

KANDUNGAN

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

(Halaman 1)

RANG UNDANG-UNDANG:

Rang Undang-undang Pemaju Perumahan
(Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2001

(Halaman 15)

AHLI-AHLI DEWAN RAKYAT

Yang Amat Berbahagia Tuan Yang di-Pertua, Tun Dr. Mohamed Zahir bin Haji Ismail, S.S.M., P.M.N., S.P.M.K., D.S.D.K. J.M.N.

Yang Amat Berhormat Perdana Menteri dan Menteri Kewangan, Dato Seri Dr. Mahathir bin Mohamad, D.K.(Brunei), D.K.(Perlis), D.K.(Johor), D.U.K., S.S.D.K., S.S.A.P., S.P.M.S., S.P.M.J., D.P. (Sarawak), D.U.P.N., S.P.N.S., S.P.D.K., S.P.C.M., S.S.M.T., D.U.M.N., P.I.S. (Kubang Pasu)

“ Timbalan Perdana Menteri dan Menteri Dalam Negeri, Dato' Seri Abdullah bin Haji Ahmad Badawi, D.G.P.N., D.S.S.A., D.M.P.N., D.J.N., K.M.N., A.M.N., S.P.M.S. (Kepala Batas)

Yang Berhormat Menteri Pengangkutan, Dato' Seri Dr. Ling Liong Sik, S.P.M.P., D.G.S.M., D.P.M.P. D.P.M.S. (Labis)

“ Menteri Kerja Raya, Dato' Seri S. Samy Vellu, S.P.M.J., S.P.M.P., D.P.M.S., P.C.M., A.M.N. (Sungai Siput)

“ Menteri Perusahaan Utama, Dato' Seri Dr. Lim Keng Yaik, S.P.M.P., D.G.P.N, D.P.C.M. (Beruas)

“ Menteri Tenaga, Komunikasi dan Multimedia, Datuk Amar Leo Moggie anak Irok, D.A., P.N.B.S. (Kanowit)

“ Menteri Perdagangan Antarabangsa dan Industri, Dato' Seri Rafidah Aziz, S.P.M.P., S.P.M.T., D.P.M.S., A.M.N. (Kuala Kangsar)

“ Menteri Pertahanan, Dato' Sri Mohd. Najib bin Tun Haji Abdul Razak, S.S.A.P, S.I.M.P., D.S.A.P., D.P.M.S., P.N.B.S., D.U.B.C.(T). (Pekan)

“ Menteri Sains, Teknologi dan Alam Sekitar, Dato' Law Hieng Ding, P.N.B.S., K.M.N., P.B.S., P.B.J. (Sarikei)

“ Menteri Luar Negeri, Datuk Seri Syed Hamid bin Syed Jaafar Albar, S.P.M.J., S.P.D.K., D.P.M.J., S.M.J., A.M.N. (Kota Tinggi)

“ Menteri Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Tan Sri Dato' Haji Muhyiddin bin Haji Mohd. Yassin, P.I.S., B.S.I., S.M.J., P.S.M., S.P.M.J. (Pagoh)

“ Menteri Kesihatan, Datuk Chua Jui Meng, D.I.M.P., S.I.M.P, S.M.J, P.I.S (Bakri)

“ Menteri Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat, Dato' Dr. Siti Zaharah binti Sulaiman, D.S.A.P., D.I.M.P. (Paya Besar)

“ Menteri Penerangan, Tan Sri Dato' Seri Mohd. Khalil bin Yaakob, P.S.M., S.S.A.P., S.I.M.P., D.S.A.P., J.S.M., S.M.P. (Kuantan)

“ Menteri Kebudayaan, Kesenian dan Pelancongan, Dato' Abdul Kadir bin Haji Sheikh Fadzir, P.G.D.K., D.S.D.K., A.M.K. (Kulim-Bandar Baharu)

“ Menteri Sumber Manusia, Datuk Dr. Fong Chan Onn, D.M.S.M. (Selandar)

“ Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Dato' Seri Ong Ka Ting, D.P.M.P. (Pontian)

“ Menteri Pembangunan Usahawan, Dato' Seri Mohamed Nazri bin Abdul Aziz, D.M.S.M., A.M.P., B.K.T. (Chenderoh)

“ Menteri Pembangunan Luar Bandar, Dato' Haji Azmi bin Khalid, D.P.M.P., S.M.P., P.J.K. (Padang Besar)

“ Menteri Belia dan Sukan, Dato' Hishammuddin bin Tun Hussein, D.S.A.P., D.P.M.J. (Tenggara)

“ Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Tan Sri Bernard Giluk Dompok (Kinabalu)

