinian dan menambah baik peruntukan sedia ada dan peruntukan baru

untuk menampung dan menangani isu dan masalah berbangkit sejak kebelakangan ini.

Tuan Yang di-Pertua, sebagai contoh pentafsiran semula pemaju adalah perlu dan dialu-alukan bagi meliputi pindaan termasuk "*seseorang atau kumpulan orang yang dilantik oleh mahkamah bagi menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi*" bagi sesuatu pemaju perumahan yang berada dalam keadaan pelikuidasi. Pada masa sekarang pelikuidasi yang menghadapi situasi begini akan lebih merujuk kepada Akta Syarikat dan enggan mematuhi arahan pegawai perumahan kementerian dalam membantu pembeli-pembeli rumah yang berdepan dengan kesusahan akibat projek akan dibeli, berada di bawah penerimaan dilikuidasikan.

Tuan Yang di-Pertua, memanglah diakui bahawa Akta Syarikat 1965 memperuntukkan urusan dan am pelikuidasi bila hendak menggulung syarikat yang bermasalah. Bila syarikat ini dan syarikat perumahan, undang-undang perumahan hendaklah dibaca bersama dengan Akta Syarikat dan bila bertemu masalah perumahan. Undang-undang Perumahan hendaklah mengatasi Akta Syarikat. Barangkali pihak kerajaan tertinggal untuk memasukkan "penerima" dan "pengurusan", "*receiver*" dan "*manager*" dengan izin, yang dilantik oleh mahkamah bagi pengurusan syarikat pemaju yang bermasalah.

Saya mencadangkan supaya perkataan "penerima" dan "pengurusan" dimasukkan ke dalam rang undang-undang bagi meliputi sesiapa yang mengambil alih pembangunan perumahan ini. Begitu juga dengan Jawatankuasa Pengurusan Bersama pada fasal 22(2)(f) dan (g) yang berkaitan dengan hak mengundi pemaju ke atas unit-unit strata yang belum dijual.

#### ■1510

Adakah bermakna bahawa mereka mempunyai hak mengundi yang sama seperti pembeli iaitu pemaju mempunyai hak satu undi pada mesyuarat agung bersama? Jika sedemikian, ia mencatatkan maksud undang-undang baru bagi membenarkan hak mengundi 100 unit oleh pemaju jika pemaju mempunyai 100 unit yang belum dijual. Saya ingin meminta penjelasan Yang Berhormat Menteri ke atas perkara ini.

Tuan Yang di-Pertua, Suruhanjaya Bangunan, COB dengan izin, *Commissioner of Building* sering disifatkan sebagai harimau yang tidak bertaring, *toothless tiger* dengan izin, dalam melaksanakan tugasnya. Saya mencadangkan supaya COB dibenarkan campur tangan di dalam Tribunal Pengurusan Strata. Dengan ini COB

lebih berkuasa dalam melaksanakan tugasnya untuk membuat pilihan terbaik bagi menangani isu-isu berbangkit dan menjadikannya lebih berkesan dalam melaksanakan tugasnya.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin membangkitkan satu isu para pembeli kondominium di kawasan saya di City Garden, Kuala Lumpur yang menghadapi masalah berikut. Dalam kita membincangkan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012, saya ingin mengambil kesempatan ini untuk membangkitkan isu Kondominium City Garden. Saya rasa Yang Berhormat Menteri pun tahu dengan isu ini yang terletak di Persiaran Raja Chulan, Kuala Lumpur yang berlarutan sejak beberapa tahun yang lalu tanpa ada menunjukkan sebarang penyelesaian.

Tanah Kondominium City Garden adalah milik PKNS dan ia telah dimajukan oleh Aman Teguh-WICC JV Sdn Bhd sejak tahun 2003. Pemaju Aman Teguh tidak mampu beroperasi dan telah memberikan *power attorney* kepada MWE Properties Sdn Bhd untuk menguruskan pindah milik unit ini. Oleh itu, MWE Properties telah melantik syarikatnya sendiri sebagai ejen pengurusan *City Garden* sehingga 2008.

Pada Julai 2007, sebuah jawatankuasa badan pengurusan bersama, JMB telah ditubuhkan bersama pemaju. Malangnya, JMB itu diwakili oleh pemilik-pemilik yang tidak sah dan dipilih di kalangan orang-orang MWE Properties sebagai memenuhi arahan Akta 663. Berbagai-bagai perkara yang menyalahi undang-undang telah berlaku dan tidak dapat diselesaikan isu tersebut.

Ini telah mendapat perhatian Suruhanjaya Bangunan (COB), DBKL dan agensi-agensi lain seperti Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Syarikat MWE Properties pun tawar 53 unit dari keseluruhannya 170 unit kondo. MWE Properties telah gagal untuk mengemukakan akaun beraudit dalam tempoh lima tahun seperti pembuktian resit-resit pembayaran kepada COB walaupun telah diminta beberapa kali untuk berbuat sedemikian. COB mengisahkan bahawa mesyuarat agung pertama itu dipanggil oleh JMB adalah tidak sah berikutan pemalsuan tanda tangan Puan Rozilah binti Sidek, pegawai PKNS di dalam Borang A. Hanya PKNS yang berhak untuk memanggil mesyuarat agung yang pertama tetapi PKNS masih belum berbuat demikian.

Ini kerana PKNS perlu mengesahkan pemilik-pemilik yang layak untuk mengundi di dalam mesyuarat agung kerana terdapat banyak penyelewengan yang dilakukan oleh pihak MWE Properties. Syarikat itu telah melantik pemilik yang tidak layak dan tidak sah untuk mengundi di dalam mesyuarat perbadanan pengurusan dan

syarikat itu juga gagal membuktikan wakil-wakil pemilik tersebut tidak ditunggakkan bayaran penyelenggaraan dari tahun 2003 sehingga 2007. Akibatnya semua ahli jawatankuasa JMB telah meletak jawatan kecuali seorang yang masih kekal sebagai AJK. Para pembeli meragui tunggakan bayaran penyelenggaraan yang berjumlah RM1.4 juta. Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah pun memerintahkan satu mesyuarat agung luar biasa diadakan tetapi ia masih belum dapat menyelesaikan masalah ini.

Tuan Yang di-Pertua, di bawah seksyen 50 Akta Hakmilik Strata 1985, pihak COB boleh melantik ejen pengurusan untuk melaksanakan tugas dan fungsi perbadanan pengurusan sekiranya berlaku ketidakpuasan hati ke atas perbadanan pengurusan sedia ada. Saya difahamkan pihak PKNS telah memindah milik 100 unit manakala baki 20 unit masih belum dapat diproses pindahan milik dan baki 50 unit lagi masih belum terdapat permohonan untuk pindahan ini.

Tujuan saya membangkitkan masalah Kondominium City Garden adalah bagaimanakah pihak kementerian dapat membantu COB atau PKNS dan pihak terbabit menyelesaikan masalah ini? Apakah tindakan yang boleh diambil ke atas MWE Properties yang gagal mematuhi arahan COB mahupun PKNS ataupun kementerian perumahan yang para pembeli unit kondo ini? Saya minta kementerian boleh membantu di dalam kes ini untuk menyelesaikan masalah-masalah dan isu-isu yang dibangkitkan oleh saya. Sekian, terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Ya Yang Berhormat Sungai Siput.

**3.17 ptg.**

**Dr. M. Jeyakumar Devaraj [Sungai Siput]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya telah membaca buku ini malam tadi Yang Berhormat Menteri. Beratnya teknikallah. Saya hendak mengucapkan tahniah kepada *team* di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kerana mengeluarkan satu rang undang-undang yang konsisten yang *cover* banyak isu.

Akan tetapi masalahnya ialah ia tidak menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh rumah-rumah pangsa kos rendah. Umpamanya di Ipoh, di First Garden, Ipoh ada satu empat blok rumah-rumah kos rendah yang telah ditubuhkan oleh *management corporation* dalam tahun 2000, tetapi oleh sebab mereka tidak mendapat kutipan duit, mereka telah bankrap dalam jangka masa enam bulan.

Daripada tahun 2000 sehingga sekarang, 12 tahun, langsung tidak ada pengurusan dan tidak ada pembersihan. Jadi sampai sekarang tunggakan selama 12 tahun cukai tanah mungkin sudah RM50,000, tunggakan kepada LAP, Lembaga Air Perak pun sudah beberapa ribu dan tunggakan kepada TNB. So mereka tidak ada *street lighting*, tidak ada *lighting* di koridor *you know*. So isu-isu sebegini, sampai ia punya bumbung-bumbung pun ada beberapa panel bumbungnya yang sudah terbang, *top floor* ada *leaking*, semua *top floor* sudah kosong kerana orang tidak boleh duduk di situ. So, akta ini walaupun ia komprehensif tetapi ia tidak boleh mengendalikan masalah di *First Garden Flat*.

*First Garden Flat* ia *requires* satu *bailout*. Ia perlukan Kerajaan Pusat masuk ke sana dan ambil alih pengurusan dan masukkan modal untuk memperbaikinya. Ini tidak terkandung di dalam akta ini. Akta ini hanya untuk rumah-rumah pangsa, kondominium di mana orang ada cukup duit untuk bayar kepada dia. So *this is not settling the problem*. Dan *First Garden Flat* bukan satu yang *isolated*, yang terperinci. Saya rasa ada berpuluh-puluh rumah-rumah pangsa kos rendah di Lembah Pantai, di bandar-bandar besar yang menghadapi masalah yang sama di mana mereka, *they cannot be managed*, mereka tidak sanggup menjaga kebersihan dan pengurusan sendiri.

#### ■1520

So, macam yang dikatakan tadi oleh Yang Berhormat Rasah, saya ingat cadangan dia bagus. Saya ingat kita perlu keluar daripada kotak ini.

**Puan Teo Nie Ching [Serdang]:** [*Bangun*]

**Dr. M.Jeyakumar Devaraj [Sungai Siput]:** Kotak kementerian sekarang, masih dalam kita hendak pakai. *Sorry, you want to speak?*

**Puan Teo Nie Ching [Serdang]:** Ya. Saya hendak minta sedikit penjelasan. Boleh, Tuan Yang di-Pertua?

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Saya tidak larang Yang Berhormat. Penjelasan kadang-kadang cerita lain.

**Puan Teo Nie Ching [Serdang]:** [*Ketawa*] Saya hendak tambah sedikit juga kerana di kawasan saya juga ada contoh yang sama. Jadi, saya hendak bantu. Ada dua kes yang macam ini. Selama-lama ini pemajunya tidak menjalankan apa-apa kerja penyelenggaraan. Tidak membersihkan tempat itu, tidak buat *maintenance* tetapi apabila mereka hendak *issue strata titles* kepada pemilik-pemilik rumah pangsapuri, mereka menyuruh pemilik rumah itu untuk membayar bil penyelenggaraan sebanyak RM2,000 sampailah RM8,000 pun ada.

Jadi, ini memang sudah menjadi satu masalah kerana pertamanya, selama ini, pemaju yang dipanggil sebagai Sumbangan Daya Sdn. Bhd. Mereka tidak membuat apa-apa kerja di kedai apartmen Taman Saujana Balakong. Akan tetapi, secara tiba-tiba apabila *strata titles* itu sudah boleh keluar, mereka menulis surat kepada pemilik rumah, cakap “*Okey, sekarang boleh dapat itu strata titles*”, dan mereka suruh pemilik rumah itu untuk membayar *maintenance cost* ini yang sebanyak RM2,000 sampai RM8,000.

Ada satu kes lagi yang saya hadapi di kawasan Parlimen Serdang iaitu Pangsapuri Kos Rendah Sri Pulai, juga isu yang sama. Selama ini, badan penyelenggaraan ini tidak membuat apa-apa kerja. Tidak buat, langsung tidak ada. Pembersihan tidak buat. Semuanya pun tidak buat tetapi secara tiba-tiba apabila *strata titles* itu sudah keluar, boleh ambil, mereka paksa pembeli itu untuk membayar bil penyelenggaraan yang ada sebanyak RM2,000, RM8,000, RM10,000 pun ada. Saya rasa dalam situasi yang sebegini, kementerian mestilah membuat sesuatu untuk membantu pemilik-pemilik rumah itu kerana sekiranya pemaju itu tidak buat apa-apa kerja, mereka tidak sepatutnya mengutip wang ini atau yuran penyelenggaraan daripada pemilik-pemilik rumah.

Saya rasa amat kecewa kerana saya telah bangkitkan isu ini melalui surat kepada kementerian, kepada Menteri pada awal bulan Julai tahun ini. Akan tetapi sampai sekarang, sudah lebih kurang tiga bulan, saya pun tidak terima apa-apa balasan ataupun respons daripada pihak kementerian. Jadi saya pun tidak tahu bagaimana saya boleh membantu pengundi-pengundi saya ataupun pemilik-pemilik rumah pangsapuri ini. Saya rasa amat bernasib malanglah. Jadi, saya juga hendak memohon pandangan daripada Yang Berhormat Sungai Siput, bagaimana kita boleh membantu pemilik-pemilik rumah seperti ini melalui rang undang-undang ini? Terima kasih.

**Dr. M. Jeyakumar Devaraj [Sungai Siput]:** Terima kasih Yang Berhormat Serdang. Saya ingat masalahnya untuk kita dan juga untuk kementerian adalah rangkanya, *framework* untuk menangani masalah ini masih tidak wujud. Ini kerana pendekatan kita iaitu masih meletakkan tanggungjawab orang di rumah-rumah pangsa kos rendah ini kepada mereka sendiri. Mereka dipertanggungjawabkan untuk menjaga pengurusan, pembersihan, pembaikan, *repair* semua, atas mereka sendiri dan mereka tidak sanggup. Itulah masalahnya.

So, seperti Yang Berhormat Serdang pergi berjumpa PBT, PBT tidak diberikan kuasa, tidak diberikan modal daripada Kerajaan Pusat untuk menangani masalah itu. Dia terpaksa walaupun ada *Commissioner of Building*. Dia terpaksa pergi ke situ dan cuba mengutip duit daripada orang-orang di situ. Jika mereka orang miskin yang tidak dapat membayar ini semua, kita ada satu masalah *slump* dan ini bukan terperinci. Ada berpuluh-puluh rumah pangsa macam ini di Lembah Pantai, di Ipoh pun ada, di Pulau Pinang ada, di Johor ada, Seremban ada. So, walaupun ini *technically*, ini dalam tekniknya ada satu rang undang-undang yang cantik, yang konsisten. Akan tetapi, dia tidak mengendalikan masalah utama itu.

Saya rasa Yang Berhormat Menteri kita perlu juga mengambil kira ramai daripada penduduk, penghuni dalam rumah-rumah pangsa kos rendah di Lembah Pantai, diheret daripada rumah-rumah kampung mereka 10 tahun dahulu atau 15 tahun dahulu. Ini kerana kita ada satu Program Setinggalan Sifar. Kita paksa mereka keluar. Bukan mereka hendak membeli rumah pangsa itu. Kita paksa mereka, kalau “*You tidak keluar dalam satu minggu, satu bulan, kita akan bulldoze rumah you*”. Kita paksa mereka mengambil pinjaman, beli rumah itu.

Selepas itu kita ada rang undang-undang yang mewajibkan mereka menjaga pengurusan. Mereka tidak sanggup. So, saya rasa apa yang dibawakan oleh Yang Berhormat Rasah tadi, dengan mengatakan semua unit yang berharga RM150,000 ke bawah dikecualikan daripada rang undang-undang ini dan diambil alih oleh PBT sendiri. Kita pakai contoh yang telah diguna pakai di Singapura, *housing board, housing authority*. *Housing authority* itu pun perlu satu rang undang-undang dan juga perlu suntikan kewangan daripada Kerajaan Pusat. Saya ingat pada satu jangkaan, *estimate* am, kasar, mungkin setiap rumah pangsa perlu beberapa ratus ribu ringgit untuk dipulihkan macam *first garden flats, four blocks*, bumbung, *electrical wiring*, tunggakan dalam LAP TNB – beratus-ratus.

