

Bil. 33

Khamis

15 November 2018



MALAYSIA

PENYATA RASMI PARLIMEN

Parliamentary Debates

KAMAR KHAS

Special Chamber

**PARLIMEN KEEMPAT BELAS
PENGAL PERTAMA
MESYUARAT KEDUA**

KANDUNGAN

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

- **Status Terkini Pembinaan Semula Pasar Besar Seremban**
- *YB. Tuan Cha Kee Chin (Rasah)* [Halaman 1]

- **Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Harus Mengkaji Semula dan Menyelesaikan Masalah Pembeli Rumah Kedai Bandar Armada Putra di Pelabuhan Klang**
- *YB. Tuan Charles Anthony Santiago (Klang)* [Halaman 3]

MALAYSIA
KAMAR KHAS
PARLIMEN KEEMPAT BELAS
PENGGAL PERTAMA
MESYUARAT KEDUA
Khamis, 15 November 2018
Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.30 petang
DOA
[Timbalan Yang di-Pertua (Tuan Nga Kor Ming)
mempengerusikan Mesyuarat]

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

Status Terkini Pembinaan Semula Pasar Besar Seremban

2.37 ptg.

Tuan Cha Kee Chin [Rasah]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya ingin membangkitkan perkara yang berkaitan dengan pembinaan semula tingkat satu Pasar Besar Seremban yang masih berterusan. Pada petang 9 September 2017, kebakaran besar telah berlaku dan memusnahkan kesemua gerai di tingkat satu Pasar Besar Seremban. Kebakaran ini telah menyebabkan hampir 300 penggerai di tingkat satu menanggung kerugian yang besar. Mereka terpaksa berniaga sementara di gerai sementara yang didirikan di lot-lot parkir Pasar Besar Seremban.

Gerai-gerai ini sangat panas dan mungkin memudaratkan kesihatan para penggerai dan pengunjung. Para penggerai telah mengalami keadaan sebegini lebih setahun dan masih tertanya-tanya bilakah kerja pembinaan semula tingkat satu Pasar Besar Seremban akan disiapkan sepenuhnya. Walaupun sebahagian besar kerja pembinaan semula telah disiapkan, namun masih ada kerja-kerja yang berterusan. Sudah ada rungutan daripada para penggerai dan orang ramai akan kelewatan menyiapkan kerja pembinaan semula ini. Kelewatan ini juga menyebabkan kekurangan lot-lot parkir dan memburukkan kesesakan di sekitar Pasar Besar Seremban.

Pernah dimaklumkan bahawa dana untuk pembinaan semula tingkat satu Pasar Besar Seremban ini adalah daripada Kerajaan Persekutuan. Jadi, berapakah jumlah dana atau

peruntukan yang telah disalurkan oleh Kerajaan Persekutuan untuk kerja pembinaan semula ini dan berapakah pula peruntukan daripada pihak Kerajaan Negeri Sembilan dan Majlis Perbandaran Seremban sendiri. Saya juga ingin mendapatkan pengesahan daripada pihak KPKT, bilakah kerja pembinaan semula ini akan disiapkan sepenuhnya dan bilakah pula tingkat satu ini akan dibenarkan beroperasi semula. Apakah semua penggerai akan diberikan lot gerai berdasarkan susunan sebelum ini atau apakah akan ada cabutan semula untuk menentukan lot-lot gerai di tingkat satu.

Jadi saya mohon perhatian daripada Yang Berhormat Menteri KPKT memberikan jawapan terhadap beberapa persoalan yang diketengahkan ini. Sekian, terima kasih.

2.36 ptg.

Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Raja Kamarul Bahrin Shah bin Raja Ahmad]: *Assalamualaikum warrahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera. Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Untuk makluman Yang Berhormat, kerja-kerja membaik pulih bangunan akibat kebakaran di Pasar Besar Seremban telah pun bermula pada Oktober 2017.