- Yang Berhormat Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Datuk Seri Utama Dr. Rais bin Yatim, S.P.N.S., D.S.N.S. (Jelebu)
- “ Menteri Pertanian, Datuk Effendi Norwawi (Kuala Rajang)
- “ Menteri Pembangunan Wanita dan Keluarga, Dato' Hajah Shahrizat binti Abdul Jalil, D.I.M.P. (Lembah Pantai)
- “ Timbalan Yang di-Pertua, Dato' Haji Muhamad bin Abdullah, D.I.M.P., S.M.P., P.J.K. (Maran)
- “ Timbalan Yang di-Pertua, Datuk Lim Si Cheng, P.I.S. (Senai)
- “ Timbalan Menteri Penerangan Dato' Haji Mohd. Khalid bin Mohd. Yunus, D.S.N.S. (Jempol)
- “ Timbalan Menteri Luar Negeri, Datuk Dr. Leo Michael Toyad, P.G.D.K., J.B.S. (Mukah)
- “ Timbalan Menteri Kesihatan, Dato' Seri Dr. Suleiman bin Mohamed D.P.M.S., S.S.S.A(Titiwangsa)
- “ Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Peter Chin Fah Kui, P.G.B.K. (Miri)
- “ Timbalan Menteri Perdagangan Antarabangsa dan Industri, Dato' Kerk Choo Ting, D.P.M.P. (Taiping)
- “ Timbalan Menteri Kewangan, Dato' Chan Kong Choy, D.S.A.P., D.P.M.S. (Selayang)
- “ Timbalan Menteri Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Dato' S. Subramaniam, D.P.M.J., D.S.N.S., S.M.J. (Segamat)
- “ Timbalan Menteri Pertahanan, Datuk Mohd. Shafie bin Haji Apdal, P.G.D.K. (Semporna)
- “ Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri Datuk Douglas Uggah Embas, P.G.B.K., P.B.S., A.B.S., A.M.N. (Betong)
- “ Timbalan Menteri Kewangan, Dato' Dr. Haji Shafie bin Haji Mohd. Salleh, D.S.S.A., S.M.S., S.S.A., K.M.N. (Kuala Langat)
- “ Timbalan Menteri Dalam Negeri, Dato' Chor Chee Heung, D.S.D.K., A.M.N., J.P. (Alor Setar)
- “ Timbalan Menteri Tenaga, Komunikasi dan Multimedia, Datuk Tan Chai Ho, P.J.N., K.M.N., A.M.N. (Bandar Tun Razak)
- “ Timbalan Menteri Pembangunan Luar Bandar, Dato' G. Palanivel, D.S.S.A., S.S.A., P.J.K. (Hulu Selangor)
- “ Timbalan Menteri Belia dan Sukan, Datuk Ong Tee Keat, P.J.N., S.M.S. (Ampang Jaya)
- “ Timbalan Menteri Pengangkutan, Tan Sri Dato' Seri DiRaja Ramli bin Ngah Talib, P.C.M., S.P.C.M., A.M.N., J.P. (Pasir Salak)
- “ Timbalan Menteri Pertanian, Dato' Seri Mohd. Shariff bin Haji Omar, D.G.P.N., D.M.P.N., P.P.T. (Tasek Gelugor)
- “ Timbalan Menteri Sains, Teknologi dan Alam Sekitar, Dato' Zainal bin Dahalan, P.J.K., K.M.N., J.S.M., D.P.M.S. (Sabak BERNAM)
- “ Timbalan Menteri Dalam Negeri, Dato' Zainal Abidin bin Zin, D.P.M.P., P.M.P. (Bagan Serai)
- “ Mulia Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Tengku Dato' Seri Azlan ibni Sultan Abu Bakar, S.P.T.J., D.S.A.S. (Jerantut)
- “ Timbalan Menteri Kerja Raya, Tuan Mohamed Khaled bin Haji Nordin P.I.S. (Johor Bahru)
- “ Timbalan Menteri Perusahaan Utama, Datuk Anifah Aman (Beaufort)