So, ini bukan saya ingat Kerajaan Pusat tidak boleh menganggap ini sebagai satu pembaziran wang. Mengapa kita bayar untuk mereka yang tidak bayar? Ini satu pelaburan, satu *investment* atas rakyat kita sendiri. Jika kita...

**Puan Hajah Zuraida Kamaruddin [Ampang]:** Terima kasih Yang Berhormat Sungai Siput. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tadi Yang Berhormat Sungai Siput menyebut tentang setinggalan sifar. Jadi, apakah pandangan Yang Berhormat Sungai Siput tentang peranan KPKT dalam urusan polisi-polisi yang dikeluarkan oleh kerajaan negeri seperti umpamanya di Selangor. Di Selangor, sebelum tahun 2008, ada projek

sifar setinggan yang mana banyak rumah setinggan dirobuhkan untuk mereka dipindahkan ke rumah-rumah PPRT, rumah kos rendah ini. Di Ampang khususnya, sebanyak 700 JMB yang paling besar di Selangor, ada di Parlimen Ampang.

Saya minta penjelasan sekiranya ada polisi-polisi sedemikian, KPKT harus campur tangan kerana sebelum polisi ini diturunkan kepada rakyat, ia mesti ada satu pelan yang boleh memberikan jaminan kepada penduduk-penduduk ini agar mereka tidak dibebankan dengan seperti apa yang diletakkan dalam rang undang-undang ini. Kalau sekiranya dalam Ampang sendiri ada 700 JMB, COB (*Commissioner Of Building*) yang hanya ada satu sahaja, *one man show* tidak mampu untuk mengendalikan segala urusan permasalahan dalam JMB-JMB di kawasan Ampang sahaja. Saya tidak menyebut seluruh Selangor.

COB ini harus diperbesarkan lagi perjawatannya agar ramai lagi kakitangan yang boleh melibatkan dalam pengurusan-pengurusan rumah murah ini. Waktu kerja COB juga, *one man show*, waktu kerja COB ini selalunya tertakluk pada hujung-hujung minggu yang mana mesyuarat agung dan sebagainya. Ini harus juga diambil kira agar untuk memberikan kesan yang lebih tinggi peranan COB dalam menguruskan masalah dalam flat rumah-rumah murah ini dan JMB dan MC. Itu sahaja Yang Berhormat Sungai Siput. Terima kasih.

**Dr. M. Jeyakumar Devaraj [Sungai Siput]:** Terima kasih Yang Berhormat Ampang. Saya rasa pendekatan yang telah diambil oleh kerajaan terhadap apa yang dikatakan setinggan, peneroka bandar, saya ingat silaplah. Ini kerana kita bukan macam negara Singapura yang mana kita ada kekurangan tanah ataupun Macau ataupun Hong Kong, yang mana mereka terpaksa menyediakan rumah-rumah pangsa untuk menempatkan orang-orang yang duduk di tanah kerajaan. Malaysia kita ini ada lebih tanah tetapi apa yang kita telah buat di Lembah Pantai, yang mana kita ada beribu-ribu keluarga miskin yang duduk di rumah sendiri tetapi atas tanah kerajaan, adalah pada masa itu, katakan kita mengiktiraf mereka sebagai kampung-kampung tradisi dan memberikan mereka geran di tempat itu, mereka sekarang tidak akan ada satu beban hutang yang begitu tinggi. Mereka bukan semua diheret pada rumah-rumah pangsa yang begitu kecil, yang begitu sesak dengan semua masalah yang kita sedang hadapi sekarang.

So, saya rasa ini satu kesilapan kita sendiri yang mana kita paksa mereka yang duduk bebas di tanah-tanah mereka, walaupun mungkin kemudahan kurang sedikit.

Kita mungkin pada masa itu boleh masukkan longkang dan jalan untuk bantu mereka. Akan tetapi kita heret mereka semua keluar dan simpan dalam rumah-rumah pangsa yang begitu sempit, begitu sesak dan sekarang tidak diuruskan dengan betul. So, kita sekarang ada banyak masalah-masalah sosial yang timbul daripada isu peminggiran ini.

So, saya rasa kerajaan kita ini mesti ambil kira semua fakta ini. Ini satu isu seperti yang dikatakan oleh Yang Berhormat Balik Pulau, masalah ini disebabkan oleh kesilapan dalam polisi kita mengendalikan keluarga-keluarga miskin. So, saya rasa kerajaan kena tukar kaedah kita menangani *flat-flat* kos rendah. Pertama ikut apa yang dikatakan oleh Yang Berhormat Rasah, kecualikan *flat-flat* kos rendah undang-undang ini, bawa mereka di bawah PBT dan beri suntikan wang daripada pusat kepada PBT-PBT untuk memulihkan *flat-flat* ini semua. Akan tetapi jika ini tidak dibuat, masalah tidak boleh diselesaikan dengan rang undang-undang ini. Terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Yang Berhormat Kota Melaka.

### 3.31 ptg.

**Tuan Sim Tong Him [Kota Melaka]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya juga ingin menyertai perbahasan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012. Satu akta yang amat perlu, kesannya yang kita perlu tunggu begitu lama untuk mewujudkan satu akta sebegini. Bagaimana akta ini dapat dilaksanakan dan dikuatkuasakan memang satu cabaran baru kepada semua pihak yang berkenaan termasuk kementerian.

Tuan Yang di-Pertua, saya amat setuju dengan kecacatan dan kelemahan akta ini yang dibangkitkan oleh Ahli-ahli Yang Berhormat. Memang kita sedia maklum bahawa masalah-masalah yang dihadapi dari bangunan-bangunan yang berstrata atau mempunyai strata *titles*, ia perlu dibaikkan. Masalah ini dan kecacatan ini seperti pemaju yang kurang bertanggungjawab atau *management committee* atau MC yang tidak dapat berfungsi dan juga tentang tunggakan-tunggakan bayaran perkhidmatan atau *maintenance service* oleh pangsa *owner* dan juga tunggakan seperti cukai tanah, bayaran meter dan lain-lain.

Tuan Yang di-Pertua, kita pun mesti akui bahawa adalah duta yang baru ini kita dapat mengatasi kelemahan Akta 318 dan Akta 663 yang menjadikan pemaju dapat mengambil kesempatan dan kurang bertanggungjawab semasa dan selepas satu

projek yang melibatkan strata *titles*. Oleh kerana kurang kuasa dan pengetahuan *management committee* atau MC, amat susah untuk menjalankan tugas mereka. Lagipun mereka ini semua *warrantee* dan COB pun dikatakan kuasanya terhad.

Dalam keadaan sebegini memang wujud satu keadaan bahawa rumah-rumah pangsa atau bangunan yang bertingkat ini dalam satu keadaan yang amat uzur, satu suasana yang kita nampak tidak begitu berlainan dengan setinggan. Saya setuju dengan beberapa Ahli Yang Berhormat yang membangkitkan tentang kita tidak boleh sekali gus anggap semua bangunan yang berstrata *titles* ini, semua dalam satu kategori yang sama.

Apa yang dikatakan oleh Yang Berhormat Gombak memang benar. Mereka yang beli kondominium, memang mereka mampu untuk bayar caj bulanan. Akan tetapi yang rumah pangsa atau rumah sederhana, ramai dari rumah pangsa ini pemilik atau pangsa *owner* ini mereka datang dari satu projek kemungkinan pengambilan tanah, satu projek pembinaan jalan. Mereka diminta pindah dengan sedikit pampasan dan minta mereka tidak mempunyai pilihan lain lagi untuk pindah ke rumah pangsa ini.

Di negeri Melaka memang kita banyak rumah pangsa terutama *walk up plan* iaitu hanya setinggi tidak lebih dari lima tingkat. Tidak ada lif dan kita boleh nampak projek-projek rumah pangsa ini dalam satu projek pembangunan mereka sentiasa ke tepi atau dalam sebelah kolam najis atau IWK atau pun sampai hujung. Ia bagi satu gambaran bahawa mereka ini substandard atau satu standard yang lebih rendah jika dibandingkan dengan lain-lain rumah teres. Ya, sila.

**Puan Siti Zailah Mohd. Yusoff [Rantau Panjang]:** Terima kasih Yang Berhormat. Saya tertarik dengan apa yang disebut oleh Yang Berhormat tentang kebajikan terutama penghuni-penghuni rumah *flat* dan rumah pangsa ini. Malah, sebagaimana Yang Berhormat sebutkan tadi kalau di Melaka ada rumah lima tingkat tanpa lif. Bukan sahaja di Melaka, saya tengok ada juga di negeri-negeri lain. Ini sudah tentulah memberi satu kesan yang cukup besar terutama bagi wanita yang mengandung, bagi orang-orang tua yang uzur yang berada di tingkat empat, tingkat lima. Apa lagi sekiranya keluarga itu mengalami sakit atau pun berlaku kematian. Bukan sesuatu yang senang. Jadi, ini adalah suatu perkara yang seharusnya dipandang berat. Jadi, saya minta pandangan Yang Berhormat dalam isu ini.

**Tuan Sim Tong Him [Kota Melaka]:** Ya, saya amat setuju dengan Yang Berhormat Rantau Panjang lebih-lebih lagi semasa krisis air. Kita nampak mereka

terpaksa turun berbaris untuk menunggu lori tangki air datang dan selepas itu kena naik lima tingkat supaya mereka dapat keperluan bekalan air.

Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Rasah memang membangkitkan satu keadaan yang perlu diambil berat oleh kementerian. Di negeri Melaka, usaha dari PBT saya juga mengalu-alukan usaha dari PBT. Mereka pun telah memandangi keadaan sebegini kerana kegagalan MC di rumah pangsa ini kerana langsung tidak ada orang *volunteer* menjadi MC dan PBT terpaksa ambil alih kerja pengurusan. Jika untuk sesuatu projek baru, saya ingat kita tidak menghadapi sebarang masalah.

Selepas siap dibina, sebelum pindah masuk, urusan ini sudah boleh dialihkan kepada PBT. Akan tetapi jika sesuatu rumah pangsa yang sudah sepuluh tahun atau 15 tahun, tunggakan oleh sebahagian besar pembeli atau unit pangsa *owner* dan jika PBT hendak ambil alih ini, apa akan terjadi? Mungkin satu ketidakadilan di antara unit *parcel*. Dikatakan sekarang ambil, saya mula ambil bayaran tunggakan sudah luput, sudah tidak perlu lagi bayar. Mereka mesti setuju sebab itu sungguhpun kita hendak serahkan tugas pengurusan ini kepada PBT, tetapi kita tidak boleh rampas hak unit pangsa *owner* membuat keputusan.

Ini memang satu hal. Oleh sebab itu di negeri Melaka mereka masih bagi pilihan ini kepada unit pangsa *owner* supaya mereka buat pilihan jika *more than 50%* mereka pilih supaya serah ini kepada PBT, PBT baru ambil alih.

#### ■ 1540

Sebelum PBT ambil alih, sepatutnya satu *phase lift*, satu naik tarafkan kesemua kemudahan asas dengan meyakinkan semua *owner* unit pangsa bahawa PBT akan menjalankan satu tugas yang lebih baik untuk mereka.

Tuan Yang di-Pertua, satu keadaan yang saya perlukan Yang Berhormat Menteri mengesahkan. Kiraan cukai taksiran hartanah. Mengikut fahaman saya, mereka ada satu formula iaitu formula dia iaitu anggaran sewa bulanan *times* satu tahun, dua belas tahun dan *times* peratus – 1% mengikut *zoning* yang..., oleh PBT yang adakan *zoning* dia itu dalam bandar, pinggir bandar, luar bandar. Dia ada satu *zoning* dari 12% mungkin turun sampai 9% atau 2%. Mereka tidak kira ini rumah pangsa atau rumah teres. Adakah ini adil untuk *owner* unit pangsa di rumah pangsa?

Ini kerana mereka tidak dapat perkhidmatan seperti di taman-taman, rumah teres. Mereka juga nilai-nilai hartanah mereka tidak boleh banding dengan rumah hartanah atau rumah teres. Oleh sebab itu saya anggap jika kutipan cukai taksiran hartanah mengikut formula ini dan perkhidmatan yang diberi kepada mereka adalah

berlainan. Jika mereka perlu seperti yang telah dibangkitkan oleh Ahli Yang Berhormat, mereka kutip sampah kena bayar, *rubbish truck*, pembersihan kena buat sendiri. *Common area, have to up keep* lampu-lampu tangga dan juga lampu persekitaran kena di *maintain*. *Top meter have to pay by the MC* tetapi di dalam satu taman perumahan termasuk longkang, jalan, lampu jalan, semua di *maintain* oleh PBT. Oleh sebab itu ini satu yang berlainan dan mengapa tentang bayaran cukai kepada kerajaan adalah sama. Ini saya minta satu keterangan dari Yang Berhormat Menteri.

Saya juga ingin membawa beberapa contoh kepada Yang Berhormat Menteri. Di Melaka, di Taman Kota Laksamana Seksyen 1, sungguhpun satu taman perumahan termasuk satu pembangunan campuran, ada juga rumah-rumah kedai, ada beberapa lot, saya ingat tidak salah, lahan lot yang perlukan *strata title* tetapi hanya dua tingkat sahaja. Tingkat bawah rumah kedai, tingkat satu kediaman dan perlukan *strata title*. Tidak ada satu *common area*. Mereka gunakan padang bersama dengan rumah teres dan lain-lain atau rumah berkembar dengan lain-lain. Jalan yang sama tetapi hairannya mereka perlukan *strata title*. Apa yang terjadi? *Strata title* sudah dikeluarkan. Mereka bayar cukai taksiran hartanah individu. Mereka bayar IWK individu. Akan tetapi cukai tanah tidak boleh. Mengikut PTG, mereka tidak boleh. Pemaju sudah gulung tikar. Sudah bankrap. Apa akan terjadi kepada pemilik-pemilik ini? Saya minta.

Dikatakan – saya tanya kepada PTG dan juga kepada ex-pemaju. Sungguhpun mereka sudah bankrap, mereka katakan kalau dapat tolong mana-mana dan mereka masih cuba. Dikatakan kepada PTG supaya tunggu akta ini. Akta yang akan dibentangkan di Dewan. Selepas ia diluluskan, mungkin kita dapat mengatasi masalah ini. Betul atau tidak, saya harap nanti Yang Berhormat Menteri dapat beritahu.

Satu lagi saya ingin tanya Yang Berhormat Menteri tentang *townhouse*. *Townhouse* juga perlukan *strata title* juga. Adakah *townhouse* juga perlu satu taman *townhouse* tetapi perlukah mereka adakan satu MC. Tiada *common area* yang perlu dipertanggungjawab oleh mereka atau diurus oleh mereka. Semua seperti satu taman perumahan. Adakah *townhouse* ini perlu satu MC? Ini kerana mereka mempunyai *strata title*. Saya anggap satu cadangan yang dibangkitkan iaitu kita perlu asingkan mereka. Rumah pangsa kos rendah, kondominium, *townhouse* atau rumah kedai yang saya bangkitkan ini. Perlu ada satu garis panduan di antara tiap-tiap jenis *type or* bangunan yang mempunyai *strata title*.

Tuan Yang di-Pertua, di beberapa rumah pangsa lima tingkat di Melaka yang dibina oleh swasta, apa yang terjadi, pemaju sengaja enggan menjual semua unit.

Mereka masih pegang sampai 50% unit supaya mereka boleh kontrol MC. Ini kerana MC kena buat pilihan di antara *owner* unit pangsa mereka yang *have the majority*. *Owner* unit pangsa ini terpaksa mengikut MC atau *the management arm of the* pemaju untuk menjalankan caj perkhidmatan mereka. Mereka terpaksa. Pemaju dengan anak syarikatnya menyewakan semua unit yang dimiliki oleh mereka dan mengawal MC sampai sepuluh tahun masih tidak dapat *owner* untuk pangsa yang individual ini dapat menubuhkan MC sendiri. COB pun tidak dapat buat apa-apa. Beberapa kali aduan sudah disampaikan. COB tidak boleh buat apa-apa.