Pada masa ini, status projek adalah 80 peratus siap dan dijangka siap sepenuhnya pada akhir Februari 2019. Ini selepas diberi EOT. Untuk makluman Yang Berhormat juga, projek ini dilaksanakan oleh Majlis Perbandaran Seremban (MPS) dengan kos berjumlah RM12.9 juta. Kerajaan Persekutuan melalui Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah meluluskan peruntukan untuk pembinaan projek ini pada tahun 2019 di bawah RMKe-11, *Rolling Plan Ke-4 (RP 4)*. Peruntukan bagi projek ini adalah secara *cost-sharing* dengan agihan seperti berikut:

Bil.	Agihan	Jumlah (RM)
1.	Syarikat Insurans	4.9 juta
2.	MPS	2 juta
3.	KPKT	6 juta
Jumlah		12.9 juta

Peniaga-peniaga dijangka boleh berpindah pada pertengahan Mac 2019 selepas MPS mengadakan cabutan semula bagi menentukan lot-lot gerai termasuk dalam kalangan peniaga-peniaga sedia ada di Pasar Besar Seremban. Tentang pembahagian lot ini adalah di bawah PBT atau kerajaan negeri. Sekian untuk makluman. Terima kasih.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Harus Mengkaji Semula dan Menyelesaikan Masalah Pembeli Rumah Kedai Bandar Armada Putra di Pelabuhan Klang

2.37 ptg.

Tuan Charles Anthony Santiago [Klang]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Sekumpulan pembeli rumah kedai Bandar Armada Putra di Pelabuhan Klang (sebelum ini tempat tersebut dirujuk sebagai *West Port Tech Zone*) telah mengadu kepada saya tentang masalah projek perumahan tersebut sejak tahun 2012, berbagai-bagai masalah yang dihadapi oleh mereka masih belum diselesaikan. Mereka membeli rumah kedai tersebut pada tahun 1996 kerana tertarik oleh rancangan pembangunan besar, pemaju berjanji untuk mewujudkan satu hab perindustrian yang mempunyai kawasan perniagaan, kediaman, rekreasi dan pelancongan. Projek pembangunan tersebut diterajui oleh syarikat berkaitan kerajaan (GLC) iaitu Kumpulan Darul Ehsan Berhad dan Brisdale Holding Berhad.

Malangnya, rancangan besar yang dijanjikan tidak direalisasikan. Bandar Armada Putra telah menjadi satu 'pekan hantu' (*ghost town*) yang menghadapi masalah vandalisme dan jenayah.

Pada tahun 2003, pemaju perumahan Brisdale Holding Berhad. dicantumkan ke dalam Kumpulan Hartanah Selangor Berhad (KHSB) dan menjadi 100 peratus milikan GLC Kerajaan Selangor. Selepas itu KHSB menjual syarikat tersebut kepada beberapa syarikat lain. Akhirnya syarikat milikannya digulungkan. Mahkamah telah mengarahkan supaya satu *liquidator* dilantik untuk menguruskan perkara tersebut.

Sehingga sekarang, pembeli rumah kedai tersebut masih tidak dapat strata *title* dan terpaksa membayar cukai taksiran dan *quit rent*, walaupun tempat tersebut tidak boleh menjalankan aktiviti perniagaan ataupun disewa. Wakil mereka ingin mengemukakan beberapa tuntutan kepada KPKT, iaitu:

- (i) *memo of transfer* dikeluarkan dan strata *title* diberikan kepada pemilik individu dengan mengecualikan yuran pengesahan hak pemilik yang diminta oleh *liquidator*;
- (ii) duti setem dikurangkan kepada 50 peratus kerana harga pasaran aset tersebut telah menyusut 50 peratus;
- (iii) tempoh *leasehold* dipanjangkan kepada 99 tahun semenjak strata *title* diberikan kepada Brisdale Holding Berhad pada tahun 2012;
- (iv) cukai taksiran dan *quit rent* harus dikecualikan sehingga aset tersebut disewa atau digunakan;

- (v) agensi kerajaan diminta untuk menyewa kedai rumah tersebut;
- (vi) memberi pampasan kepada pembeli rumah kedai; dan
- (vii) menghidupkan semula rancangan pembangunan besar di tempat tersebut.