- Yang Berhormat Timbalan Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi, Dr. Tan Kee Kwong (Segambut)
- “ Timbalan Menteri Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat, Dr. Tiki anak Lafe (Mas Gading)
- ” Timbalan Menteri Kebudayaan, Kesenian dan Pelancongan, Dato' Dr. Ng Yen Yen (Raub)
- “ Timbalan Menteri Sumber Manusia, Dr. Abdul Latiff bin Ahmad (Mersing)
- ” Timbalan Menteri Pendidikan, Da to' Hon Choon Kim, D.S.N.S. (Seremban)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Pertanian, Dato' Abu Bakar bin Taib, D.S.D.K., S.D.K., B.C.K., K.M.N., P.J.K. (Langkawi)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Dalam Negeri, Datuk Seri Abu Zahar bin Isnin, D.G.S.M., D.M.S.M., A.M.N. (Jasin)
- “ Setiausaha Parlimen di Jabatan Perdana Menteri, Puan Hajah Khamsiyah binti Yeop, P.P.T., A.M.N., A.M.P., P.M.P. (Gerik)
- “ Setiausaha Parlimen di Jabatan Perdana Menteri, Dato' Haji Noh bin Haji Omar, D.P.M.S., D.M.S.M., K.M.N., A.S.A., P.J.K., J.P. (Tanjong Karang)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Pengangkutan, Tuan Ir. Donald Lim Siang Chai (Petaling Jaya Selatan)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Kerja Raya, Datuk Yong Khoon Seng, D.S.P.N., K.M.N. (Stampin)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Kewangan, Tuan Hashim bin Ismail, P.P.N., P.I.S. (Ledang)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Tenaga, Komunikasi dan Multimedia, Tuan Chia Kwang Chye (Bukit Bendera)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Tuan Wong Kam Hoong, K.M.N. (Bayan Baru)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Kesihatan, Tuan S. G. Sothinathan (Telok Kemang)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi, Dr. Robia binti Dato' Kosai (Muar)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat, Dato' S. Veerasingam, P.M.P., A.M.P., A.M.N. (Tajah)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Pembangunan Usahawan, Datuk Rizalman bin Abdullah, P.G.D.K., J.P. (Tenom)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Pembangunan Luar Bandar, Puan Hajah Rohani binti Haji Abdul Karim, P.B.S., P.P.B., (Santubong)
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Pendidikan, Dato' Mahadzir bin Mohd. Khir (Sungai Petani)
- ” Setiausaha Parlimen Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri, Datuk Fu Ah Kiow, D.I.M.P. (Mentakab)
- ” Drs. Haji Abu Bakar bin Othman (Jerlun)
- “ Tuan Haji Abdul Fatah bin Haji Haron, S.M.K. (Rantau Panjang)
- ” Tun Abdul Ghafar bin Baba, S.S.M. (Batu Berendam)
- “ Dato' Seri Haji Abdul Hadi bin Haji Awang, D.S.S.S.M.T. (Marang)
- “ Tuan Haji Abdul Hamid bin Abdul Rahman (Sungai Benut)

- Yang Berhormat Tan Sri Dato' Seri Dr. Abdul Hamid Pawanteh, P.S.M., S.P.M.P. (Kangar)
- “ Dato' Haji Abdul Kadir bin Annuar, S.P.M.J., K.M.N., P.I.S., B.S.I., A.M.N. (Pulai)
- “ Tuan Abd. Rahman bin Yusof (Kemaman)
- “ Tan Sri Datuk Patinggi Abdul Taib Mahmud, S.P.M.J., S.P.M.T., S.S.S.A, S.S.A.P., S.S.D.K., P.S.M., S.P.M.B., D.G.S.M., P.K.C, D.P. (Kota Samarahan)
- “ Dato' Dr. Abdullah Fadzil bin Che Wan, D.P.C.M., P.C.M. (Bukit Gantang)
- “ Datuk Wira Abu Seman bin Haji Yusop, B.K.T., J.P., D.M.S.M., K.M.N., D.C.S.M. (Alor Gajah)
- “ Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah, P.P.T., A.M.P. (Tambun)
- “ Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi, D.M.S.M., P.P.T., P.J.K. (Bagan Datok)
- “ Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar (Larut)
- “ Tuan Alexander Nanta Linggi, A.B.S. (Kapit)
- “ Tuan Alwi bin Jusoh (Pasir Puteh)
- “ Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad (Lipis)
- “ Datu Amirkahar bin Tun Datu Haji Mustapha (Marudu)
- “ Dato' Haji Badrul Hisham bin Abdul Aziz, D.P.M.S., A.SA. (Hulu Langat)
- “ Tuan Billy Abit Joo, K.M.N. (Hulu Rajang)
- “ Datuk Bung Mokhtar bin Radin, P.G.D.K., A.D.K., A.S.D.K. (Kinabatangan)
- “ Tuan Chang See Ten, P.I.S. (Gelang Patah)
- “ Tuan Haji Che Ghani bin Che Ambak, P.J.K. (Setiu)
- “ Puan Chew Mei Fun (Petaling Jaya Utara)
- “ Puan Chong Eng (Bukit Mertajam)
- “ Tuan Chow Kon Yeow (Tanjong)
- “ Tun Dato' Daim Zainuddin, D.G.S.M., S.S.M., S.P.M.S., D.H.M.S., S.S.A.P. (Merbok)
- “ Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor, D.S.D.K. (Pendang)
- “ Tuan Fong Kui Lun (Bukit Bintang)
- “ Puan Fong Po Kuan (Batu Gajah)
- “ Tuan Goh Kheng Huat (Nibong Tebal)
- “ Dato Goh Siow Huat (Rasah)
- “ Dato' Dr. Hasan bin Haji Mohamed Ali, D.I.M.P., S.M.S. (Parit Buntar)
- “ Tuan Hassan bin Mohamed (Besut)
- “ Tuan Henry Sum Agong, A.K. (Bukit Mas)
- “ Dato' Hew See Tong, D.P.M.P., J.P. (Kampar)
- “ Dato' Ho Cheong Sing, P.M.P., A.M.N. (Ipoh Barat)
- “ Tuan Hoo Seong Chang (Kluang)
- “ Tuan Husam bin Haji Musa (Kubang Kerian)