Ini juga satu juga yang saya hendak tanya kepada Yang Berhormat Menteri. Kemungkinan pun sudah ada aduan-aduan sebegini. Satu lagi tentang *sinking fund*. Banyak pemaju sebelum mereka serahkan kunci, dalam perjanjian jual beli sudah jelas mereka bayar *sinking fund*. Apakah garis panduan oleh COB atas *sinking fund* yang telah bayar. Bilakah mereka kena cat bangunan itu? Dalam berapa tahun *sinking fund* itu boleh diguna kepada apa-apa yang lain seperti air tangkikah atau apa? Mesti ada satu garis panduan. *It's a guide for them to use a sinking fund*. Kalau tidak, *sinking fund* ini ialah satu jumlah yang besar, dipegang oleh *the management arm of the* pemaju. Ini memang aduan yang saya terima dari beberapa pangsapuri di Melaka. Saya harap Yang Berhormat Menteri dapat ambil perhatian tentang ini.

Tuan Yang di-Pertua, di Melaka, yang terkenal di Pulau Melaka adalah satu pembangunan campuran yang semua terlibat dengan *shop office*. Dikatakan *shop office*. Akan tetapi *shop office* ini bukan hanya *shop office*. Tingkat bawah sebagai kedai dan tingkat atas ramai akan jadi kediaman. *Shop office*, yang *shop office* ini memang perlukan *strata title* dan saya pernah bangkitkan di Dewan yang mulia ini sebab projek ini telah terbengkalai melebihi sepuluh tahun. Selepas itu *liquidators and then* pada akhirnya kerajaan negeri melalui Perbadanan Ketua Menteri Melaka (CMI) merampas pulau ini kerana dikatakan tunggakan cukai tanah yang tidak bayar. Mereka akan teruskan dengan pemulihan projek terbengkalai ini.

Baru-baru ini saya ada menulis surat kepada CMI untuk tanya bagaimana dengan keadaan projek pemulihan ini. Saya tanya yang amat penting ialah tentang *strata title*.

■1550

Bilakah *strata titles* ini boleh dikeluarkan? Adakah semasa menyerahkan kunci iaitu *hand-over vacant possession* ini, CF itu pun juga telah dikeluarkan. CMI jawab begini, *'Kita mengikut architect report dengan peringkat pembinaan dan pembeli kena*

*buat bayaran mengikut CF keluar atau tidak itu terpulang kepada PBT. Strata titles selepas itu baru kita buat permohonan*'. Dengan adanya akta yang baru ini dengan mengatakan serahan kunci bersama dengan *strata titles*. Saya ingin minta kalau Kerajaan Barisan Nasional kata pemimpin melalui teladan dan kata janji di *'third party'*. Inilah satu contoh yang paling baik untuk ditunjukkan kepada rakyat terutama kepada mangsa-mangsa pembeli asal projek Pulau Melaka ini. Dengan itu saya ucapkan terima kasih pada Tuan Yang di-Pertua kerana memberikan peluang kepada saya untuk mengambil bahagian dalam perbincangan ini.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Yang Berhormat Jasin berdiri hendak balik atau pun hendak berucap?

**Datuk Wira Haji Ahmad Hamzah [Jasin]:** Hendak berucap Tuan Yang di-Pertua.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Sebab saya tengok sebelah sini sahaja. Tidak pernah tengok sebelah sana.

**Datuk Wira Haji Ahmad Hamzah [Jasin]:** Saya ringkas sahaja Tuan Yang di-Pertua.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Sila Yang Berhormat.

### **3.52 ptg.**

**Datuk Wira Haji Ahmad Hamzah [Jasin]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua memberi saya ruang. Pertamanya saya ingin mengucapkan setinggi-tinggi tahniah kepada pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang telah dapat memperkasakan peranan dan fungsi Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan pihak berkuasa tempatan dan juga badan pengurusan bersama bagi membolehkan caj-caj penyelenggaraan perumahan dapat dikutip dengan berkesan.

Akta ini juga memberi kuasa yang lebih kepada COB serta JMC untuk mengutip caj penyelenggaraan dan bayaran lain yang tertunggak daripada pembeli dan pemilik mahupun penyewa petak tersebut. Apa yang terjadi pada ketika ini Tuan Yang di-Pertua, semasa apa juga kawasan perumahan dimajukan, pertamanya pemaju-pemaju akan memasukkan DO (*development order*) dahulu. Selepas itu barulah dimasukkan *building plan*. Semasa memasukkan *building plan*, kerajaan akan memberikan kelulusan sementara. Pada ketika tersebutlah pemaju juga akan memohon untuk mendapatkan *advertising license* dan mereka boleh menjual.

Saya hendak tanya kepada pihak kementerian, apakah sebenarnya perundangan yang telah dibuat oleh pihak kerajaan supaya memastikan pihak pemaju tidak sewenang-wenangnya menipu kepada pihak pembeli kerana pada ketika ini *building plan* belum diluluskan, hanya perlu kelulusan bersyarat sahaja sebelum *developer's license* dikeluarkan. Pada ketika tersebut bukan sahaja dia telah diberi lesen untuk *advertising* tetapi dia boleh menjual rumah-rumah. Selepas itu, setelah memasuki *building plan*, dia boleh masuk bersekali dengan *strata title*. Ini satu jalan yang cukup baik sekali kerana pada ketika dahulu dalam Akta 663, apa yang terjadi, setelah semua bangunan sudah dijual dan *vacant possession* telah diberi barulah terkial-kial hendak memohon *strata title* yang mendatangkan masalah kepada pihak kerajaan tempatan pada ketika itu.

Keduanya, selepas mendapatkan *strata titles* barulah *developer's license* dikeluarkan dan pemaju-pemaju boleh memulakan kerja. Setelah kerja siap barulah diberikan CCC (*certificate of completion*), dengan izin, dan *vacant possession*. Pada ketika inilah mungkin banyak masalah timbul. Selain daripada pembeli-pembeli susah untuk mendapatkan pinjaman daripada bank, pemaju sepatutnya menyenggara dan menguruskan semua sekali penyelenggaraan bangunan kerana JMB hanya akan bermesyuarat agung 12 bulan pada waktu tersebut. Ini kerana dalam akta ini disebut pemaju akan menyenggara hanya satu bulan. Selepas itu kita boleh menubuhkan JMB dan JMB akan bermesyuarat agung satu tahun selepas itu. Bayangkan pada waktu tersebut kita tidak ada *office bearers* dan juga pemegang-pemegang jawatan ini adalah orang-orang sukarela yang mungkin tidak mempunyai kewangan dan keupayaan. Jadi, memang menyulitkan mereka untuk menyelenggarakan bangunan-bangunan.

Seterusnya, kita dapat lihat di sini ciri-ciri penting tempoh pengurusan pemaju ditafsirkan sebagai tarikh penyerahan *vacant possession* sesuatu petak kepada seseorang pembeli oleh pemaju selepas satu bulan tadi jika dia buat penyelenggaraan. Selepas itu fungsi Pesuruhjaya pula diperluaskan dan membenarkan pelantikan Timbalan Pesuruhjaya Bangunan untuk membantu bagi menyenggara bangunan. Pesuruhjaya juga mempunyai kewajipan untuk memastikan perjalanan operasi JMB telus dan *accountable*. Ia boleh membuat semakan audit dan mendapatkan khidmat audit bagi memastikan perjalanan JMB tidak mempunyai masalah. Apa yang terjadi pada ketika ini kepada semua perumahan-perumahan yang tidak mempunyai strata yang banyak daripada pihak berkuasa tempatan menghadapi masalah. Saya hendak tanya pihak kementerian, siapa dan badan manakah yang akan bertanggungjawab

untuk menyenggara dan memastikan supaya permohonan strata ini dapat dibuat? Ini kerana kalau kita pulangkan kewajipan dan tugas ini kepada JMB, pertamanya JMB kebanyakannya tidak mempunyai kewangan kerana untuk mereka melantik juruukur dan lain-lain konsultan adalah satu masalah besar.

Seterusnya, kita dapat menghuraikan kewajipan dan kuasa pemaju untuk menyenggara dan menguruskan bangunan dan tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama semasa tempoh pengurusan pemaju. Ini satu bulan. Akhirnya, saya hendak minta kalau boleh pihak kerajaan dapat memastikan supaya pemaju-pemaju yang pada ketika ini bukan sahaja sewenang-wenangnya meletakkan harga dan kita dapat melihat pasaran pada ketika ini tidak dapat dikawal. Ini kerana bukan sahaja kerana permintaan tetapi kerana aspek spekulasi. Saya menyokong. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Yang Berhormat Subang.

**3.57 ptg.**

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua kerana memberikan saya peluang untuk mengambil bahagian dalam perbahasan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Dr. Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar]:** Yang Berhormat, tunggu Yang Berhormat ya. Selepas Yang Berhormat Subang, bagi Yang Berhormat Balik Pulau. Selepas itu Yang Berhormat Menteri menjawab. Sila Yang Berhormat.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Terima kasih. Saya ingin mulakan dengan mengucapkan tahniah kepada pihak kementerian dan juga Menteri sebab memang ada kebaikan dan langkah ke hadapan dalam Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 bersama juga dengan pindaan yang dibuat kepada Akta Hak Milik Strata 1985. Apa yang kita lihat dalam rang undang-undang yang Dewan ini luluskan semalam dan sekarang berbahas, memang ada langkah-langkah yang baik yang telah dicadangkan sekarang untuk memperbaiki banyak masalah yang telah berlarutan di dalam undang-undang yang sedia ada iaitu, dengan izin, *The Building and Common Property Management Act* iaitu Akta 663. Akta 663 itu telah digubal pada tahun 2007 dan memang sejak itu kita melihat banyak masalah dalam pengurusan akta itu dan saya rasa ini diakui oleh pihak kementerian. Oleh sebab itu sekarang akta baru ini,

rang undang-undang ini dikemukakan untuk mencuba menyelesaikan beberapa masalah yang telah dikenal pasti.

Akan tetapi saya perhatikan seperti mana yang disebut oleh beberapa rakan lagi, ada beberapa aspek penting yang tidak ditangani atau masih belum ditangani dalam kedua-dua rang undang-undang ini yang diluluskan semalam itu ialah untuk hak milik strata dan yang ini untuk pengurusan strata ini.

#### ■1600

Jadi, perbincangan saya Tuan Yang di-Pertua ada dua bab. Dalam bab yang pertama, saya ingin sebut, saya akan sentuh pada aspek-aspek ini yang saya nampak telah tertinggal yang di mana kita melihat rang undang-undang ini tidak dapat mengatasi dan menyelesaikan masalah-masalah yang besar yang masih ada dan ini saya melihat ada kecacatan, *there are defect* dengan izin dalam undang-undang ini.

Walaupun kita menerima memang ada beberapa langkah-langkah yang baik yang telah dimasukkan. Sebagai contoh, *I think* saya boleh menyebut beberapa contoh di mana kita melihat penambahbaikan dan sebagai contoh di mana sekarang kita mewajibkan pemaju memfailkan jumlah unit *share* pembeli petak sebelum dibenarkan menjual unit. Itu baik sangat baik. Sebagai contoh yang kedua di mana formula pengiraan unit *share* juga semua telah dijelaskan dengan baik.

Inilah semua penambahbaikan yang kita melihat dan kita terima dengan baik. Akan tetapi pada masa yang sama, kita ada beberapa masalah yang masih tidak diselesaikan dan ini adalah berkaitan dengan pengurusan bangunan-bangunan dengan *strata title* ini. Sebagai contoh, kita ada banyak bangunan lama yang perlukan *re-development* dengan izin. Inilah satu masalah di mana di setiap kawasan bandar. Kuala Lumpur penuh dengan bangunan macam itu. Di Lembah Kelang kita ada banyak contoh lagi dan saya yakin mesti ada di Johor dan Pulau Pinang mungkin di Perak juga.

Bangunan-bangunan dengan hak milik strata yang perlu dibangunkan semula tetapi masalah itu tidak dapat ditangani dengan atas bahu ini, rang undang-undang ini. Jawapan dia adalah saya nampak di dalam undang-undang yang telah digubal di Singapura. Kita tidak perlu pergi jauh untuk melihat contoh. Saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat Menteri apakah sebab kita tidak masukkan peruntukan itu juga dalam rang undang-undang ini untuk menyelesaikan masalah yang kita sedia ada? Sebab proses *of re-development* dengan izin mesti berterusan.

Mengikut keadaan sekarang, dalam satu *apartment building* dengan izin setiap pemilik mesti setuju kalau bangunan itu boleh dibangunkan semula. Kalau seorang pun membantah itu tidak boleh jadi dan ini selalu jadi satu halangan besar. Ini telah diselesaikan di Singapura dan dibenarkan di Singapura.

Jadi, saya difahamkan dalam perundingan yang telah berlaku dalam 3-4 tahun ini di antara kementerian dengan semua pihak yang ada kepentingan, *interested parties dengan NGO's*, cadangan ini dibuat tetapi bolehkah pihak Yang Berhormat Menteri menjelaskan kenapa cadangan yang baik ini tidak diterima dan di masuk dalam rang undang-undang ini, itulah persoalan satu.

Yang kedua, di mana saya melihat adalah satu *defect* dengan izin yang harus kita perbaiki. Kita nampak sekarang kita ada kuasa yang diberikan kepada JMB atau MC untuk bertindak ke atas pembeli yang ingkar membayar caj penyelenggaraan dengan kuasa lelong dan proses ini akan berlaku melalui tribunal yang akan ditubuhkan. Walaupun ini satu penambahbaikan memang ya, sebab masalah yang kita sudah nampak dalam Akta 663 kuasa yang diberikan adalah untuk menjual apa yang dikatakan *removable property*. Kita boleh sita dan ambil harta seperti kerusi, perkakas macam itu. Itu isu memang tidak sampai kepada matlamat untuk kutip *maintenance fees*, dengan izin. Oleh sebab kadang-kadang itu adalah menindas kepada orang yang menyewa sebab benda mereka yang disita dan bukan benda yang dimiliki orang tuan punya *apartment* itu. Itu satu jadi masalah dahulu.

Akan tetapi bagi hemat saya, cara yang lebih *efficient* dengan izin, adalah dengan kuasa *attachment* terus kepada hak milik pemilik untuk mengutip tunggakan untuk bayaran *maintenance*. Ini kerana walaupun proses itu boleh dilakukan melalui satu tribunal, itulah akan melambatkan proses, ada birokrasi yang besar dan ini mungkin tidak akan menyelesaikan masalah yang sedia ada di beberapa bangunan-bangunan *strata title* di mana ada sebahagian pemilik yang tidak mahu bayar dan ini saya tidak maksudkan kepada rumah pangsa *low cost* ya, kos rendah. Itu adalah satu perbincangan lain. Ini adalah dalam *apartment* yang mewah juga so, bagi saya peruntukan yang kita masuk sekarang bukan yang terbaik.

Saya difahamkan juga dalam perundingan ada cadangan daripada beberapa persatuan atau pertubuhan profesional yang terlibat dalam pengurusan bangunan berstrata ini telah membangkitkan cadangan untuk ikut amalan di Singapura di mana mereka ada kuasa yang jelas untuk *attach* dengan izin, hak milik tuan punya itu untuk memastikan kutipan bayaran *maintenance* itu berjalan secara lancar. Kalau kita lihat

kepada contoh Singapura saya rasa tunggakan itu tidak ada di sana. So, bolehkah Yang Berhormat Menteri beri penjelasan kenapa cadangan itu yang saya nampak adalah cadangan yang baik tidak diterima oleh pihak kementerian dan tidak dimasukkan dalam rang undang-undang ini?

Yang ketiga, ini adalah berkaitan dengan isu hak milik strata. Kita melihat memang ada penambahbaikan dari segi peruntukan sekarang yang memerlukan, yang mewajibkan pemaju memohon lebih awal untuk hak milik strata dan bila beri *vacant possession* dengan izin, hak milik itu mesti diserahkan pada masa itu. Itu memang adalah satu penambahbaikan daripada keadaan dahulu .

Akan tetapi, saya difahamkan ada juga cadangan yang diberi kepada pihak kementerian iaitu pada masa penjualan unit itu, setiap *apartment* atau kondominium itu, khususnya kondominium mewah itu, atau harga sederhana, ada cadangan yang diberi oleh beberapa pihak bahawa pemaju diwajibkan untuk mengeluarkan apa yang dikatakan *provisional strata title at the point of sales*, pada masa penjualan dan itu akan jadi satu perlindungan yang lebih baik untuk pembeli-pembeli.

