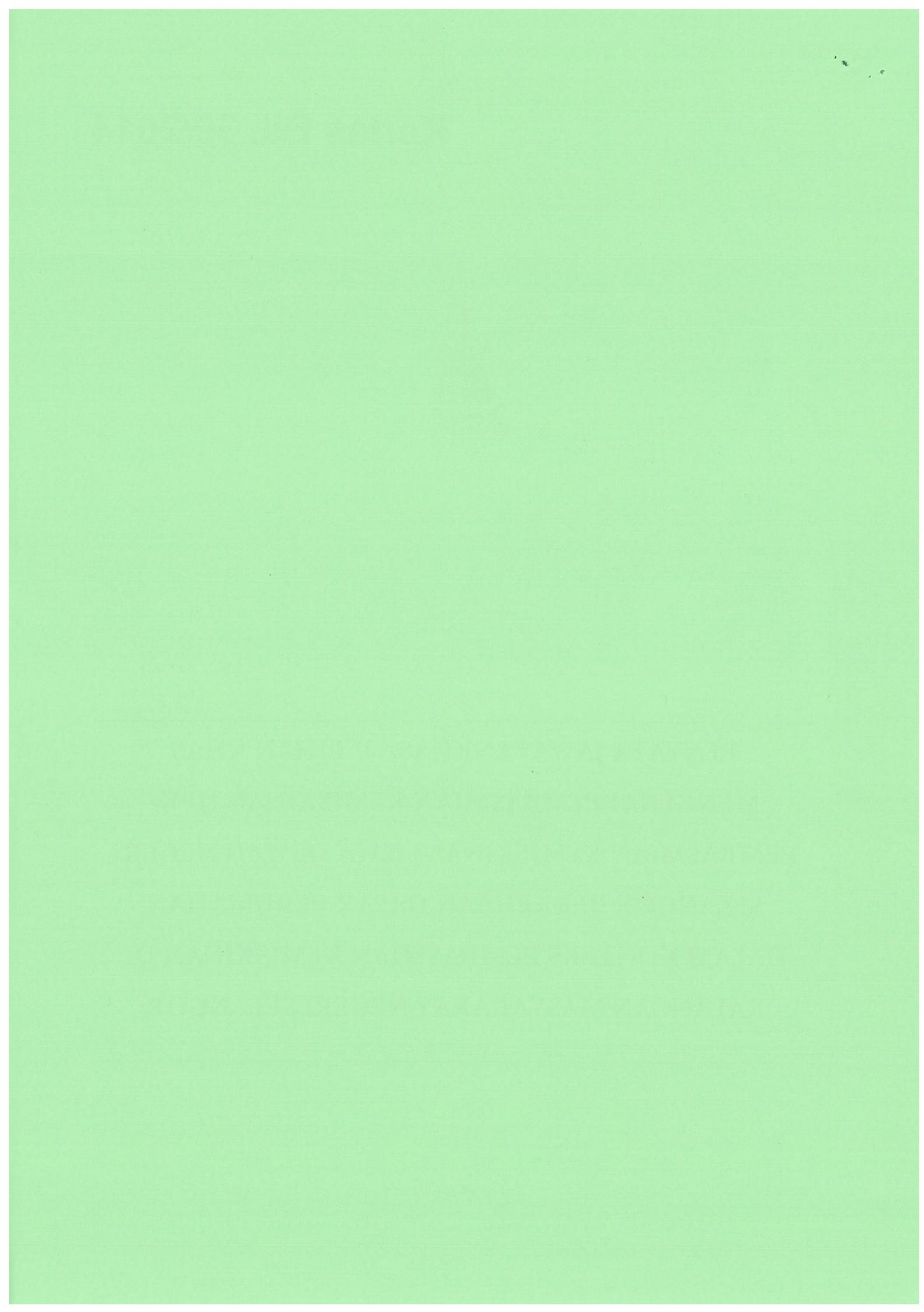


Kertas Bil. 39/2014



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS
MENGENAI PEMBASMIAK KEMISKINAN (JPK-
PEMBASMIAK KEMISKINAN) BAGI DEWAN NEGERI
SELANGOR BERKENAAN DASAR PERUMAHAN
DALAM KONTEKS PEMBASMIAK KEMISKINAN DI
KALANGAN MASYARAKAT NEGERI SELANGOR**



PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS MENGENAI PEMBASMIAN KEMISKINAN (JPK-PEMBASMIAN KEMISKINAN) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR BERKENAAN DASAR PERUMAHAN DALAM KONTEKS PEMBASMIAN KEMISKINAN DI KALANGAN MASYARAKAT NEGERI SELANGOR

1. PENDAHULUAN

Selaras dengan Peraturan 71 (1) – (5) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan (JPK-Pembasmian Kemiskinan) dan menurut Peraturan Tetap 76 (1) – (6) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Penyata daripada Jawatankuasa Pilihan, maka Penyata ini disediakan dan dibentangkan dalam Mesyuarat Ketiga, Penggal Kedua, Dewan Negeri Selangor Darul Ehsan Ketiga Belas Tahun 2014 pada 24-28 November dan 1-5 Disember 2014.

2. PROGRAM TUMPUAN JAWATANKUASA

JPK-Pembasmian Kemiskinan yang ditubuhkan oleh Dewan Negeri Selangor bagi meneliti keberkesanan dasar dan program-program pembasmian kemiskinan yang dijalankan oleh Kerajaan Negeri secara fokus memilih tiga program yang sedang dalam pelaksanaan iaitu dapur jalanan untuk golongan gelandangan, Jom Shopping khasnya pemberian baucar perayaan dan Dasar Perumahan Mampu Milik Kerajaan Negeri Selangor.

3. PENDENGARAN TERTUTUP

JPK-Pembasmian Kemiskinan telah mengadakan pendengaran tertutup pada 26 Ogos 2014 (Selasa) bersama Lembaga Perumahan dan Hartanah Negeri Selangor (LPHS) dan pada 10 Oktober 2014 (Jumaat) bersama Y.B. Tuan Iskandar bin Abdul Samad selaku ADUN Cempaka dan Pengurus Jawatankuasa Tetap Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Kehidupan Bandar bagi mendengar taklimat mengenai dasar perumahan dalam konteks pembasmian kemiskinan di kalangan masyarakat negeri Selangor.

Hadir dalam pendengaran tertutup tersebut:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B.Puan Haniza binti Mohamed Talha
(ADN Kawasan Taman Medan) | Ahli |
| 3. Y.B. Tuan Razaly bin Hassan
(ADN Kawasan Dusun Tua) | Ahli |
| 4. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |

A) Wakil daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) adalah seperti berikut:

1. Puan Norzaton Aini binti Mohd Kassim
Pengarah Eksekutif
2. Puan Azlina binti Ismail
Pegawai Tadbir
3. Puan Azatus Syukria binti Shakir Mashkor
Pembantu Tadbir

B) Y.B. Tuan Iskandar bin Abdul Samad selaku ADUN Cempaka dan Pengerusi Jawatankuasa Tetap Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Kehidupan Bandar.

4. PERTUKARAN AHLI JAWATANKUASA

Laporan Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan ini adalah dibuat dan disahkan oleh ahli Jawatankuasa seperitmanya pada 26 September 2014 setelah satu ahli Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan meletakkan jawatan:

Y.B. Tuan Nik Nazmi bin Nik Ahmad yang meletakkan jawatan pada 26 September 2014 setelah dilantik sebagai ahli Majlis Mesyuarat Negeri Selangor (MMKN) pada 26 September 2014.