Yang Berhormat Tuan Haji Ismail bin Noh (Pasir Mas)

- “ Tuan Jacob Dungau Sagan, J.B.S., K.M.N., P.P.B. (Baram)
- “ Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis, D.I.M.P., (Rompin)
- “ Dr. James Dawos Mamit, P.P.B., P.P.S. (Mambong)
- “ Tuan Jawah anak Gerang (Lubok Antu)
- “ Tuan Jimmy Lim Donald (Sri Aman)
- “ Tuan Joseph Mauh anak Ikeh (Selangau)
- “ Datuk Seri Panglima Joseph Pairin Kitingan, P.G.D.K., P.N.B.S., S.S.A.P., S.P.D.K. (Keningau)
- “ Tuan Joseph Salang anak Gandum (Julau)
- “ Tuan Juslie bin Ajirol, A.S.D.K. (Libaran)
- “ Dato' Kamarudin bin Jaffar, B.C.M, D.S.N.S. (Tumpat)
- “ Tuan Kerk Kim Hock (Kota Melaka)
- “ Tan Sri Dato' Dr. K.S. Nijhar, P.S.M., S.P.M.J., J.M.N. (Subang)
- “ Tuan Kong Cho Ha (Lumut)
- “ Datuk Lau Ngan Siew, A.D.K., K.M.N., P.G.D.K. (Sandakan)
- “ Tuan Lee Kah Choon (Jelutong)
- “ Puan Lim Bee Kau, A.M.K., B.K.M., P.J.K. (Padang Serai)
- “ Tuan Lim Hock Seng (Bagan)
- “ Tuan Liow Tiong Lai, S.M.P. (Bentong)
- “ Dato' Loke Yuen Yow, D.P.M.P., A.M.P. (Tanjong Malim)
- “ Tuan Mah Siew Keong (Teluk Intan)
- “ Tuan Haji Mahfuz bin Haji Omar (Pokok Sena)
- “ Puan Hajah Mastika Junaidah binti Husin (Arau)
- “ Tuan Haji Mat Basir bin Rahmat (Parit)
- “ Dr. Maximus Johnity Ongkili, A.S.D.K., J.P. (Bandau)
- “ Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz, P.N.J., S.M.J., K.M.N., P.I.S., B.S.I., A.M.N., P.P.N. (Sri Gading)
- “ Tuan Mohamad bin Sabu (Kuala Kedah)
- “ Tuan Mohamed Nasir bin Che Daud (Kuala Krai)
- “ Tuan Mohamed Sayuti bin Said, P.P.T., P.J.K., P.P.N. (Kuala Selangor)
- “ Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan, P.J.N., S.M.J., K.M.N., P.I.S., A.M.N., P.P.N. (Tebrau)
- “ Tuan Mohd. Amar bin Abdullah (Pengkalan Chepa)
- “ Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad (Jeli)
- “ Datuk Seri Panglima Mohd. Salleh bin Tun Md. Said Keruak, P.G.D.K. (Kota Belud)
- “ Datuk Mohd. Sarit bin Haji Yusoh (Temerloh)
- “ Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor, P.P.N., J.M.N. (Machang)
- “ Dato' Mohd. Zain bin Omar, D.S.P.N., K.M.N., P.J.K, P.J.M., (Balik Pulau)
- “ Dato' Ir. Mohd. Zin bin Mohamed, D.P.T.J., J.P. (Shah Alam)

Yang Berhormat Tuan M. Shukrimun bin Shamsudin (Kuala Nerus)