Memang cadangan ini akan memerlukan pindaan kepada undang-undang lain seperti Kanun Tanah Negara dan beberapa undang-undang yang berkaitan. So, it means more amendments dengan izin, but adalah jelas ini adalah satu perlindungan yang jauh lebih baik juga di mana pada masa penjualan ada satu *provisional strata title* dalam tangan pemaju yang diwajibkan oleh undang-undang. Bolehkah Yang Berhormat Menteri memberi penjelasan kenapa ini juga tidak dimasukkan dalam rang undang-undang ini, Rang Undang-undang Pengurusan Strata?

Tuan Yang di-Pertua, itulah komen saya tentang secara umum tentang beberapa kecacatan yang saya melihat dalam Rang Undang-undang Pengurusan Strata. Saya alih sekarang dalam isu yang lebih besar iaitu yang telah disentuh oleh rakan-rakan saya tadi daripada Yang Berhormat Sungai Siput dan beberapa rakan lagi iaitu apa yang sekarang dilakukan oleh kementerian sekarang adalah apa yang boleh dikatakan adalah *piecemeal reform*.

Memang kita mengakui ada masalah besar di sana. Pengurusan *strata title* bangunan macam ini memang bermasalah. Kutipan *maintenance* dan sebagainya. Jadi apa yang dibuat hari ini adalah kita masuk rang undang-undang baru untuk mengatasi beberapa aspek masalah ini. Akan tetapi, apa yang kita melihat adalah seperti masalah besar adalah kedudukan sekarang banyak *apartment* kos rendah dan juga kos sederhana juga, *low medium cost apartment* pun ada masalah yang sama.

Apa masalah itu telah disebut dan banyak contoh yang telah diberikan tadi oleh beberapa rakan-rakan tadi Yang Berhormat Kota Melaka pun sebut, Yang Berhormat Sungai Siput sebut di mana sebab inilah golongan masyarakat yang kurang berpendapatan.

■1610

Jadi, kita ada masalah besar dengan keadaan bangunan sekarang. Infrastruktur berkaitan dengan bangunan sana. Tunggakan api, tunggakan air, tunggakan bayaran *maintenance* sebab ramai tidak mampu bayar. Oleh sebab itu keadaan infrastruktur dalam bangunan itu, bumbung, dinding, macam mana keadaan cat semua sudah dengan izin, *has deteriorated over the years* dan terus menurun dari standard dia. Masalah ini bukan sahaja di Lembah Kelang. Masalah ini kita nampak di banyak bangunan berstrata di seluruh negara. Boleh dikatakan beberapa ratus ribu unit ataupun mungkin sejuta lebih unit-unit ini adalah dalam keadaan macam ini.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Indera Mahkota bangun Yang Berhormat.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Sila.

**Tuan Azan Ismail [Indera Mahkota]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Yang Berhormat Subang, saya hendak ambil kesempatan ini untuk minta kebenaran persetujuan Yang Berhormat Subang untuk masukkan dalam ucapan ini kerana perkara ini yang dibangkitkan dalam akta yang terdahulu hak milik Strata, perkara yang sama saya telah diajukan sebenarnya tidak langsung disentuh dalam jawapan. Saya rasa oleh sebab kepentingan isu yang agak sama Yang Berhormat Subang bangkitkan tentang kepentingan untuk menyelesaikan masalah golongan yang dikatakan sebagai golongan sasaran dalam akta ini untuk menyelesaikan masalah hak milik yang terkandung bawah hak milik strata ini. Saya rasa adalah sangat mustahak.

Semalam Yang Berhormat Putatan menyebut bahawa jumlah yang dijangka terlibat ini melebihi 67,000 katanya semalam. Dalam pembentangan akta yang terdahulu, yang masalah yang belum selesai atas pemilikan strata ini yang dikatakan jumlah anggota masyarakat yang terlibat yang mungkin akan menjadi mangsa. Saya tidak berapa tumpukan perkataan mangsa tetapi kalau boleh kita membantu mereka untuk memberi penjelasan supaya perkara-perkara ini tidak timbul dan berlanjutan. Yang spesifiknya Yang Berhormat Subang ialah berkenaan dengan janji kerajaan yang tawarkan pada kebanyakannya pembeli rumah yang berkongsi strata iaitu rumah-rumah yang berbentuk *flat*, pangsapuri dan sebagainya iaitu janji yang diberi oleh

kerajaan, pengecualian terhadap duti surat cara pemilikan dan pembelian. Ini secara terang-terangan diuar-uarkan secara meluas kerana hendak menggalakkan orang memiliki rumah terutama rumah pertama yang kebetulannya harganya jatuh dalam keadaan rumah yang berkongsi strata.

Akan tetapi saya hendak tanya pandangan Yang Berhormat Subang seterusnya, sekiranya perkara ini tidak diselesaikan, bermakna penganiayaan kepada orang yang membeli rumah tetapi tidak mendapat pengecualian duti setem surat cara pembelian rumah tadi tidak diselesaikan. Barangkali perkara ini selepas akta ini diluluskan mereka ini telah menjadi golongan yang teraniaya terdahulu dan kita tidak dapat berbuat apa-apa kepada mereka. Jadi sekali gus saya minta kebenaran masukkan dalam ucapan ini dan saya minta supaya Yang Berhormat Menteri dapat memberi penjelasan tentang *outstanding issues* ini dengan izin. Terima kasih.

**Tuan William Leong Jee Keen [Selayang]:** Tuan Yang di-Pertua, saya minta untuk mencelah sekejap.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Yang Berhormat Selayang mencelah.

**Tuan William Leong Jee Keen [Selayang]:** Antara masalah tentang strata *titles* adalah sama dengan rumah-rumah yang lain tentang hak milik dan pada pendapat saya inilah atas sistem di mana pemaju dapat menjual sebelum membina. Adakah Yang Berhormat Subang bersetuju untuk meminta Yang Berhormat Menteri, bila Yang Berhormat Menteri dan kerajaan akan tukar sistem daripada jual sebelum membina kepada membina sebelum dijual bersama dengan hak milik yang sedia ada. Dengan cara ini, kita akan dapat menyelesaikan beberapa masalah yang sedang dialami oleh pembeli yang ada sekarang.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Terima kasih kepada Yang Berhormat Indera dan Yang Berhormat Selayang dan saya masukkan itu dalam ucapan saya. Akan tetapi berbalik kepada penjelasan yang diminta daripada Yang Berhormat Indera Mahkota. Masalah berkaitan dengan kelambatan pengeluaran surat hak milik strata itu memang satu masalah yang sangat besar dan saya akan sentuh sedikit tentang itu selepas habis tajuk ini.

Saya ingin berbalik kepada tajuk saya tadi iaitu rang undang-undang ini seperti yang disebut oleh Yang Berhormat Sungai Siput, Yang Berhormat Kota Melaka dan rakan-rakan yang lain tidak menyelesaikan satu masalah sosial yang besar sekarang iaitu kedudukan dan keadaan bangunan-bangunan pangsapuri kos rendah dan kos

sederhana dan keadaan mereka sekarang. Sebab apa yang perlu bukan sahaja pindaan undang-undang.

Kita perlu satu pendekatan yang jauh lebih menyeluruh. *We need it* dengan izin, *a comprehensive solution*. Mesti ada *political will* itu. Apa yang perlu, adalah suntikan wang yang sesuai, yang cukup untuk mengatasi itu. Kita tidak boleh cuci tangan dan lepaskan masalah itu diselesaikan oleh MC atau JMB di tempat itu masing-masing, tidak boleh. Sebab kita lihat bertahun-tahun ini masalah itu tidak dapat diselesaikan dan keadaan bangunan-bangunan itu terus menurun standard dia, keadaan dia, *being deteriorated* dengan izin.

Jadi, saya ingin cadangkan kepada pihak kementerian, kita mesti memikirkan ini seperti yang disebut oleh Yang Berhormat Sungai Siput. *We have to think outside the box* dengan izin. *We cannot solve this problem* dengan undang-undang sahaja. Jadi, saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat Menteri, adakah Yang Berhormat Menteri sedia untuk menimbangkan cadangan daripada Pakatan Rakyat di mana kita sudah sebut dalam Buku Jingga kita apa yang negara ini perlu sebenarnya adalah *a housing development board*.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** Apalah!

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** **Housing board.** Kalau tidak mahu dengar tidak apalah, boleh keluar. Kita hendak bincang ini secara serius.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** Yalah, saya tak mahu dengar. Orang yang wakil Soros dekat sini, siapa mahu dengar? Apa ini...

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Siapa? Tolong fokus *on the topic*. *[Dewan riuh]* *You are talking about your friend* Tun Dr. Mahathir boleh juga.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** Saya cakap, *you* pun sentuh kita.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Jangan cakap macam itu *brother*.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** Saya mahu dengar kah Soros punya wakil dalam Parlimen?

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Cakap secara sopan.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** Duit banyak, itu sana, sini sana, sana, sana, George Soros.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Tun Dr. Mahathir *is your friend, isn't it?*

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** *You* jadi pengkhianat kepada negara.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Ya, so Tun Dr. Mahathir is Soros wakil ya? Okey, very good. Tun Dr. Mahathir is Soros wakil juga. Bagus! We have in common, Tun Dr. Mahathir dengan saya, dua-dua Soros wakil. Happy? Can I carry on?

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Yang Berhormat Subang, Yang Berhormat Subang, sedikit sahaja Yang Berhormat Subang.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Ya, boleh.

**Dato' Shamsul Anuar Nasarah [Lenggong]:** Proksi Soros, itu proksi.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat, Yang Berhormat bukannya di slot selepas Yang Berhormat Subang?

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Selepas ini kah? Ini sikit sahaja.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Tidak payahlah.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Saya bagi dia, silakan.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Sebab saya ada maklumat tetapi subjek itu penjelasan. Ketika Yang Berhormat Pekan, pergi ke New York jumpa Obama, ada pertemuan dengan George Soros.

**Beberapa Ahli:** Ohhh!!!

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Akan tetapi saya mohon Yang Berhormat Pekan jelaskanlah.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** So, ada wakil yang ketiga sekarang. Perdana Menteri sendiri.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Saya tanya sebab saya mohon penjelasan.

**Beberapa Ahli:** Ha! Itu dia! Tu dia! Ha! Jawab, jawab!

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Tidak apa, kita balik kepada tajuk ini ya. Okey.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Betulkah itu? Maklumat, maklumat.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** You jangan cuba tengking, tengking orang tidak tentu fasal. You jemput masalah. You jangan tengking-tengking orang!

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Kita...

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** You ingat apa? You ingat apa? Ini Parlimen you punyakah?

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Teruskan dengan rang undang-undang Yang Berhormat.

**Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz [Sri Gading]:** Boleh suruh orang keluar, suruh orang masuk.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Jadi Yang Berhormat Menteri, Tuan Yang di-Pertua, saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat Menteri. Cadangan Pakatan Rakyat adalah keperluan negara ini adalah satu penyelesaian lebih menyeluruh, *comprehensive solution* dan itu adalah melalui penubuhan satu *housing board* untuk kategori perumahan-perumahan macam rumah kos rendah, pangsapuri kos rendah, pangsapuri sederhana di mana masalah ini memerlukan satu pendekatan yang jauh berbeza. Kita perlukan suntikan wang yang besar. Kita perlukan satu rangka undang-undang yang berbeza daripada ini. Adakah kerajaan Barisan Nasional sanggup berbincang dengan kita sebab itulah cadangan daripada Pakatan Rakyat. *We would take a different approach* dengan izin. Jadi itulah berkaitan dengan kedudukan masalah yang besar, yang kita lihat tidak dapat diselesaikan dengan rang undang-undang ini, itu satu.

Masalah yang kedua, yang kita tidak akan selesai Tuan Yang di-Pertua dengan rang undang-undang ini adalah masalah beratus ribu ataupun mungkin sejuta lebih surat cara hak milik strata yang masih belum dikeluarkan. *The late issuance of strata titles* dengan izin. Masalah ini mengakibatkan beberapa tempat masih diuruskan oleh pemaju dan menimbulkan masalah kepada tuan punya dan pemilik pangsapuri dan masalah ini sampai sekarang tidak dapat diselesaikan. Semalam apabila dalam perbahasan saya dengar Yang Berhormat Menteri untuk Kementerian Sumber Asli dan Alam sekitar menjawab, "*Oh! Ini adalah berkaitan dengan kerajaan negeri*".

■1620

Tuan Yang di-Pertua, itu bagi saya bukan jawapan yang wajar. Kita tidak boleh cuci tangan macam itu dan dakwa kerajaan negeri mesti selesaikan, tidak. Sebab kawalan pemaju itu adalah di bawah Kerajaan Pusat, dan punca masalah itu juga adalah pemaju-pemaju yang membina bangunan-bangunan itu. Jadi jawapan semalam itu tidak sesuai untuk menangani masalah ini. Hari ini...

**Tuan N. Gobalakrishnan [Padang Serai]:** Yang Berhormat Subang...

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Saya tidak beri ruang.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Subang tidak bagi ruang Yang Berhormat.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Dengan rang undang-undang ini...

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Duduklah Yang Berhormat.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Saya minta Yang Berhormat Menteri memberi penjelasan sebab saya rasa dia tahu ini adalah masalah besar. Jadi apakah langkah-langkah yang Kerajaan Pusat akan lakukan mungkin melalui undang-undang atau dasar baru, sistem pentadbiran baru, macam mana masalah kelambatan pengeluaran surat cara hak milik strata ini boleh diselesaikan? Ini kerana mangsanya bukan seribu dua ribu, jumlah ratusan ribuan mereka yang masih menderita. Tidak boleh selesai masalah pangsapuri mereka sebab tidak pegang *the strata title*, dan ada golongan lain juga. Itu masalah yang kedua.

Yang ketiga yang baru disebut oleh rakan saya Yang Berhormat Selayang iaitu berkaitan dengan pendekatan dasar. Adakah kita akan terus membenarkan pemaju jual bangunan yang mereka belum bina ataupun kita melaksanakan dasar yang lebih progresif, yang lebih baik iaitu kita ada undang-undang untuk memastikan bina dahulu selepas itu jual? Sebab yang kedua itu akan memberikan perlindungan yang jauh lebih baik kepada pembeli daripada sekarang. Sebab kita sudah ikut pendekatan kita biar pemaju itu kutip 10% selepas itu menggunakan pinjaman pembeli itu untuk membina dan ini telah mengakibatkan masalah projek-projek terbengkalai. Bukan satu atau dua. Di Selangor sahaja kita ada mungkin 141 projek terbengkalai yang saya difahamkan melibatkan 60,000 mangsa pemilik yang sekarang *jam*, dengan izin.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Minta penjelasan, boleh?

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Silakan.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Pasir Salak, boleh?

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Boleh, boleh, boleh.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Pasir Salak boleh, Yang Berhormat Padang Serai tidak boleh. *Thank you*, terima kasih banyak. Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Subang.

Dua perkara hendak minta penjelasan. Satu tadi Yang Berhormat Subang ada mengatakan yang mengawal pemaju ialah Kerajaan Pusat bukan kerajaan negeri. Boleh tolong jelaskan macam mana boleh jadi begitu? Kerana...