Ahli Jawatankuasa sebagaimana 4 November 2014:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Y.B. Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 3. Y.B. Puan Haniza binti Mohamed Talha
(ADN Kawasan Taman Medan) | Ahli |
| 4. Y.B. Puan Lai Nyuk Lan
(ADN Kawasan Sungai Pelek) | Ahli |
| 5. Y.B. Tuan Kamarol Zaki bin Haji Abdul Malik
(ADN Kawasan Sungai Air Tawar) | Ahli |

6. Y.B. Tuan Razaly bin Hassan
(ADN Kawasan Dusun Tua)

Ahli

Pada masa Pendengaran Tertutup ini berlangsung, segala keterangan yang dilaporkan di dalam Laporan Jawatankuasa ini dihadiri dan didengar oleh ahli Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan yang sebelum ini seperti berikut;

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Y.B. Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. | Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 3. | Y.B. Puan Haniza binti Mohamed Talha
(ADN Kawasan Taman Medan) | Ahli |
| 4. | Y.B. Puan Lai Nyuk Lan
(ADN Kawasan Sungai Pelek) | Ahli |
| 5. | Y.B. Tuan Kamarol Zaki bin Haji Abdul Malik
(ADN Kawasan Sungai Air Tawar) | Ahli |
| 6. | Y.B. Tuan Razaly bin Hassan
(ADN Kawasan Dusun Tua) | Ahli |
| 7. | Y.B. Tuan Nik Nazmi bin Nik Ahmad
(ADN Kawasan Seri Setia) | Ahli |

5. LATARBELAKANG

LPHS atau Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor memberikan penjelasan dan panduan yang menyeluruh berhubung dasar perumahan serta kesannya dalam membantu ataupun menghimpit masyarakat dan juga kesan dasar kerajaan tersebut terhadap ekonomi.

6. FAKTA

1. LPHS menjenamakan semula Rumah Mampu Milik kepada Rumah Selangorku bagi meningkatkan jati diri para pembeli.
2. Terdapat empat (4) jenis Rumah Selangorku yang berkeluasan antara 700kp - 1000kp dan 20 x 60 meter persegi. Manakala harga yang ditawarkan adalah antara RM42 ribu-RM250 ribu.

7. PERAKUAN

LPHS

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah dan ketidakseimbangan pembinaan rumah adalah harga tanah, kos yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan operator utiliti sentiasa berubah kerana tidak mempunyai garis panduan yang umum dalam penyediaan utiliti, pelaksanaan infrastruktur oleh pemaju, kewujudan spekulasi kerana kemungkinan berlakunya pengubahan wang haram, promosi oleh pemaju yang terhad kepada pembeli yang berminat dan ruang pembangunan yang terhad terutamanya di Lembah Klang.
2. Antara masalah utama yang dihadapi ialah masalah penyelenggaraan dan penubuhan *Joint Management Body (JMB)/Management Corporation (MC)* kerana tiga sebab utama iaitu:
 - a) Bilangan unit rumah bertingkat kos rendah setakat tahun 2013 ialah 6,038 buah di kawasan pemajuan di mana 54% daripada kawasan tidak mempunyai JMB/MC.
 - b) Kadar kutipan kos penyelenggaraan adalah rendah kerana mentaliti penghuni itu sendiri
 - c) Ketiadaan kewujudan spesifikasi tentang nisbah bilangan lif untuk setiap rumah pangsa kerana penyelenggaraan sebuah lif adalah RM500 dan di rumah pangsa yang tidak mempunyai lif yang mencukupi, lif sering kali rosak
3. Di Singapura, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (CPF) akan bekerjasama dengan kerajaan untuk menyediakan rumah mampu milik tanpa memerlukan pinjaman bank dan ahli majlis ditugaskan untuk menjaga rumah mampu milik di mana setiap lima tahun akan dicat dan penghuni sentiasa patuh untuk membayar yuran penyelenggaraan.