- “ Tuan Muhamad bin Mustafa (Peringat)
- “ Tuan Haji Muhyidin bin Haji Abd. Rashid (Hulu Terengganu)
- “ Dato' Mustafa bin Ali, D.P.M.T. (Dungun)
- “ Datuk Napsiah binti Omar (Kuala Pilah)
- “ Tuan Nasharudin bin Mat Isa (Yan)
- “ Tuan Ng Lip Yong (Batu)
- “ Datuk Osu bin Sukam, S.P.D.K., P.G.D.K., D.A. (Papar)
- “ Datuk Peter Tinggom anak Kamarau, P.P.B., P.P.C., K.M.N., P.N.B.S., J.B.S., A.M.N., P.B.S. (Saratok)
- “ Tuan Philip Benedict Lasimbang, A.S.D.K. (Penampang)
- “ Puan P. Komala Devi, P.P.T. (Kapar)
- “ Datuk Railey bin Haji Jeffrey, P.G.D.K., J.M.N. (Silam)
- “ Tuan Ramli bin Ibrahim (Kota Bharu)
- “ Mulia Tengku Tan Sri Razaleigh Hamzah, D.K., P.S.M., S.P.M.K., S.S.A.P., S.P.M.S. (Gua Musang)
- “ Tuan Richard Riot anak Jaem (Serian)
- “ Tuan Robert Lau Hoi Chew, J.B.S., (Sibu)
- “ Tuan Ronald Kiandee, A.S.D.K. (Beluran)
- “ Datuk Ruhanie bin Haji Ahmad, D.M.S.M., P.I.S. (Parit Sulong)
- “ Tuan Saupi bin Daud (Tanah Merah)
- “ Datin Paduka Hajah Seripah Noli binti Syed Hussin, D.S.S.A (Sepang)
- “ Dato' Shahnnon bin Ahmad, D.S.D.K., K.M.N. (Sik)
- “ Tuan Shaziman bin Abu Mansor, A.N.S. (Tampin)
- “ Tuan Shim Paw Fatt, J.P. (Tawau)
- “ Tuan Haji Siam bin Haji Kasrin, K.M.N., P.I.S. (Batu Pahat)
- “ Datuk Song Swee Guan, P.G.B.S. (Bandar Kuching)
- “ Dato' Suhaili bin Abdul Rahman, D.I.M.P., A.S.D.K. (Labuan)
- “ Puan Sukinam Domo (Batang Sadong)
- “ Tan Sri Datuk Seri Amar Dr. Haji Sulaiman bin Haji Daud, S.I.M.P., D.A., D.S.S.A., P.N.B.S., J.B.S. (Petra Jaya)
- “ Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi (Kuala Terengganu)
- “ Tuan Taib Azamudden bin Md. Taib, J.B.S., A.M.N. (Baling)
- “ Tuan Tan Kok Wai (Cheras)
- “ Dr. Tan Seng Giaw (Kepong)
- “ Datin Paduka Dr. Tan Yee Kew, D.S.S.A (Kelang)
- “ Puan Teresa Kok Suh Sim (Seputeh)
- “ Tuan Thong Fah Chong (Ipoh Timur)
- “ Dato' Dr. Ting Chew Peh, D.P.M.S., D.P.M.P. (Gopeng)
- “ Dato' Seri Tiong King Sing, D.S.S.A., J.P. (Bintulu)
- “ Dato' Tiong Thai King, (Lanang)

Yang Berhormat Datin Seri Dr. Wan Azizah Wan Ismail (Permatang Pauh)

- “ Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar, J.B.S., P.B.S. (Batang Lupar)
- ” Tuan Wan Nik bin Wan Yussof (Bachok)
- ” Tuan Wilfred Madius Tangau, J.P., A.D.K. (Tuaran)
- ” Dato' Yap Pian Hon, D.P.M.S., A.M.N., P.J.K. (Serdang)
- “ Dr. Yee Moh Chai (Tanjong Aru)
- “ Datuk Yong Teck Lee, P.G.D.K., P.J.N. (Gaya)
- “ Datuk Dr. Haji Yusof bin Haji Yacob, P.G.D.K., A.D.K. (Sipitang)
- “ Dato' Seri Hajah Zaleha binti Ismail, D.P.M.S., S.M.S, K.M.N (Gombak)
- “ Tuan Zawawi bin Haji Ahmad (Padang Terap)
- “ Dato' Zulhasnan bin Rafique, D.I.M.P., A.M.N. (Wangsa Maju)

MENTERI/TIMBALAN MENTERI (SENATOR)

- “ Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Brig. Jen. (B) Datuk Abdul Hamid bin Haji Zainal Abidin, K.M.N., P.A.T., D.P.M.P., J.S.M., P.J.N.
- “ Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi, Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam, P.S.M., P.G.D.K., J.S.M.
- “ Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Datuk Pandikar Amin Haji Mulia
- “ Menteri Pendidikan, Tan Sri Dato' Seri Musa bin Mohamad, P.S.M., D.P.M.N., D.P.C.M.
- “ Timbalan Menteri Pendidikan, Dato' Abdul Aziz bin Shamsuddin, D.M.S.M., D.P.M.S.
- ” Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Tengku Dato' Adnan bin Tengku Mansor, K.M.N., D.S.D.K., D.I.M.P., D.S.A.P., P.J.N.
- ” Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk M Kayveas, P.J.N.
- ” Setiausaha Parlimen Kementerian Penerangan, Datuk Zainudin bin Maidin, P.J.N., J.M.N., S.M.S., A.M.K.