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** [*Bangun*]

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** ...Belum lagi, belum habis lagi soalan. Nanti sekejap. Sebagaimana yang kita tahu, kelulusan untuk pemaju

pembangunan, kelulusan pelan susur atur, pelan binaan dan sebagainya ialah diluluskan oleh kerajaan negeri. Bukan dia pergi ke Kementerian Perumahan, dia tidak pergi. Dia pergi ke *Land Office*, Pejabat Tanah, untuk pengetahuan. Macam mana boleh kata Kerajaan Pusat pula boleh kawal? Pihak yang meluluskan ialah kerajaan negeri dan juga Majlis Perbandaran ataupun *local council* dan sebagainya, *at the state level. So the control is, dengan izin, by the state in my opinion. I hope you can explain and dispute me, thank you. That's one.*

*One more thing* Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Subang membuat tuduhan mengatakan bahawa pemaju menggunakan wang pinjaman pembeli untuk membiayai projek itu. Ini tidak betul Yang Berhormat. Sebab pembayaran yang dibuat *is on progress basis, progress payment*. Maksudnya kalau saya sebagai pemaju, saya cuma *claim payment* atas kerja yang saya buat. Kerja sudah siap, tetapi *on progress basis*. Saya tidak menuntut pembayaran dan tidak boleh dapat pembayaran kalau saya tidak buat kerja lagi. Tahu maksud yang saya cakap itu? Jadi itu satu tuduhan yang tidak baik kepada pemaju. Tolong betulkan. Terima kasih.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Terima kasih Yang Berhormat Pasir Salak atas dua-dua soalan itu. Boleh tanya, Yang Berhormat Pasir Salak bukan pemaju ya? Tidak buat apa-apa pemajuan?

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Saya bukan pemaju, tetapi saya memajukan soalan... *[Ketawa]*

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Tidak apalah, kita boleh membela pemaju saya tidak ada masalah itu tetapi okey, saya jelaskan tadi. Apa yang saya maksudkan apabila saya kata kawalan, kawalan pemaju adalah dalam tangan Kerajaan Pusat. Proses kelulusan projek itu, itu lain. Itu kelulusan pelan pembangunan, itu memang dalam PBT akhirnya di bawah *state planning* dan sebagainya. Maksud saya adalah siapa boleh saman pemaju itu dan mendakwa di mahkamah kalau dia melanggar? Itu adalah dari segi pengeluaran lesen pemaju itu di mana semua itu di tangan Kerajaan Pusat. Itulah bezanya dan itulah maksud saya. Kita nampak di kebanyakan tempat di mana surat cara hak milik strata ini tidak dikeluarkan, kawalan itu balik kepada kawalan dari tingkah laku pemaju itu adalah dalam tangan Kerajaan Pusat. Saya rasa itu jelaslah, ya tetapi saya tidak menafikan proses pembangunan itu memang dalam kerajaan negeri, tetapi itu bukan *point* saya.

Yang kedua tentang pinjaman, bayaran untuk... Maksud saya tadi, kalau sistem sekarang yang masih digunakan yang telah mengakibatkan banyak masalah projek

terbengkalai ialah ini. Pemaju kutip 10% dahulu, selepas itu memang dia tuntutan daripada *progress payment* yang telah diluluskan oleh arkitek, betul, tetapi duit itu datang daripada mana? Daripada pinjaman yang dibuat daripada bank atau pembayaran *cash* daripada pembeli, itu maksud saya. Sistem ini kita tidak boleh menafikan telah mengakibatkan banyak masalah. Ternyata, pergi ke seluruh negara kita boleh melihat ratusan projek terbengkalai.

Jadi ini yang kita minta. Sistem ini mesti dikaji semula. Kita tidak boleh teruskan sistem ini sebab mangsa dia adalah majoritinya adalah daripada golongan yang berpendapatan rendah. Majoriti daripada 60,000 unit projek terbengkalai khususnya di Selangor adalah pembeli rumah kos rendah. Jadi kalau kita adalah pemerintah yang bertanggungjawab, kita mesti fikiran masalah ini dengan lebih mendalam, kita mesti ada satu penyelesaian. Itu adalah persoalan saya, apakah penyelesaiannya?

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Boleh bahas sedikit?

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Tuan Yang di-Pertua, tadi saya sudah bagi peluang.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Boleh bahas?... Sedikit sahaja.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Tuan Yang di-Pertua sudah bagi tekanan untuk saya habiskan.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Sedikit sahaja, hendak betulkan.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Okey, 30 saat boleh?

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Boleh. Tuan Yang di-Pertua, kita kena melihat isu ini dalam konteks yang lebih luas. Kalau kita hendak memansuhkan kaedah sekarang dan digantikan dengan bina dan jual, dengan izin, *you know what's going to happen to economy?* Yang Berhormat Subang mungkin banyak modallah. Pemaju mana yang banyak modal untuk bina dahulu baru jual? *So what's going to happen to the construction industry?* Apabila industri pembinaan terjejas, ekonomi negara terjejas. Jangan kita tengok dalam konteks yang begitu sempit. Kita lihat kepada konteks ekonomi negara.

Masalah pembeli yang tidak disengajakan oleh pemaju...

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Faham, saya faham.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Sekejap, sedikit lagi.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** *Point* itu saya sudah faham.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Itu dia ada *avenue* lain.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Okey, terima kasih.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Dia ada *avenue* lain. Tidak semestinya *you* bakar kelambu kerana marahkan nyamuk.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Terima kasih Yang Berhormat Pasir Salak. Terima kasih.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Faham tidak?

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Saya sudah faham.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Ini semua dasar Kerajaan Barisan Nasional semua, *you* hendak ubah.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Boleh saya teruskan Tuan Yang di-Pertua? Terima kasih.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Kerana sedikit punya pasal.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Kalau Yang Berhormat Pasir Salak hendak jadi pembela pemaju, saya tidak ada masalah.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Bukan, saya hendak membela ekonomi negara. Ekonomi negara untuk rakyat juga.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Bagi Pakatan Rakyat, kita melihat kepada...

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Pakatan Rakyat tidak melihat dalam konteks yang meluas. Sebab itu bajet Pakatan Rakyat tidak boleh diterima...

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Tuan Yang di-Pertua, *please*.

**Dato' Haji Tajuddin Abdul Rahman [Pasir Salak]:** Sempit!

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Tidak perlu respons Yang Berhormat.

■1630

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Baik, terima kasih. Bagi Pakatan Rakyat kita lebih suka melihat kepada kepentingan ratusan ribu pembeli di bawah yang jadi mangsa. Kita hendak jaga mereka. Kalau hendak jaga pemaju kita serah kepada Barisan Nasional, *no problem*. [*Tepuk*] Ya, okey. Baik. Saya balik kepada *point* saya tadi iaitu masalah projek terbengkalai adalah besar, masih berlarutan dan malangnya kita tidak dapat melihat niat atau *political will* dengan izin untuk menyelesaikan

masalah itu sebab penyelesaian itu tidak dapat dikesan dalam rang undang-undang ini. Jadi itu bagi saya merupakan satu kegagalan yang besar.

Saya minta Yang Berhormat Menteri ini memberi perhatian yang lebih berat kepada perkara ini dan minta penjelasan. Walaupun tidak ada di dalam rang undang-undang ini apakah kita akan buat. Dari segi perubahan undang-undang sebab dasar yang saya sebut ini adalah punca masalah. Kita mesti ubah dasar itu dan ada beberapa formula yang boleh dipertimbangkan. Sebagai contoh, satu formula kita benarkan pemaju kutip 10% tapi lepas itu dia kena siapkan bangunan itu dengan pinjaman itu dia sendiri. Tidak boleh ambil daripada pinjaman pembeli. Jadi kalau apa-apa terjadi kepada projek pembeli tidak terjejas. Ini satu contoh sahaja kita boleh mempertimbangkan. So, mungkin Yang Berhormat Pasir Salak pun ada cadangan lain tapi tidak apa bukan masa sekarang untuk dengar itu.

Tuan Yang di-Pertua, saya rumuskan kita tidak menafikan rang undang-undang yang kedua Akta Hakmilik Strata yang kita pinda semalam dan Rang Undang-undang Pengurusan Strata ini memang ada penambahbaikan. Itu kita terima dan kita mengalu-alukan tetapi masih ada isu-isu besar yang tidak dapat ditangani dalam rang undang-undang ini dari segi beberapa aspek yang saya sebut tadi. Dengan izin *redevelopment of existing old subdivided building*, sekarang tidak dapat diselesaikan. Kuasa untuk *attachment of parcels defaulters* dengan izin tidak dapat diselesaikan, pengeluaran *provisional strata titles at point of sales* itu pun tidak dapat diselesaikan. Malah masalah yang jauh lebih besar iaitu masalah sosial, masalah keadaan blok-blok pangsapuri kos rendah di seluruh negara ini. Ini memerlukan satu pendekatan yang jauh berbeza. *We need a special mechanism*, kita perlu *special funds* dan saya ingin tanya sekali lagi adakah Kerajaan Pusat sanggup menyelesaikan masalah itu dan apakah cadangan daripada Kerajaan Pusat. Dengan itu saya ucapkan terima kasih kepada Tuan Yang di-Pertua kerana memberi ruang kepada saya untuk membahas rang undang-undang ini.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Balik Pulau.

#### **4.33 ptg.**

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Yang Berhormat Menteri, pertama sekali saya mengalu-alukan cadangan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012. Mengalu-alukan dalam erti kata

usaha untuk menambah baik keadaan yang sebenarnya amat memerlukan perhatian yang serius oleh pihak kerajaan. Yang Berhormat Menteri, saya ingin membawa perhatian kepada isu saya rasa mungkin tidak dibawa perhatian setakat ini terutama sekali isu mengenai penalti jenayah.

Yang Berhormat Menteri, secara dasarnya ini menggambarkan satu komitmen yang tinggi pada pihak kerajaan untuk menghukum mereka yang tidak bertanggungjawab. Walau bagaimanapun Yang Berhormat Menteri dari segi aspek perundangan apabila punya hukuman secara jenayah dengan izin *the penal effect* saya rasa satu lagi perkara yang juga perlu diberi perhatian ialah hak merayu *the right of appeal* oleh pihak pemaju. Yang Berhormat Pasir Salak saya bela pemaju juga ini kalau pemaju kena ataupun pihak-pihak lain.

Jadi perkara itu perlu dilihat kerana saya tengok hukuman yang diberikan itu ada *custodial effect*. Itu juga menggambarkan satu saya rasa kesungguhan kerajaan. Akan tetapi walau bagaimanapun pada masa yang sama aspek keadilan dari sisi yang lain juga perlu dilihat dan saya pohon penjelasan Yang Berhormat Menteri di mana hak merayu walaupun di sini dikatakan boleh mencabar *awardnya* itu dan sekian-sekian tapi saya rasa itu diberi gambaran seolah-olah tidak punya *penal effect* tapi di sini mempunyai *penal effect*. *Penal effect* ini saya rasa satu perkara yang perlu diberi perhatian dan perlu penjelasan yang lebih lanjut oleh pihak kementerian.

Yang Berhormat Menteri, seterusnya saya tadi mendengar dengan penuh minat gambaran-gambaran dan cabaran-cabaran yang diberikan oleh rakan-rakan yang membahas. Saya ingin memohon Yang Berhormat Menteri memberi contoh di mana sebenarnya di Malaysia ini pangsapuri kos rendah yang ditadbir dengan baik kalau ada. Mungkin ada menggunakan *joint management body* kerana Yang Berhormat Menteri andaian saya dan secara fakta berdasarkan kes-kes perundangan yang dikendalikan oleh saya dan rakan-rakan ia bermula seawal apabila perjanjian jual beli itu ditandatangani sebenarnya terutama mereka yang dalam golongan berpendapatan rendah. Bermula ditandatanganinya perjanjian S&P itu dia tidak tahu pun hatta ramai saya boleh kata melainkan ada satu *survey* yang dibuat oleh kementerian bahawa mereka ini dengan izin dari segi literasi perundangannya itu atau *legal literacy* itu ada.

Saya rasa ada sesetengah itu Yang Berhormat Menteri membeli atas sebab pilihan, ada setengah itu terpaksa disebabkan perpindahan dan itu wujud di dalam keadaan-keadaan yang mana mungkin perkara yang diandaikan berlaku di dalam

naskhah yang tebal ini berlaku. Dia tidak berlaku kalau dia tidak tahu hak dia bahawa tuntutan bahawa apabila beli rumah, duduk di pangsapuri, duduk di *flat*, ada JMB, ada MC, lepas itu yang berurusannya ialah majlis perbandaran.

Untuk orang kampung saya Yang Berhormat Menteri majlis perbandaran kadang bagi dia cerita gerai, cerita lesen berniaga, cerita sampah. Tiba-tiba dia kata "*Eh, ada cerita urusan bangunan strata titles*". Ini yang saya cerita gambaran kerana di Parlimen Balik Pulau terutama di kawasan Bayan Lepas terutama sedikitlah di kawasan kongsi, di kawasan Telok Bahang ada tetapi yang ini saya menarik perhatian Yang Berhormat Menteri apa isu pokoknya Yang Berhormat Menteri. Bagaimana kita terperangkap dalam isu ini. Kita terperangkap dalam isu ini ialah seperti yang saya katakan tadi dasar pembangunan perbandaran kita. Kita yang ambil pilihan bahawa salah satu caranya ialah menyusun dengan izin *the human settlement* di Malaysia ini kita perlukan rumah-rumah pangsa. Maka wujudlah yang tiga tingkat, empat tingkat hinggalah di Pantai Dalam saya ingat lebih 20 tingkat pun ada.

Akan tetapi isunya Yang Berhormat Menteri adakah dalam keadaan dasar pembangunan ini yang kita tahu kualiti kehidupan di rumah-rumah pangsa ini, saya bercakap secara khusus. Ini saya bercakap mengenai rumah pangsa kos rendah. Adakah kita yakin bahawa kualitinya itu sekarang ini baik dan yakinkah kita bahawa dengan naskhah undang-undang ini dia akan mempertingkatkan kualiti hidup. Ini kerana saya katakan Yang Berhormat Menteri di dalam kerangka bidang kuasa negara-negara yang lain, saya bagi contoh sebelum sesuatu naskhah undang-undang diperkenalkan apa yang dipanggil sebagai *Regulatory Impact Analysis* ataupun dengan izin *Regulatory Impact Assessment (RIA)* untuk rakan-rakan daripada kementerian diuji dahulu. Dibuat *assessment impact* bahawa sejauh mana undang-undang ataupun naskhah yang hendak digunakan ini akan betul-betul dikatakan mencapai matlamat.

Saya difahamkan ini bukan merupakan satu kaedah Kerajaan Barisan Nasional setelah beberapa tahun memerintah negara ini. Tidak diperkenalkan *Regulatory Impact Analysis* atau *Regulator Impact Assessment* ketika mana-mana naskhah undang-undang hendak diperkenalkan di Dewan ini. Jadi timbullah tadi perbandingan antara yang dahulu dengan yang sekarang. Adakah yang dahulu ini teruk sangat, yang dahulu ini memang tidak capai matlamat, diperlukan satu naskhah yang baru sehingga dibatalkan.

**Tuan Wee Choo Keong [Wangsa Maju]:** *[Bangun]*

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Yang Berhormat Wangsa Maju.

**Tuan Wee Choo Keong [Wangsa Maju]:** Terima kasih Yang Berhormat Balik Pulau kerana memberikan laluan kerana saya tidak ada peluang berucap yang terakhir ini. Saya hendak minta penjelasan daripada Yang Berhormat Balik Pulau sebab Yang Berhormat menyatakan mengenai dengan impak daripada *developments* tersebut. Sama ada Yang Berhormat sedar atau tidak bahawa sekarang ini di Wilayah Persekutuan amat banyak pangsapuri diluluskan oleh pihak berkuasa seperti DBKL atau di Selangor oleh kerajaan tempatan yang tidak mengambil kira infrastruktur yang sedia ada sekarang. Kalau kita luluskan dan dibina satu pangsapuri memang beribu-ribu orang akan masuk dengan kereta mereka, dengan air, elektrik dan sebagainya yang tidak mencukupi, jalan juga yang kecil. Sedikit lagi. Tidak diambil kira oleh pihak DBKL. Itu yang pertama.