Oleh yang demikian, saya meminta KPKT mempertimbangkan tuntutan-tuntutan pembeli rumah kedai di Bandar Armada Putra. KPKT juga harus mengambil tindakan terhadap pemaju-pemaju dan GLC-GLC yang tidak bertanggungjawab seperti Brisdale Holdings and KHSB. Sekian, terima kasih.

■1440

2.40 ptg.

Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Raja Kamarul Bahrin Shah bin Raja Ahmad]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Untuk makluman Yang Berhormat, berdasarkan rekod Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) projek rumah kedai Bandar Armada Putra tidak berdaftar di bawah Lesen Pemajuan Perumahan di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118], maka penyelesaian kes ini adalah di luar bidang kuasa KPKT.

Walau bagaimanapun, berdasarkan maklumat yang diberi, projek pembangunan tersebut telah diambil alih oleh Kumpulan Hartanah Selangor Berhad (GLC Kerajaan Negeri Selangor) dan perintah mahkamah telah dikeluarkan supaya satu *liquidator* dilantik untuk menguruskan penyelesaian kes ini. Justeru, isu-isu yang dibangkitkan adalah di bawah bidang kuasa pemaju berkenaan dan Kerajaan Negeri Selangor serta agensi-agensi seperti berikut:

- (i) isu pemberian hak milik strata dan tempoh *leasehold* adalah di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri iaitu Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTG) dan pengecualian yuran pengesahan pemilik hendaklah dikemukakan kepada pihak *liquidator* yang dilantik;
- (ii) rayuan pengurangan duti setem pula hendaklah dikemukakan kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri sebagai pihak berkuasa yang berkaitan;
- (iii) pengecualian cukai taksiran atau *quit rent* adalah di bawah bidang kuasa pihak berkuasa tempatan iaitu dalam kes ini di bawah Majlis Perbandaran Klang;
- (iv) penyewaan rumah kedai oleh agensi kerajaan adalah tertakluk kepada keperluan kerajaan sama ada Kerajaan Persekutuan, kerajaan negeri atau pihak berkuasa tempatan. Untuk makluman Yang Berhormat, kerajaan melalui Pekeliling Perbendaharaan Malaysia, PB 3.1 Garis

Panduan Langkah-langkah Mengoptimumkan Perbelanjaan Kerajaan telah menetapkan sewaan pejabat baharu adalah tidak dibenarkan kecuali melibatkan kos yang lebih rendah daripada penyewaan sedia ada setelah mengambil kira kos perpindahan dan pengubahsuaian kecil; dan

- (v) seterusnya, pampasan kepada pembeli dan rancangan pembangunan besar Bandar Armada Putra adalah tertakluk kepada pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan untuk menentukan perancangan pembangunan sesuatu kawasan.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat juga, KPKT buat masa ini belum ada sebarang perbincangan/konsultasi dengan pihak berkepentingan mengenai isu ini. Selain itu juga, pihak KPKT berpandangan proses perundingan dan konsultasi ini dijangka akan mengambil masa yang panjang disebabkan tiada perundangan khusus di bawah Akta 118 bagi tujuan memulihkan pemajuan tanpa lesen dan melibatkan isu perundangan yang bukan di bawah bidang kuasa KPKT. Sekian untuk makluman Yang Berhormat, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Tuan Nga Kor Ming]: Terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat Kamar Khas hari ini ditangguhkan sehingga jam 2.30 petang, hari Isnin, 19 November 2018.

[Kamar Khas ditangguhkan pada pukul 2.45 petang]