DEWAN RAKYAT**PEGAWAI-PEGAWAI KANAN****Setiausaha Dewan Rakyat**

Datuk Mohd. Salleh bin Haji Hassan

Ketua Penolong Setiausaha

Roosme binti Hamzah
Zamani bin Haji Sulaiman
Haji Mustakin bin Selamat
Shahrom bin Haji Hasan

Penolong Setiausaha

Haji Mustafa bin Abdul Rahman
Ruhana binti Abdullah
Riduan bin Rahmat

**PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN
DOKUMENTASI**

Azhari bin Hamzah
Monarita binti Mohd. Hassan
Hajah Shamsiah binti Mohd. Yusop
Mohamed bin Osman
Hajah Norishah binti Mohd. Thani
Zaiton binti Yaacob
Abd. Talip bin Hasim
Ramlah binti Mohd. Yusuff
Jamilah Intan binti Haji Bohari
Nurziana binti Ismail
Noor Effarizan binti Mat Satib
Taharah binti Mohamed
Nik Elyana binti Ahyat
Marzila binti Muslim
Syed Azuddin bin Syed Othman
Habibunisah Mohd. Azir
Abu Bakar bin Hasan

**PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN
MESIN CETAK**

Kamal bin Oyub
Haji Latif bin Ismail
Kamaroddin bin Mohd. Yusof

JURUBAHASA SERENTAK

Ungku Fauzie bin Ungku A. Rahman
Mazidah binti Mohamed
Hajah Paizah binti Haji Salehuddin

BENTARA MESYUARAT

Mejar (B) Zakaria bin Salleh
Mejar (B) Kamaruddin bin Abdullah
Lt Kol (B) Mohamed Nor bin Mohd. Darus

PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN KOMPUTER

Mohd Shah bin Rahman
Sulaiman bin Sirad
Azzahar bin Hashim

**PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN
PERUNDANGAN**

Mohd. Shariff bin Hussein
Azmi bin Othman
Zafniza binti Zakaria
Mohd. Sidek bin Mohd. Sani
Ruhana binti Mohd. Sani
Mazlina binti Ali
Norlaila binti Abdullah Sidi
Alias bin Mohd. Nor

**MALAYSIA
DEWAN RAKYAT**

Isnin, 15 Oktober 2001

Mesyuarat dimulakan pada pukul 10.00 pagi

DOA

[Timbalan Yang di-Pertua (Dato' Haji Muhamad bin Abdullah)]

mempengerusikan Mesyuarat

JAWAPAN-JAWAPAN LISAN BAGI PERTANYAAN-PERTANYAAN

1. **Datuk Lau Ngan Siew [Sandakan]** minta Menteri Tenaga, Komunikasi dan Multimedia menyatakan bahawa Multimedia Super Corridor (MSC) sehingga kini telah menarik sebanyak 554 buah syarikat yang telah diberikan status Multimedia Super Corridor (MSC), dan daripadanya berapa syarikat datang daripada syarikat-syarikat terkenal di dunia dan apa langkah-langkah Multimedia Super Corridor (MSC) dapat mencorakkan Malaysia sebagai pusat teknologi informasi bertaraf antarabangsa.

Setiausaha Parlimen Kementerian Tenaga, Komunikasi dan Multimedia [Tuan Chia Kwang Chye]: Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Ahli Yang Berhormat, sehingga 1 Oktober 2001 jumlah syarikat yang telah diberi status MSC adalah sebanyak 567 buah syarikat. Dari jumlah ini bilangan syarikat-syarikat terkenal antarabangsa ialah sebanyak 48 buah. Pihak Multimedia Development Corporation (MDC) mempunyai dua strategi untuk memasarkan MSC sebagai pusat pembangunan IT sedunia. Strategi pertama ialah dengan menghantar delegasi ke negara-negara dan rantau-rantau yang dikenal pasti bagi memasarkan MSC dengan lebih meluas, di samping menarik lebih banyak pelaburan.