■1640

Kedua, ini menimbulkan banyak masalah sosial. Kedua, DBKL pun mereka tidak menjalankan tugas mereka dengan baik kerana *developer-developer* ini di Kuala Lumpur atau di Selangor, mereka bekerja lepas masa sampai kerja *construction* sampai pukul 12, pukul 1, 2, 3 sampai pagi. Ini mengganggu kacau penduduk-penduduk di tempatan. Mereka *complain* kepada DBKL, tidak diambil tindakan seperti di *several at Melawati*. Sama ada Yang Berhormat setuju bahawa kerajaan perumahan pun kena ambil kira *complain-complain* atau aduan-aduan yang telah diambil. Ini kerana DBKL tidak ambil tindakan dengan tegas semasa hendak beri apa-apa kelulusan dari segi keluarkan lesen ataupun *advertisement* permit mengambil kira tingkah laku mereka bila mereka menjalankan tugas mereka sebagai seorang pemaju. Terima kasih Yang Berhormat Balik Pulau.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Terima kasih Yang Berhormat Wangsa Maju. Ini kerana saya juga faham di Wangsa Maju itu Yang Berhormat Menteri banyak rumah-rumah pangsapuri terutama pangsapuri rendah. Akan tetapi yang lebih penting Yang Berhormat Menteri, kita perlu lihat Menteri telah wujud satu kelompok tadi satu perkataan digunakan oleh rakan saya tadi saya ingat Yang Berhormat Padang Besar dia kata "*ghetto*". Benda ini ialah satu, kalau betulkan saya tadi. Siapa cakap tadi Yang Berhormat Padang Besar ya betul ya? *Ghetto* ini Yang Berhormat Menteri, inikah yang kita hendak wujudkan di bandar-bandar ini? Yang Berhormat Menteri, ingin saya katakan di sini kepada pegawai-pegawai di

belakang sana, masalah sebenarnya di dalam Alaf 21 ini bukan sahaja masalah *civil political right* Yang Berhormat Menteri. Saya mohon dengan izin Yang Berhormat Menteri, saya sudah banyak kali saya ulang tetapi saya tidak dapat respons.

Di sini saya tegaskan lagi sekali kalau ianya masih lagi benda yang sama kita masih dalam kerangka yang sama. Masalah perancangan bandar hari ini masih lagi terperangkap di dalam kerangka lama urbanisasi yang mana menggambarkan bahawa proses industrialisasi ini materialistiknya ini akan menyebabkan seolah-olah semuanya bersifat bandar. *City is everything*. Sebenarnya *city is not everything* Yang Berhormat Menteri. Kalau kita masih hari ini merangka perancangan bandar kita bahawa luar bandar itu ataupun desa itu sentiasa menjadi tempat-tempat yang kita panggil *left over baggage* kepada bandar. Itu gagal. Perancangan hari ini sentiasa membentuk *urban and rural*, dua tempat berbeza, jadi sumbernya berbeza. Ini akan mewujudkan banyak perkara-perkara yang lain *inefficiency*, beban masalah sosial seperti yang dibangkitkan oleh Yang Berhormat Subang.

Ingin saya tekankan Yang Berhormat Menteri, satu sahaja Yang Berhormat Menteri, cadangan sahaja. Kalau Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan hari ini tidak menandatangani, tidak cuba pun mengikut apa yang saya katakan tadi itu dicadangkan dengan terbukti berkesan oleh *UN Habitat* yang mana mengambil kira bahawa hak perumahan itu bukan satu hak biasa, dia merupakan satu hak asasi. Saya menjemput Yang Berhormat Menteri pada 1 Oktober ini menguar-uarkan bahawa ialah hari Habitat Dunia. Ini baru menggambarkan bahawa Malaysia sebenarnya mengambil kira kualiti. Kalau saya baca ini Yang Berhormat Menteri, "*The United Nations has designated the first Monday of October every year as World Habitat Day this year. World Habitat Day will be celebrated on the 1st October 2012. The idea is to reflect on the state of our town and city and the basic right of all to educate shelter. It is also intended to remind the world of it is collective responsibility for the future of the human habitat.*"

Saya tanya Yang Berhormat Menteri, dari segi itu dia akan menggambarkan komitmen kerajaan bahawa permasalahan di pangsapuri-pangsapuri rendah ini yang telah menghasilkan pelbagai masalah sosial itu ialah satu perkara yang merupakan perkara yang tertinggi diberi keutamaan oleh kementerian. Ini kerana Yang Berhormat Menteri ingin saya tegaskan juga, berdasarkan kes yang saya katakan Yang Berhormat Menteri seperti Mutiara Perdana. Timbul isunya yang pertama sekali ialah penduduk yang rata-rata bekerja sebagai dipanggil produksi pengeluaran, kilang gaji

rendah. Beli rumah daripada pemaju, pemaju dia tahu dari segi undang-undang kita kena buat persatuan. Jadi persatuan penduduk pun masuk, bila masuk pemaju pandai, dia *sponsor* penduduk lain. Jadi dia kontrol tempat itu.

**Datuk Ismail Kasim [Arau]:** Yang Berhormat Balik Pulau sekejap.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Sebab tempat itu dia hendak gunakan untuk kebanyakannya sebagai hostel ataupun asrama-asrama untuk pekerja-pekerja asing. Seheinggakan kita yang memilih untuk tinggal di situ dengan ada anak, ada isteri, ada saudara mara, tempat itu tidak dikatakan sesuai tetapi kita tidak punya pilihan. Saya rasa aspek itu Yang Berhormat Menteri, tolong jelaskan bagaimana melalui akta ini dengan izin kita panggil *balance bargaining power* itu akan wujud. Itu soalan saya. Kalau tidak atas nama undang-undang inilah mereka yang ingin kita bantu itu tidak terbantu.

**Datuk Ismail Kasim [Arau]:** Terima kasih Yang Berhormat Balik Pulau dan terima kasih Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua. Sebelum Yang Berhormat pergi lebih jauh, Yang Berhormat bangkitkan tentang *Joint Management Body* dan juga *Management Corporation*. Saya ingin bertanya Yang Berhormat bersetuju atau tidak tentang dua *terms* ataupun terma iaitu berkaitan dengan Pengurus Harta (*Property Manager*) dan juga *Building Manager* (Pengurus Bangunan). Ini kerana saya difahamkan dalam pengurus harta ini dia agak mengikat kepada satu keadaan monopoli. Ini kerana kalau kita mengikut akta penilai penaksir dan agen hartanah ataupun penilai *values*, pengurus harta ini kita lihat dia lebih menekan kepada agen-agen pengurus yang lain dengan keadaan mereka mempunyai lesen yang *dioperate* dengan mempunyai entiti korporat dan sebagainya.

Jadi setuju atau tidak Yang Berhormat Balik Pulau supaya istilah ini kita tukarkan kepada pengurus bangunan yang dirasakan ianya lebih relevan dan tidak mencetuskan kontroversi kepada para penilai yang akan menggunakan keadaan ini untuk menekan para agen-agen ataupun pengurus yang dilantik. Ini kerana ia lebih tepat menepati dengan *Joint Management Body* Yang Berhormat bangkitkan tadi. Terima kasih.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Okey terima kasih Yang Berhormat Arau. Yang Berhormat Arau membangkitkan satu isu saya rasa yang penting.

**Dato' Seri Ir. Mohammad Nizar bin Jamaluddin [Bukit Gantang]:** Yang Berhormat Balik Pulau, boleh saya sambung sedikit daripada Yang Berhormat Arau.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Ini sebab jaga Komtar, urus harta terbukti saya bagi.

**Dato' Seri Ir. Mohammad Nizar bin Jamaluddin [Bukit Gantang]:** Terima kasih banyak, terima kasih banyak Tuan Yang di-Pertua. Saya bersetuju kepada Yang Berhormat Arau tadi. Oleh kerana di dalam akta tersebut Akta Jurunilai Pentafsir dan Agen Harta Tanah, dia ada satu klausa perkara 21(1)(a). Ini yang mana istilah Pengurus Bangunan itu hanya tertumpu kepada satu Bahagian profesional sahaja. Maka kalau istilah ini digunakan, maka mereka yang sekarang ini sedang mengurus bangunan-bangunan premis ini yang dipanggil sebagai Pengurus Bangunan, hak mereka ini dinafikan 100%.

Saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat Balik Pulau dan saya bersetuju sangatlah kepada Yang Berhormat Arau, kalau sekiranya istilah ini digunakan maka hak bagi mereka yang sedang menguruskan hari ini dinafikan oleh klausa 21(1)(a) dalam akta yang sama. Terima kasih.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Saya bersetuju pandangan kedua-duanya tadi. Ini kerana bagi saya itu akan memenuhi keperluan terutama bangunan-bangunan komersial. Akan tetapi sebenarnya Yang Berhormat Menteri, kita kembali kepada asal. Apa hal rumah kita hendak bagi orang lain pula urus? Rumah kita, kita hendak duduk sudah habis sangat pun kita hendak bagi Persatuan Penduduklah. *Go back to basid*lah. Saya beli duduk dekat rumah pangsapuri, saya buat Persatuan Penduduk, saya sama-sama Persatuan Penduduk bincang, saya gotong-royong dan sebagainya. Ada perkara-perkara yang kita memerlukan *enforcement of law* itu saya setuju menyebabkan kita perlu disiplin rakyat Malaysia.

Akan tetapi sekarang ini kita tengok teruk sangatkah, tidak mampu sangatkah persatuan penduduk ini hendak jaga dia punya pangsapuri sendiri ini sehingga kita terpaksa, dengan izin, *outsource*. Bawah pimpinan Barisan Nasional ini, model *business* dia semuanya *outsourcing*. Akan tetapi ini yang sebenarnya Yang Berhormat Menteri, maka perkara ini ialah kita mewujudkan satu ruang lain dan ruang ini sebenarnya yang tadi timbul isu *governance*, urus tadbir. Ini kerana kita banyak gagal dari segi aspek-aspek pemantauan. Oleh sebab itu saya mengatakan jiwa undang-undang ini ialah bukan naskhah yang setebal ini, jiwa dia ialah pemantauan, jiwa dia ialah urus tadbir.

Kalau yang gagal hanya urus tadbir, kita tidak perlu undang-undang setebal ini. Kita perlukan - sebab itu saya lebih menekankan Yang Berhormat Menteri, jelaskan dekat Dewan yang mulia ini di mana dua contoh mungkin tadi contoh bangunan komersial.

■ 1650

Itu saya kata mungkin banyak ataupun kondominium saya tidak mahu tanya sebab kondominium ini satu pilihan, orang yang ada duit, hatta bangunan-bangunan yang cantik dia ada pula pengurus-pengurus profesional, bukan hendak *promote* tetapi kita tahulah tetapi kena cakap. Akan tetapi saya yang hendak katakan di sini siapa yang nak uruskan ini Yang Berhormat Menteri, pangsapuri-pangsapuri di Pantai Dalam, siapa hendak urus pangsapuri-pangsapuri di kawasan-kawasan pekerja kilang, adakah syarikat-syarikat yang hendak ambil. Nanti dia kata margin sikit sangat pula, tidak mahu buat pula sebab mereka tidak boleh bayar yuran yang tinggi. Ini akan lagi membuka ruang kepada isu, nanti jawapan Menteri ini aspek pasaran.

Kalau hari ini kerajaan hanya datang berdiri di Dewan ini mengatakan kita pasrah, kita gagal mengurus pasaran. Sudahlah daripada awal hendak beli rumah pun tidak boleh kawal, pasaran. Hari ini kita perlu fikir di Dewan yang mulia ini, bagaimana kesemua Yang Berhormat-Yang Berhormat di sini fikir *how we control* - bukan *control, manage the access of market*. Kelebihan aspek pasaran ini, tidak ada masalah pasaran itu Yang Berhormat Menteri kerana saya khuatir dengan pendekatan hari ini yang mengatakan bahawa hanya kelompok tertentu yang tadi daripada pengurus bangunan kepada pengurus harta. Ini akan secara tidak langsung kita memberi satu *exclusivity* kepada kelompok tertentu pula. Padahal tanggungjawab untuk menjaga dengan izin habitat, rumah, tempat tinggal ini bukan satu perkara yang komersial. Ini merupakan perkara yang saya rasa personal.

Jadi Yang Berhormat Menteri, saya ingin mengatakan ...

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** [Bangun]

**Tuan Mohd. Yusmadi bin Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Kalau Yang Berhormat Lembah Pantai, kena bagilah.

**Puan Nurul Izzah Anwar [Lembah Pantai]:** Terima kasih Yang Berhormat. Saya tertarik dengan tadi Yang Berhormat sebut tentang *ghettolization*. Saya fikir di sini bila bercakap tentang pangsapuri kos rendah yang seharusnya menjadi tanggungjawab misalan kalau di Lembah Pantai itu, DBKL. Ada banyak pangsapuri ataupun rumah kos rendah yang dahulunya milik DBKL, bila dimiliki dalam beberapa

tahun yang agak panjang mahu diberikan *strata title* dan diberikan dalam proses untuk dijadikan sebagai *Joint Management Body* itu tentunya harga *maintenance*, yuran *maintenance sinking cost* itu meningkat tetapi mereka ini merupakan yang bergaji kurang RM1,000 ke bawah setiap bulan.

Saya fikir ini amat bermasalah. Saya berbalik kepada cadangan yang saya mahu pinta pandangan Yang Berhormat, cadangan Yang Berhormat Subang. Tanggungjawab kerajaan untuk memastikan semua rumah kos rendah jangan diberikan khususnya pangsapuri seperti kondo rakyat sekarang akan dijadikan JMB. Jangan diberikan kepada pihak-pihak yang dikira profesional kerana akhirnya akan membebankan penduduk tempatan, satu. Jadi kerana itu kita datang dengan idea *Housing Development Board*.

Saya mahu bertanya kepada Yang Berhormat, bila kita wujudkan *Housing Development Board*, perlulah dikecualikan sesetengah kawasan perumahan itu supaya ada bidang-bidang tertentu. Jangan semua dikira sebagai kondominium yang mahal, yang mewah untuk mereka yang berkemampuan. Ada juga perlu dihadkan dijadikan tanggungjawab di bawah HDB, di bawah kerajaanlah, maaf itu Singapura punya contoh, cakap selalu sangat orang kata pengkhianat. Maksud saya cadangan kerajaan Malaysia, ini di bawah tanggungjawab kerajaan Malaysia kerana bila dipinta misal di Sentosa, bila dipinta untuk bantuan bagi mereka yang bayar seunit RM160,000 ke atas, ditolak oleh Tabung Penyelenggaraan 1Malaysia kerana pada kerajaan rumah kos sederhana rendah swasta harga belian asal yang diterima pakai, yang dipertimbangkan hanya di antara RM42,000 hingga RM80,000 ke bawah. Jadi kalau kita dah jadikan bantuan sebegitu, perlu juga ada satu pengecualian bagi rumah-rumah pangsapuri dalam akta ini. Saya pohon pandangan daripada Yang Berhormat. Terima kasih.

**Tuan Mohd. Yusmadi bin Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Saya ambil keseluruhan persoalan tersebut ke dalam ucapan tersebut.

**Dato' Seri Haji Azmi Khalid [Padang Besar]:** Boleh?

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Padang Besar bangun, Yang Berhormat.

**Tuan Mohd. Yusmadi bin Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Belum respons lagi ini, hendak sekali?

**Dato' Seri Haji Azmi Khalid [Padang Besar]:** Respons dululah.

**Tuan Mohd. Yusmadi bin Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Respons dululah. Tuan Yang di-Pertua, apa yang ditimbulkan oleh Yang Berhormat Lembah Pantai itu, kebetulan saya pun duduk di Pantai Dalam itu. Rata-rata masyarakat di situ mereka yang berpendapatan rendah. Saya fikir secara logiknya Tuan Yang di-Pertua, siapa yang tidak mahu bayar yuran pengurusan kalau pengurusannya akan menguntungkan. Siapa tidak mahu bayar? Saya fikir secara logik, siapa tidak mahu bayar kalau dia kata bayar boleh pastikan kawasan rumah bersih, boleh pastikan lif dipantau dengan teratur, siapa tidak mahu bayar? Perkara yang saya lihat daripada awal lagi perkara itu dah tidak betul, daripada mula cara dia hendak dapat rumah, daripada mula dia *sign agreement*, daripada bagaimana dia duduk di situ. Jadi saya rasa perkara itu Yang Berhormat Lembah Pantai, kembali kepada isu yang saya bangkitkan isu pengurusan macam mana kita hendak. Jadi salah satunya ialah *Housing Development Board*, itu satu model. Kerajaan perlu katakan di sini, bangun dengan penuh yakin, kenapa model itu tidak sesuai di Malaysia, kenapa model itu gagal di Malaysia, model ini lebih baik. Saya rasa itu lebih penjelasan yang perlu kita dengar di Dewan ini.