4. Di Hong Kong pula, kerajaan hanya akan melaksanakan proses pembangunan semula *re-urbanisation* apabila 75% daripada penduduk bersetuju dan Jawatankuasa pembangunan semula diketuai oleh penduduk sendiri.
5. Tindakan kelestarian jangka panjang LPHS berhubung rumah mampu milik akan merangkumi galakan pemilikan rumah di bawah Skim Rumah Selangorku dan juga pembinaan 35 ribu unit Rumah Mampu Milik Kerajaan yang akan bermula pada tahun 2016 sehingga 2022. Pada masa kini, senarai Rumah Mampu Milik yang telah diluluskan oleh LPHS pada tahun 2013 dan 2014 ialah 13, 360 unit.
6. Satu tabung khas pembelian 1,000 unit rumah sewa mampu milik di bawah RM100 ribu akan dilaksanakan di Shah Alam, Puchong, Bandar Klang, Seri Kembangan, Subang Jaya, Cheras dan Selayang.
7. Selain itu, terdapat dua tindakan utama dalam menyelesaikan masalah setinggan dan projek terbengkalai iaitu Penubuhan Tabung Pemilihan Projek Perumahan Terbengkalai yang akan bermula dari tahun 2016 sehingga 2022 dan juga Penempatan Semula Peneroka Bandar
8. Penempatan Semula Peneroka Bandar melibatkan program pemindahan memandangkan peneroka bandar menduduki tanah-tanah kerajaan seperti tanah rizab JPS, JKR, TNB maka PTG diarahkan untuk mengadakan bengkel khas berkenaan perkara ini bersama-sama agensi terbabit dan penyelesaian berkenaan isu pemberimilikan tanah perlu dibincangkan dalam Mesyuarat STANDCO Tanah.

Y.B. Tuan Iskandar bin Abdul Samad

1. Kerajaan Negeri tidak dapat mengawal harga rumah kerana harga rumah berdasarkan market economy
2. Kerajaan Negeri hanya boleh kawal harga rumah sehingga 50% sahaja.
3. Pada tanah lebih daripada 5 ekar, pemaju harus membina rumah mampu milik
4. 40% daripada rumah mampu milik kurang daripada RM 250 ribu.
5. Pemaju digalakkan *cross-subsidise* rumah supaya harga RM 40 ribu dapat ditetapkan.

6. Tindakan kelestarian yang dilakukan oleh Kerajaan Negeri termasuk Skim L' Ceria khususnya untuk penyelenggaraan lif dan Permai Ceria untuk membantu penduduk pangaspuri berkaitan menukar meter pukal kepada meter individu.
7. Pengurusan skim ini terletak di bawah SUK dan dilaksanakan oleh LPHS.
8. Jika peruntukan yang disalurkan di bawah pengurusan SUK tidak memadai, peruntukan di bawah EXCO akan disalurkan.
9. Masalah utama ialah bajet tambahan ini tidak ditetapkan peratusan yang patut digunakan dan dikhawatirkan akan terlebih belanja
10. Bajet tahunan Kerajaan Negeri hanya digunakan setakat 94% secara purata
11. Pada masa kini, terdapat satu program baru iaitu sewa dan milik yang baru sahaja diluluskan sebelum Tan Sri Khalid Ibrahim (TSKI) letak jawatan dan bilangan unit rumah yang diluluskan ialah sebanyak 280 buah unit.
12. Di negara Eropah, mentaliti adalah untuk tidak memiliki rumah berbanding daripada Malaysia di mana pemilikan rumah melambangkan status sekuriti.
13. Di Singapura, pemilik HDB (*Housing Development Board*) yang mencecah pendapatan yang lebih harus menjual balik rumah HDB kepada Kerajaan supaya stok rumah mampu milik masih ada.

8. PENEMUAN JAWATANKUASA

1. Satu garis panduan pelan pembinaan utiliti yang seragam tidak ditetapkan.
2. Bidang kuasa dan tanggungjawab pelbagai agensi dan PBT tidak disenaraikan dengan jelas.
3. Pemantauan dan galakan kutipan kos penyelenggaraan di kalangan penghuni yang enggan membayar kurang memuaskan dan boleh dipertingkatkan lagi
4. Satu garis panduan dalam menetapkan spesifikasi lif di setiap pembinaan rumah bertingkat tidak ditetapkan.