Strategi kedua pula adalah melalui pemasaran sasaran, dengan izin, *targeted marketing*. Di bawah strategi ini syarikat-syarikat bertaraf dunia akan dikenal pasti berdasarkan kumpulan teknologi tertentu di mana ianya akan disusuli dengan rundingan bagi menarik mereka untuk melabur dalam projek MSC. Antara insentif yang ditawarkan bagi menarik pelaburan ke MSC ialah bil jaminan Kerajaan Malaysia, dengan izin, *bill of guarantee*. Sekian, terima kasih.

Datuk Lau Ngan Siew: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, soalan tambahan. Apakah langkah-langkah yang diambil atau lawatan-lawatan yang telah dibuat oleh kerajaan atau agensinya setakat ini untuk memastikan kejayaan projek MSC. Sekian, terima kasih.

Tuan Chia Kwang Chye: Tuan Yang di-Pertua, antara langkah-langkah yang diambil oleh kerajaan adalah berkaitan dengan lawatan-lawatan yang dibuat. Sebagai contoh, adalah seperti berikut:

- (i) misi lawatan ke luar negeri yang dianggotai oleh anggota Kabinet. Sebagai contoh, dalam tahun ini sahaja sehingga bulan September 2001 dua misi telah diadakan, iaitu lawatan ke Eropah, Jerman dan Amsterdam serta lawatan ke India, iaitu Bangalore dan Hyderabad;
- (ii) mengikuti misi pelaburan yang diketuai oleh Malaysian Industrial Development Authority (MIDA) dan juga Malaysia External Trade Development Corporation (MATRADE). Sehingga sekarang dalam tahun ini sahaja delegasi telah melawat negara Jepun, Korea Selatan, Eropah, Australia dan Brazil;
- (iii) lawatan yang dijalankan oleh Multimedia Development Corporation (MDC) sendiri terutama dalam mempromosikan projek flagship atau projek aplikasi perdana;
- (iv) untuk melantik wakil-wakil MSC di beberapa tempat negara dan rantau terutama untuk membantu dalam usaha pemasaran Multimedia Super Corridor. Sehingga kini MSC mempunyai wakil-wakil di Amsterdam yang meliputi negara

seperti Netherland, Norway, Sweden, Luxembourg, Finland, Denmark dan Belgium. Di Moscow, meliputi negara Russia. Jordan, meliputi negara-negara seperti Jordan, Serbia, Arab Saudi, Lubnan dan Iraq. Dan akhirnya, seorang wakil di Amerika Syarikat. Sekian, terima kasih.

Tuan Abd. Rahman bin Yusof: Terima kasih Yang Berhormat. Saya hendak bertanya, apabila Perdana Menteri mengumumkan bahawa MSC *meet the target*, dengan izin, apakah apabila dia berkata demikian ia berdasarkan kepada jumlah pelaburan ataupun nombor ataupun jumlah syarikat-syarikat yang diberi taraf MSC. Dan yang keduanya ialah daripada 48 syarikat yang melabur yang masuk ke Malaysia dan diberi taraf MSC ini, berapa yang beroperasi sepenuhnya dan berapa pula yang telah tutup operasi mereka dan berpindah ke negara lain. Terima kasih.

Tuan Chia Kwang Chye: Tuan Yang di-Pertua, semua projek mempunyai sasarannya dan bagi projek MSC, sasaran adalah dari dua segi iaitu sasaran daripada syarikat dan yang kedua ialah berkenaan dengan pelaburan. Jadi, sebagai sasaran untuk syarikat yang mempunyai status MSC bukan sahaja target yang dicapai, kerana sebenarnya target yang disasarkan ialah 500 syarikat status MSC pada tahun 2003. Sehingga 8 Oktober 2001 sejumlah 571 syarikat bertaraf MSC telah pun dicapai. Manakala untuk status bertaraf antarabangsa, target atau sasaran ialah 50 syarikat bertaraf antarabangsa dan setakat ini 48 syarikat bertaraf antarabangsa telah diberi status MSC.

Berkenaan dengan pelaburan, setakat ini saya tidak ada maklumat. Berkenaan dengan syarikat MSC yang bertaraf antarabangsa yang beroperasi, kebanyakannya masih beroperasi dan jumlah berapa yang tutup, setakat ini saya tidak ada maklumat. Sekian, terima kasih.

2. **Tuan Thong Fah Chong [Ipoh Timur]** minta Menteri Pendidikan menyatakan adakah kementerian akan mempertimbangkan cadangan menaikkan kadar sumbangan subsidi kepada sekolah-sekolah bantuan yang kini terpaksa menjalankan kempen mengisi tabung sekolah setiap tahun kerana bantuan yang disalurkan untuk membiayai perbelanjaan pengurusan sekolah tidak mencukupi.