**Dato' Seri Haji Azmi Khalid [Padang Besar]:** Terima kasih Yang Berhormat Balik Pulau. Saya berdiri sebagai wakil Barisan Nasional tetapi dalam konteks ini saya bersetuju dengan cadangan diwujudkan satu badan khusus... [*Tepuk*] Sepanjang umur saya daripada muda dulu saya mengurus rumah-rumah murah di Kuala Lumpur. Jadi pengalaman saya menunjukkan bahawa kalau diizinkan hanya perumahan murah ini dibuat secara macam sekarang, kita akan terus mengalami kegagalan. Saya sendiri pernah dilatih di bawah HDB *Singapore* 40 tahun dulu. Saya tinggal di sana selama dekat sebulan, jadi ini pengalaman saya.

Saya ingin mengutarakan satu idea yang disebutkan oleh Yang Berhormat Balik Pulau tadi supaya kita menukar topik agar Kementerian Perumahan dan Kerajaan Malaysia berfikir semula. *Housing is basic need*, perumahan adalah keperluan asas. Hari ini kita mempunyai 28 juta rakyat, beberapa tahun lagi kita akan mempunyai 48 juta. Hari ini rumah dua tingkat teres sudah meningkat RM500,000. Dulu kita hanya membelinya RM30,000 hingga RM40,000. Hari ini graduan yang keluar dari universiti, suami isteri bekerja mampu hendak membayar tetapi teruk daripada peratusan gaji mereka. Maka haruslah saya bersetuju dengan Yang Berhormat supaya difikirkan semula kerana *housing* adalah *basic need* dan rumah-rumah murah ini pada ketika ini hanya murah kepada orang yang memilikinya pertama. Setelah dijual, *the second buyer* tidak lagi murah.

Rumah murah hanya murah kepada orang yang pertama membelinya. Apabila dia jual kelak, walaupun dicadangkan sepuluh tahun kemudian dia boleh menjualnya tetapi jualannya boleh dibuat sebelum sepuluh tahun secara *agreement*, pernah berlaku. Harus *low cost housing* dikekalkan sebagai *low cost* dan diletakkan di bawah satu badan. Ini saya hendak tanya sama ada Yang Berhormat bersetuju atau tidak. Badan ini kalau hendak dijual, dijual kepada badan itu balik, kalau hendak *diupgradekan*, *diupgradekan* di bawah badan itu juga. Hari ini dia beli rumah dua bilik, esok dia nak beli tiga bilik, badan itu juga membuat rumah-rumah dua bilik, tiga bilik, empat bilik tetapi mereka ini tidak dimasukkan dalam bidang pasaran yang dikatakan *speculative market*. *Don't allow the low cost houses* dengan izin *to be put into the speculative market*. *Let it remain in the low cost for a long-long time*. Terima kasih. Hendak tanya sama Yang Berhormat Balik Pulau bersetuju.

**Tuan Mohd. Yusmadi bin Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Terima kasih. Yang Berhormat Padang Besar, macam saya katakan tadi, Barisan Nasionalkah, barisan apakah pun tetapi yang bagus itu saya ambil. Jadi saya masukkan dalam ucapan saya.

Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Menteri, saya di Parlimen Balik Pulau amat risau dengan perkara ini. Saya mewakili hampir lebih separuh daripada pulau. Di Georgetown itu dah dibangunkan banyak dah Yang Berhormat Menteri. Sekarang pemaju datang pada saya, Yang Berhormat boleh kita buat bangunan, *high density*, kita hendak bahas benda yang *real*. Saya kata kenapa *high density*, sebelum ini saya tengok Perda boleh buat rumah *low cost landed property*. Sekarang kita tengok bagaimana nanti Perda, PDC, SPNB, mampukah mereka hendak buat rumah *low cost* atas tanah. Kebanyakan semua *low cost* yang saya tahu setakat hari ini melainkan Pengerusi SPNB ada di sini dia kata dia ada *low cost landed property* yang banyak, saya kata, *alhamdulillah*.

Akan tetapi saya kluatir sekarang ini, selepas ini, di Balik Pulau setakat hari ini, Rang Undang-undang Pengurusan Strata ini saya rasa hanya untuk tidak lebih daripada suku penduduk Balik Pulau yang akan terlibat dalam strata ini. Akan tetapi Yang Berhormat Menteri, isunya sekarang ini ialah, poin yang terakhir ialah pengurusan strata ini apa sebenarnya isunya. Isunya ialah isu gagalannya pemantauan ataupun pengurusan di bawah akta yang lama. Soalan kedua, ataupun tidak cukup kuat dari segi hukuman.

Ataupun yang ketiga, aspek kewangan. Ini adalah aspek-aspek insurans, aspek-aspek bon tetapi saya rasa perkara-perkara ini ialah satu perkara yang boleh dikawal tanpa akta ini. Di mana *specialnya* akta ini kerana Yang Berhormat Menteri, *ghettorisation* kah, ataupun *ghetto development* yang dikatakan oleh Yang Berhormat Padang Besar dan Yang Berhormat Lembah Pantai ini. Ini ialah masalah baru dan masalah inilah yang sebenarnya akan menghantui kita dan, dengan izin, Yang Berhormat Menteri, saya katakan, *just to quote* Professor Hernado De Sotto, seorang ekonomis daripada Peru.

Dia kata, masyarakat selagi mana tak selesai masalah *title*, di Peru itu tak ada *title*, selagi itulah dia akan miskin. Dia telah cadangkan, antara *reform* yang dia cadangkan ialah *property rights*, *property rights to combat poverty* dan itu telah berjaya. Saya rasa masalah *title* ini Yang Berhormat Menteri ialah satu perkara yang perlu dipastikan rakyat Malaysia yang membeli dapat *title* secepat mungkin sebab kalau tidak, dia rasa dia beli rumah tetapi tak ada *title*. *Title* tak ada, miskinlah. Jadi Yang Berhormat Menteri, saya rasa yang saya katakan tolong jelaskan kepada Dewan ini ataupun kepada Balik Pulau, melalui akta ini berapa cepat boleh dapat *title*. Ada dia punya SOP ke atau pun lagi cepat dapat? Itu yang saya nak tahu. Terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Ya, sila Yang Berhormat Menteri.

#### **5.01 ptg.**

**Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Datuk Seri Chor Chee Heung]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih kepada 16 orang Ahli Yang Berhormat yang mula dari kawasan Ledang hingga yang akhir sekali Balik Pulau yang telah pun mengambil bahagian dalam perbahasan mengenai Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012.

Tuan Yang di-Pertua, saya dah dengar begitu banyak hujahan-hujahan yang dikeluarkan oleh Ahli-ahli Yang Berhormat sebanyak 16 orang. Saya mengucapkan terima kasih kepada mereka. Bukan sahaja mereka memberi cadangan malahan mereka ini begitu prihatin terhadap tanggungjawab yang dipikul oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Tuan Yang di-Pertua, begitu ramai Ahli Yang Berhormat dari bangku pembangkang telah pun banyak mengatakan rang undang-undang ini merupakan satu rang undang-undang yang memang akan bertambah baik daripada semua aspek kalau

nak banding dengan Akta 663 iaitu akta yang lama. Akan tetapi pada masa yang sama, mereka kata mereka rasa rang undang-undang ini tidak dapat menyelesaikan semua masalah yang berkaitan dengan pengurusan bangunan berstrata ataupun harta berstrata.

Saya ingin memberitahu kepada Dewan yang mulia ini bahawa tak ada satu undang-undang yang boleh menyelesaikan semua masalah dalam dunia ini. Cuma yang penting sekali ialah kita kena tengok pada keseluruhannya sama ada akta itu berkesan atau tidak dan melalui peruntukan-peruntukan yang ada dalam rang undang-undang itu kita dapat mencapai penyelesaian dengan kaedah-kaedah tertentu.

Saya akan mula dengan Yang Berhormat Balik Pulau sebab saya nak guna pertanyaan-pertanyaan dan juga jawapan saya sebagai mukadimah kepada penjelasan kepada semua Ahli Yang Berhormat. Dalam ucapan Yang Berhormat Balik Pulau tadi, beliau bertanya pernah adakah rumah-rumah pangsa kos rendah di Kuala Lumpur ataupun di mana-mana tempat di negara ini diurus dengan baik di mana ianya boleh menjadi satu contoh.

Saya ingin memberitahu kepada beliau iaitu memang ada banyak bangunan termasuk juga rumah-rumah pangsa kos rendah yang dibina oleh Kerajaan Persekutuan yang berada di Bandar Tun Razak mahupun di Kuala Lumpur ditadbir dengan baik oleh penduduk-penduduk sendiri. Saya hari ini saya tak boleh bagi tahu, saya tak boleh ingat di mana. Kadang-kadang saya buat lawatan juga, pergi melihat tengok macam mana rumah pangsa kos rendah sama ada adalah dalam keadaan begitu teruk sekali atau tidak. Saya dapati ada banyak yang ditadbir dengan baik dan saya pun tanya mereka sama ada mereka ini mempunyai seorang ejen ataupun pengurus harta yang berkesan. Mereka kata tak ada pun, kita buat sendiri dan dalam akta ini, dalam rang undang-undang ini tidak semesti kita kena upah orang ketiga untuk mengurus harta benda kita.

Sebab apa kita nak buat macam itu? Kalau kita sebagai penduduk-penduduk di situ sama ada menjadi pemimpin tempatan ke, sama ada nak jadi ahli jawatankuasa JMB ataupun MC pun sama juga. Ini cuma satu orang kata, *nomenclature* sahaja. Kalau kita nak panggil kita sebagai persatuan pun boleh juga. Asalkan kita betul-betul mempunyai satu perhubungan yang baik dengan penduduk-penduduk di rumah pangsa kos rendah. Walaupun kos rendah, mereka ini memahami hasrat dan tujuan persatuan itu dan pada akhirnya kemungkinan semua akan bayar juga.

Bila saya tanya mereka berapa mereka caj setiap unit. Dia kata RM20, ada setengah tak mampu bayar RM25, bayar RM20. RM20 pun mereka terima dan semua ini beres dengan baik. Ini adalah satu bukti di mana di bawah rang undang-undang ini yang menjadi lebih komprehensif di bawah seksyen 21.2(F) mereka ini boleh dapat menguruskan segala kerja penyelenggaraan sendiri tanpa kita mengupah seorang pengurus harta bersama...

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat, Kepong bangun Yang Berhormat.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Tadi hilang, sekarang tiba-tiba muncul pula.

**Dr. Tan Seng Giaw [Kepong]:** Tuan Yang di-Pertua, saya tak hilang. Saya nak bagi peluang untuk orang-orang yang berucap. Tuan Yang di-Pertua, penjelasan. Memang saya pun ada menemui tempat di mana pengurusan itu boleh diterima tetapi bolehkah Yang Berhormat menerangkan kepada Dewan yang mulia ini bilangan pengurusan dengan JMB ini yang baik dan bilangan yang tidak baik. Ini kerana Yang Berhormat ini seorang peguam tetapi saya nampak bila dia mencari bukti ini, bukti pun tak cukup. *In co-ed evidence, is that correct? Yes.* Yang Berhormat Pasir Salak, itu *term* undang-undang kerana dia bersatu. Dia nampak satu burung walit itu, ha ini itu seekor. Seekor pun boleh, satu pun boleh, apa pun boleh. Satu tempat di Bandar Tun Razak itu yang baik, semua terbaik belaka.

**Ir. Haji Hamim bin Samuri [Ledang]:** Tuan Yang di-Pertua, dia merapu, Tuan Yang di-Pertua.

**Dr. Tan Seng Giaw [Kepong]:** Jadi, saya berharaplah...

**Ir. Haji Hamim bin Samuri [Ledang]:** Tuan Yang di-Pertua, dia merapu. Buang masa sahaja, merapu.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Terima kasih, tidak apalah Yang Berhormat, dia sedang bertanya soalan.

**Dr. Tan Seng Giaw [Kepong]:** Ya. Saya berharap Yang Berhormat dapat menjawab kerana saya menghadapi masalah yang banyak, masalah yang banyak.

**Tuan R. Sivarasa [Subang]:** Yang Berhormat Menteri, isu yang sama. Boleh saya minta penjelasan dan Menteri boleh jawab sekali. Isu yang sama dengan Yang Berhormat Kepong tadi. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tadi Yang Berhormat Menteri kata memang adalah blok-blok atau projek kos rendah yang ditadbir dengan baik dan Yang Berhormat Menteri kata ada lihat dengan mata sendiri. Sebenarnya, itu bukan isu yang pokok. Kita terima bahawa akta ini tidak rampas hak untuk mengurus

daripada pemilik, itu jelas. Mereka ada pemilihan itu untuk mengurus sendiri ataupun melantik seorang pengurus bangunan yang profesionallah, ikut peraturan semua. Akan tetapi daripada 10 projek kos rendah, kalau satu atau dua diurus dengan baik, itu tak selesai masalah.

Pendekatan yang kerajaan mesti ambil, pendekatan yang bertanggungjawab adalah untuk pastikan semua, 10 daripada 10 itu ditadbir dengan baik. Apakah pendekatan yang kita perlu untuk pastikan itu. Bukan kita kata dua diuruskan dengan baik, jadi lapan itu mesti ikut. Hakikatnya lapan itu bukan baik. Dalam kawasan saya sendiri, saya boleh kongsi ini, saya tidak ada. Saya boleh bawa Yang Berhormat Menteri tengok kawasan Subang, tunjuk saya satu projek kos rendah yang diurus dengan baik. Tidak ada.

#### ■1510

So, sebab itu kita bangkitkan isu ini. Oleh sebab itu kita kata dan beberapa cadangan yang telah dibuat bahawa untuk projek kos rendah, projek kos sederhana pun, *low medium cost* pun RM60,000 - RM80,000. Itu mesti ada satu pendekatan yang berlainan. Rang undang-undang ini tidak sesuai, *we need a different approach* untuk selesaikan masalah itu. Minta penjelasan.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Terima kasih Yang Berhormat Subang, Yang Berhormat Kepong. Saya setuju, cuma saya ambil sebagai contoh saja. Kalau kita benar-benar semua pihak hendak membantu, hendak mencari penyelesaian, ikhtiar untuk buat, boleh, kita boleh. Saya setuju memang terdapat banyak yang masih dalam keadaan yang cukup teruk sekali, saya setuju. Dalam jawapan saya nanti, saya akan masukkan macam mana cadangan kita mengenai kos-kos rumah pangsa kos rendah, macam mana kita hendak guna, sama ada guna kaedah perundangan ini ataupun mencari satu pendekatan yang lain, saya akan beritahu.

Menjawab persoalan Yang Berhormat Balik Pulau, sebab apa 663? Selepas lima tahun hendak tukar kepada akta yang baru iaitu Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012, saya cuma hendak beritahu memang terdapat begitu banyak kelemahan selepas lima tahun, didapati akta yang sedia ada tidak begitu komprehensif, memang banyak aspek itu tidak dapat. Kita telah pun ketinggalan dan penalti-penalti tidak mencukupi.

Kalau kita baca buku ini begitu tebal sekali, mulai dari muka surat satu sampai habis kita dapat menggambarkan bahawa kita dalam satu perjalanan, mulai selepas pemaju bina rumah pangsa ataupun pangsapuri, dia serah kepada kita, apa kita

hendak buat dari segi pengurusan. Tuan Yang di-Pertua, saya ingin juga memberitahu Dewan yang mulia ini bahawa rang undang-undang ini bukan digubal dengan tergesa-gesa. Dalam satu masa iaitu lebih kurang dalam lingkungan tiga tahun, baru kita dapat membawa ini kepada semua badan-badan berkuasa, kepada semua yang patut memberikan persetujuan, barulah kita akhirnya bawa kepada Parlimen. Dalam perjalanan ini, kita telah pun melalui tidak kurang daripada 12 badan bukan kerajaan ataupun *stakeholders* yang mempunyai pandangan yang begitu bernas, cadangan dan termasuk juga beberapa agensi kerajaan untuk meneliti dahulu sebelum kita memberikan kepada Majlis Tanah Negara, kerajaan tempatan selepas kita bawa masuk kepada Jemaah Menteri.