5. LPHS tidak dapat mengawal spekulasi harga rumah dengan berkesan kerana Bank Negara enggan melaksanakan siasatan di bawah Akta AMLA (Anti-Money Laundering Act) ataupun Akta Pencegahan Pengubahan Wang Haram.
6. Projek terbengkalai sering kali berlaku apabila pemaju mengutip harga jualan tanpa habis membina rumah.
7. Kerajaan Negeri bergantung kepada pemaju untuk menyediakan kemudahan infrastruktur.
8. Terdapat keperluan untuk Kerajaan Negeri mengawal margin keuntungan pemaju dan menetapkannya pada kadar 20% daripada harga jualan rumah.
9. Tiada garis SOP untuk menetapkan bagaimana bajet tambahan Kerajaan Negeri boleh diguna pakai untuk memastikan tiada penyelewengan ataupun terlebih belanja berlaku.

9. SARANAN JAWATANKUASA

1. Kerajaan Negeri hendaklah menyediakan satu garis panduan pelan pembinaan utiliti yang seragam
2. Kerajaan Negeri hendaklah menetapkan bidang kuasa dan tanggungjawab pelbagai agensi dan PBT yang terlibat supaya dapat meningkatkan penyelaras dan integrasi sesama agensi ini.
3. Kerajaan Negeri hendaklah bersama dengan pihak PBT mencari jalan untuk memastikan prestasi kutipan kos penyelenggaraan dilakukan.
4. Kerajaan Negeri harus menyediakan satu garis panduan dalam menetapkan spesifikasi lif di setiap pembinaan rumah bertingkat.
5. Kerajaan Negeri hendaklah memaklumkan kepada Bank Negara untuk melaksanakan siasatan di bawah Akta AMLA (Anti-Money Laundering Act) supaya dapat mengurangkan spekulasi harga rumah dan menurunkan harga rumah.
6. Kerajaan Negeri bolehlah mengkaji konsep "*build first and sell later*" sebagaimana dilaksanakan di Australia sebagai salah satu cara untuk mengurangkan kes projek terbengkalai.

7. Kerajaan Negeri hendaklah menyediakan kemudahan infrastruktur dan tidak bergantung kepada pemaju supaya harga rumah dapat dikawal.
8. Kerajaan Negeri hendaklah memberikan sokongan kepada LPHS untuk melaksanakan program rangsangan komuniti supaya dapat mendidik penghuni memupuk sifat berkomuniti yang sihat.
9. Kerajaan Negeri hendaklah mengawal margin keuntungan pemaju dan menetapkannya pada kadar 20% daripada harga jualan rumah.
10. Kerajaan Negeri hendaklah memastikan satu garis SOP untuk menetapkan bagaimana bajet tambahan Kerajaan Negeri boleh diguna pakai untuk memastikan tiada penyelewengan ataupun terlebih belanja berlaku.

Penyata ini disediakan oleh Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib (Pengerusi) Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan (JPK-Pembasmian Kemiskinan). Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JPK-Pembasmian Kemiskinan di mesyuarat Jawatankuasa pada 4 November 2014.

Disahkan oleh:



Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib

Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan
(JPK-Pembasmian Kemiskinan)

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan (JPK-Pembasmian Kemiskinan):

- | | | |
|------|---|-----------|
| i) | Y.B.Tuan Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| ii) | Y.B Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| iii) | Y.BPuan Haniza binti Mohamed Talha
(ADN Kawasan Taman Medan) | Ahli |
| iv) | Y.B. Puan Lai Nyuk Lan
(ADN Kawasan Sungai Pelek) | Ahli |
| v) | Y.B. Tuan Kamarol Zaki bin Haji Abdul Malik
(ADN Kawasan Sungai Air Tawar) | Ahli |
| vi) | Y.B. Tuan Razaly bin Hassan
(ADN Kawasan Dusun Tua) | Ahli |

URUS SETIA

- i) Puan Elya Marini binti Darmin
Setiausaha Bahagian (Dewan/MMKN)
- ii) Encik Mohd Khairul Ashraff bin Radzali
Ketua Penolong Setiausaha
- iii) Encik Jurasmadi bin Pauzi
Penolong Setiausaha (Dewan)
- iv) Puan Siti Salina binti Muftar
Setiausaha Pejabat
- v) Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid
Setiausaha Pejabat
- vi) Cik Apsara Murale
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