Yang Berhormat Balik Pulau pun dia sebut tentang UN-HABITAT Dunia pada 1 Oktober. UN-HABITAT Dunia ini bukan satu perkara yang bukan asing kepada kita. Sebenarnya pada setiap tahun kementerian telah pun meraikan hari UN-HABITAT Sedunia *1st October*. Tidak lama lagi kita akan adakan satu program yang cukup besar di PICC *1st October*. Sejak tahun 2009, kita pun banyak buat program dari segi Kempen 3R, dari segi *house build*, dari segi seminar meningkatkan kesedaran rakyat kita, dari segi UN-HABITAT, dari segi *shelter*...

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Yang Berhormat Menteri, penjelasan sikit boleh?

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Untuk semua. Ini adalah beberapa langkah yang kita telah jalankan dan kita akan meneruskan dengan langkah-langkah untuk meraikan World Habitat.

**Tuan Mohd. Yusmadi Mohd. Yusoff [Balik Pulau]:** Yang Berhormat Menteri, sikit sahaja. Yang Berhormat Menteri, boleh saya cadang? Memandangkan belum buat lagi, kalau boleh perayaan itu buat dekat kawasan-kawasan *ghetto* ini. Kawasan Pantai Dalam, kawasan Wangsa Maju, Wangsa Maju tadi itu, dekat kawan saya tadi itu. Oleh sebab kalau buat sudahlah dekat PICC sana kan, itu sudahlah tempat masalah kita bincang orang kurang masalah. Orang yang ada kemampuan, dia tahu mengurus masalah dia kan? Saya cadang kali ini buat dekat kawasan-kawasan perumahan yang susah ini sebab dia boleh tanya soalan-soalan yang sesuai.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Terima kasih Yang Berhormat. Kita pernah buat di tempat-tempat bukan di Kuala Lumpur tetapi kalau sekarang hendak cadang buat di tempat-tempat susah sekarang ini mungkin lambat sikit. Mungkin tahun depan kita akan mencari jalan untuk kita pilih satu tempat untuk membantu tetapi kerja-kerja

kita, usaha-usaha kita bukan seolah-olah hendak membersihkan satu tempat katalah di bangunan rumah pangsa kos rendah, ini bukan matlamat dia. Matlamat kalau hendak pergi membersihkan satu-satu tempat itu, silaplah idea itu. Idea itu kita hendak adakan kesedaran di kalangan rakyat. Macam mana kita harus mempunyai satu bumbung atas kepala kita, ini *big idea* tahu tidak? Baiklah, terima kasih Yang Berhormat.

Selain daripada itu, saya balik kepada pertanyaan oleh Yang Berhormat Ledang di mana beliau mengatakan rumah pangsa penduduk, tangga dan lif tidak dijaga. Saya ingin memberitahu bahawa sejak tahun 2009, Kerajaan Persekutuan telah pun mengetahui bahawa begitu susahnyanya supaya rumah-rumah pangsa kos rendah yang dibina oleh kerajaan mahupun dibuat oleh swasta telah pun lama terbiar dan tidak mempunyai JMB, JMC oleh kerana begitu banyak penghuni di rumah-rumah pangsa kos rendah ini tidak mahu membayar caj-caj perkhidmatan.

Apabila kita sebut tentang kos perkhidmatan Ahli-ahli Yang Berhormat ialah masalah di mana rakyat kita yang bila saya buat lawatan kepada rumah-rumah kos rendah, khususnya di rumah-rumah pangsa binaan kerajaan, saya dapat melihat setiap unit memang ada satu Astro. Selepas itu, Yang Berhormat dari kalangan pembangkang telah pun membuat kompelin mengatakan sebab apa setiap unit hanya satu parkir kereta, tempat letak kereta. Kenapa tidak mahu buat sampai dua? Ini bermaksud apa? Ini bermaksud, walaupun mereka ini tinggal di rumah-rumah kos rendah, rumah-rumah pangsa, tetapi pendapatan mereka ini memang mencukupi untuk membeli kereta, untuk pasang Astro dan tidak ada baki duit hendak bayar RM25 untuk *maintenance chargers*.

Saya percaya kita harus memainkan peranan sama ada wakil rakyat ataupun di kalangan kerajaan. Maka sebab itulah saya sentiasa mengadakan lebih banyak perbincangan terbuka, seminar-seminar dianjurkan pada setiap tahun bersama-sama dengan JMB, Persatuan-persatuan penduduk-penduduk rumah-rumah pangsa supaya kita dapat meningkatkan lagi kesedaran di kalangan rakyat kita bahawa kalau kita hendak tinggal di rumah berstrata, kita harus berpakat dan kita harus mengeluarkan sedikit sebanyak supaya semua dapat keluaran sumbangan mereka, barulah kita berjaya.

**Tuan N. Gobalakrishnan [Padang Serai]:** Menteri...

**Dato' Wira Chor Chee Heung:** Untuk makluman Dewan yang mulia ini...

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat, Yang Berhormat Padang Serai bangun.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Tadi saya sebut tahun 2009, Kerajaan Persekutuan telah pun memperuntukkan RM200 juta untuk hendak bantu *maintenance* dan penyelenggaraan rumah-rumah pangsa kos rendah. Bukan sahaja di KL, di Selangor malah di seluruh negara dan telah banyak kita buat tetapi yang penting sekali ialah kita buat yang cukup asasnya. Kalau lif rosak kita buat, kalau harta-harta bersama hanya kita buat, dalam flat-flat unit mereka individu, kita tidak boleh buatlah, mana boleh kita buat kan? Ini *unfair*lah kalau Kerajaan Persekutuan kena tanggung sampai semua, tetapi banyak sudah buat.

Tadi saya baru dengar di kalangan pembangkang, mereka ini begitu kagum sekali dengan pencapaian Kerajaan Negeri Selangor, ada sumbangan ceria, ada skim ini. Sebenarnya Kerajaan Persekutuan pun sudah ada. Kerajaan Persekutuan 90:10 kalau rumah-rumah pangsa kerajaan. Kalau dibina oleh kerajaan, sama ada kerajaan negeri ataupun persekutuan, kalau ada aspek-aspek yang perlu kerajaan bantu iaitu memperbaiki lif, mengecat bangunan, kita keluar 90% dan jawatankuasa kalau ada persatuan penduduk 10% sahaja.

Ini lebih kurang macam 'ceria' lah, tetapi saya ingat kita Kerajaan Persekutuan memperkenalkan peruntukan ini dahulu barulah Kerajaan Selangor keluar dengan 'ceria'...

■1720

**Tuan N. Gobalakrishnan [Padang Serai]:** Padang Serai.

**Dato' Abd. Rahman Dahlan [Kota Belud]:** Selepas itu Kota Beludlah.

**Tuan N. Gobalakrishnan [Padang Serai]:** Terima kasih Yang Berhormat Menteri. Kesedaran dengan kerjasama Ahli-ahli Parlimen ini, saya tertarik juga di mana di kawasan saya itu kesedaran di kalangan rakyat Padang Serai untuk membeli rumah terlalu tinggi di mana ada satu projek di mana pemajunya – ini Taman Legenda 2. Pemaju enggan menjual rumah-rumah yang *semi-D* dan juga banglo yang harganya lebih daripada RM188,000 ke atas itu mereka tidak mahu menjual rumah-rumah itu kepada satu kelompok orang dan mereka hanya menggalakkan mereka ini beli rumah-rumah yang kurang harga daripada itu.

Jadi setelah masalah ini timbul, saya pun meminta bantuan daripada Kerajaan Tempatan dan juga kerajaan negeri tetapi kedua-dua mereka tidak mahu membantu di mana pemaju hanya menjual rumah-rumah yang dikhaskan untuk bumiputera dijual

kepada bumiputera, baki rumah itu yang seharusnya dijual kepada bukan bumiputera, mereka hanya jual kepada golongan-golongan yang tertentu sahaja.

Jadi apabila saya pergi tanya, saya melihat 46 orang daripada kalangan orang-orang India, mereka mendaftar untuk membeli tetapi seorang pun daripada mereka tidak dibenarkan untuk membeli daripada 179 rumah, 5 banglo dan 174 *semi-D*, kesemuanya harga RM188,000 lebih. Apabila kita tanya, dia kata beli yang murahlah. Mereka tidak galakkan orang-orang India ini di kawasan Pekan Padang Serai, di kawasan Henrietta, di kawasan Legenda itu untuk membeli.

Jadi saya telah bawa masalah ini kepada polis, saya bawa kepada Kerajaan Tempatan, saya bawa kepada kerajaan negeri, mereka semua tidak mahu bantu dan saya harap Menteri dapat membantu dalam hal ini di mana tidak boleh ada penindasan daripada pihak pemaju ini. Pemaju ini, mereka adalah mereka yang terlalu berjaya dan mereka terlalu ghairah dan cuma memilih menjual kepada orang-orang tertentu. Jadi saya harap Menteri dapat campur tangan dalam hal pembinaan Taman Legenda 2 ini di Padang Serai. Terima kasih.

**Dato' Abd. Rahman Dahlan [Kota Belud]:** Boleh sambung sedikit Menteri? Terima kasih, sedikit sahaja. Ya lah, saya kira yang Tuan Yang di-Pertua, isu ini sebenarnya memang satu isu yang dekat di hati rakyat baik Barisan Nasional atau pembangkang tetapi kita pun faham antara lain kekangan kita ialah selain dari kita memikirkan pengurusan yang terbaik untuk jawatankuasa yang kita sebutkan itu ialah tentang kekangan belanjawan. Tadi Yang Berhormat Menteri ada mengatakan RM200 juta telah dibelanjakan oleh Kerajaan Persekutuan untuk membantu menyelenggarakan pangsapuri-pangsapuri yang terbabit.

Soalan saya kepada Yang Berhormat Menteri, kalaulah kerajaan bersetuju dengan cadangan terutama cadangan daripada kawan-kawan daripada pihak pembangkang ini, berapakah jumlah yang diperlukan untuk menjadikan cadangan ini satu realiti, yang datang daripada pembangkang ini supaya kita dapat tahu berapa jumlahnya? Kalau satu jumlah yang kita rasa boleh kita dalam Dewan yang mulia ini boleh luluskan, *insya-Allah* kita akan bantu tetapi kalau jumlah yang besar, saya kira ramai yang tidak tahu Yang Berhormat Menteri, boleh nyatakan?

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Terima kasih Yang Berhormat Padang Serai dan Yang Berhormat Kota Belud. Mengenai soalan Yang Berhormat Padang Serai, saya tidak tahulah ini berlaku macam mana tetapi tidak mengapalah Yang Berhormat, kalau boleh buat sepucuk surat kepada saya dan saya akan *check* tengok tetapi saya

tidak beri jaminan bahawa saya akan selesai bagi Yang Berhormat sebab mungkin ada banyak alasan-alasan yang lain, mungkin di luar kawalan kita. Akan tetapi pada lazimnya pemaju, siapa hendak beli dia jual tidak kira sama ada dia India, Cina, Melayu sama sahaja asalkan ada duit.

Terima kasih kepada Yang Berhormat Kota Belud. Saya pun tidak tahu berapa banyak perlu tetapi untuk maklumanlah Yang Berhormat Kota Belud sejak hujung tahun lepas Kerajaan Persekutuan memperkenalkan satu peruntukan yang khas untuk membuat penyenggaraan projek-projek bagi rumah pangsa kos rendah kerajaan. Pada tahun lepas, 37 projek telah pun dibuat oleh kementerian saya yang menelan RM15.3 juta dan untuk tahun ini sahaja 59 projek RM40 juta kita hendak bantu untuk menyenggarakan rumah-rumah kos rendah...

**Tuan Azan Ismail [Indera Mahkota]:** *[Bangun]*

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat...

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Bagi selain daripada ini, tahun ini kementerian saya juga memperkenalkan *Blue Ocean Strategy*, di mana kita membiayai sepenuhnya mengecat bangunan iaitu *flat* kos rendah, rumah pangsa kos rendah. Kita juga buatlah supaya mereka ini dapat mengadakan satu tempat yang lebih selesa. Ini adalah sumbangan Kerajaan Persekutuan.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat ....

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Pegawai saya baru beritahu saya berapa perlu 4,300 kawasan kos rendah kalau kita darab dengan 500,000 sekurang-kurangnya RM2.65 bilion. Baru tahu, ini pun agak-agak. Saya ingat lebih daripada inilah.

**Dato' Abd. Rahman Dahlan [Kota Belud]:** Setahun?

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Kalau hendak buat semualah.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat Indera Mahkota bangun Yang Berhormat.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Baiklah Tuan Yang di-Pertua mengenai *fee* yang dicajkan oleh JMB ataupun... *[Seorang Ahli bangun]* Alah, hendak tanya pula.

**Tuan Azan Ismail [Indera Mahkota]:** Terima kasih. Saya cuma hendak tahu Yang Berhormat Menteri hendak jawab atau tidak hari ini pasal soal mangsa pengecualian *stamp duty* sebab hari sudah tiga minit sahaja lagi 5.30. Kalau tidak ada, saya hendak balik dahulu.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Sabarlah Yang Berhormat. Walau bagaimanapun saya tidak habis hari ini.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Tidak boleh Yang Berhormat.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** So, kita kena tunggu, tunda sampai habis belanjawan diluluskan baru kita hendak sambung balik ini. Banyak ini.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Selepas 22 November.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Ya, so kalau kita masih ada tidak mengapalah. *I will answer your question* pula. Mengenai *fee* yang dicaj oleh JMB ataupun badan pengurusan begitu tinggi, kita tidak seolah-olah bagi mereka ini menetapkan apa kena dicaj. Sebagai penghuni kita juga ahli dalam JMB, MC. So, kita berhak bila kita pergi mesyuarat kalau *ditable* kata kena caj satu unit kena bayar berapa kena, kalau kita semua tidak setuju, kita boleh bantah dan kalau bantah pun mereka tak nak dengar, kita boleh bawa ke COB dan COB akan buat satu keputusan yang *fair*...

**Tuan Azan Ismail [Indera Mahkota]:** Terima kasih. Yang Berhormat Menteri, saya rasa patut juga ambil kesempatan buat sedikit penerangan ringkas sebab saya yakin isu ini juga akan keluar semula esok dalam pembentangan belanjawan sebab kerajaan bercadang untuk membina lebih banyak projek perumahan mampu milik terutamanya untuk golongan yang berpendapatan rendah. Sekali gus perkara ini juga mencakupi isu berkenaan dengan penganiayaan ataupun rasa tertipu pembeli rumah yang sepatutnya dikecualikan, pengecualian *stamp duty* tadi sebenarnya mereka tidak dapat kerana masalah perkongsian hak milik strata ini. Jadi kalau boleh ambil kesempatan sedikit dalam masa dua tiga minit terangkan perkara ini supaya benda ini tidak berlanjutan dalam belanjawan akan datang dan seterusnya selepas belanjawan kita bincang nanti lagi teruk *accumulation*. Terima kasih.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Tuan Yang di-Pertua, mengenai isu *stamp duty* sama ada ianya dikecualikan dalam pembelian rumah pangsa, saya ingin hendak memberitahu rang undang-undang ini memang bukan satu rang undang-undang yang sesuai untuk mengandungi syarat-syarat ataupun keistimewaan seumpama ini. Pada lazimnya kalau kita melihat dalam sejarah kita sejak merdeka, jika ada kemudahan-kemudahan seumpama ini, ada pula keistimewaan seumpama ini sentiasa keluar dalam belanjawan negara. Pada tahun lepas, siapa kena tipu saya tidak tahu tetapi sebagai seorang pembeli, sebelum beli kita kenalah bertanya dahulu, hendak mengetahui dahulu sebenarnya sama ada dapat pengecualian atau tidak. Tuan Yang di-Pertua...

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Yang Berhormat, kita sambung nanti.

**Datuk Seri Chor Chee Heung:** Okey, terima kasih.

**Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Ronald Kiandee]:** Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat Dewan hari ini ditangguhkan sehingga jam 4 petang, hari Jumaat 28 September 2012.

***Dewan ditangguhkan pada pukul 5.32 petang.***