Timbalan Menteri Pendidikan [Dato' Abdul Aziz bin Shamsuddin]: Tuan Yang di-Pertua, saya ucap terima kasih kepada Yang Berhormat bagi Ipoh Timur. Sukacita dimaklumkan kadar bantuan per kapita telah pun dinaikkan pada tahun ini iaitu tahun 2001. Bantuan ini diberi kepada semua sekolah bantuan penuh kerajaan dan juga sekolah bantuan modal. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, kadar baru LPBT, LPK iaitu lain-lain perbelanjaan berulang tahunan ataupun lain-lain perbelanjaan khas untuk perbelanjaan pengurusan dan pentadbiran sekolah termasuk membayar utiliti sekolah telah dinaikkan daripada RM15 seorang murid kepada RM25 bagi sekolah rendah. Dan daripada RM24.75 seorang setahun kepada RM42 seorang setahun untuk sekolah menengah. Kenaikan ini melebihi 6.6% daripada kadar asal. Diharap ianya dapat membantu pihak sekolah menampung pembelian keperluan bahan-bahan dan peralatan murid-murid di sekolah rendah dan menengah.

Tuan Thong Fah Chong: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih kepada kementerian dan syabas kepada Kerajaan Barisan Nasional. Kadar sumbangan bantuan per kapita telah dinaikkan. Soalan tambahan saya ialah memandangkan sekolah bantuan modal di Ipoh bilangannya terlalu banyak, memandangkan sekolah "premier" adalah sekolah-sekolah seratus tahun yang lebih, adakah kementerian dapat peruntukan khas untuk membaiki bangunan lama sekolah tersebut, iaitu Sekolah ACS, SMI dan lain-lain. Sekian, terima kasih.

Dato' Abdul Aziz bin Shamsuddin: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat. Saya rasa perkara ini memang pun berjalan dan sila kemukakan segala permohonan, mudah-mudahan kita dapat urus. Terima kasih.

Tuan Mohamad bin Sabu: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih di atas kenaikan kepada setiap pelajar tambahan itu. Saya minta pihak kementerian mengambil perhatian sekolah-sekolah ICU yang diletakkan di bawah ICU yang kelulusannya bawah daripada 30% UPSR. Di Kuala Kedah banyak sekolah ICU ini. Saya harap pihak kementerian dapat memberi perhatian yang lebih. Misalnya, Sekolah Kubang Rotan, walaupun bekas menteri besar Kedah yang belajar di situ, kelulusan 23% UPSR. Sekolah Tionghua di sebelah jalan sana kelulusan 83% UPSR. Harap

sekolah-sekolah seperti ini pihak kementerian melebihi terutama di sudut menghantar orang-orang untuk motivasi pelajar-pelajar. Adakah pihak kementerian bercadang untuk menambahkan peruntukan sekolah-sekolah di bawah daripada 30% kelulusan untuk meningkatkan kerana sekolah ini di luar bandar dan kebanyakan penuntutnya adalah bumiputera.

Dato' Abdul Aziz bin Shamsuddin: Tuan Yang di-Pertua, Terima kasih Yang Berhormat bagi Kuala Kedah. Kerajaan tidak memilih mana-mana sekolah tertentu tetapi bagi pihak kerajaan memberi segala keadilan sama ada di bandar atau di luar bandar. Tetapi pengkhususan kita memang sekarang ini menuju kepada luar bandar dan peruntukan tertentu memang kita adakan, mudah-mudahan anak-anak belajar dengan baik dan sempurna. Jadi, oleh sebab itu, Yang Berhormat bagi Kuala Kedah, kalau sekiranya ada sekolah-sekolah tertentu maka eloklah kemukakan supaya dapat kita mencerakinkan apa yang patut kita bantu bagi sekolah berkenaan. Terima kasih.

3. **Tuan Husam bin Haji Musa [Kubang Kerian]** minta Perdana Menteri menyatakan langkah-langkah susulan yang telah diambil ke atas laporan oleh konsultan mengenai pengurusan Tabung Haji yang telah dilantik pada tahun 1993.

Setiausaha Parlimen di Jabatan Perdana Menteri [Dato Haji Noh bin Haji Omar]: Tuan Yang di-Pertua, terutama sekali saya ucapkan terima kasih kepada Yang Berhormat bagi Kubang Kerian di atas keprihatinan Yang Berhormat mengikut perkembangan Tabung Haji untuk tempoh jangka masa yang begitu lama. Bagi pengetahuan Ahli Yang Berhormat, Pricewaterhouse telah dilantik oleh Tabung Haji pada tahun 1994 untuk mengkaji kemungkinan Tabung Haji mengkorporatkan fungsi pelaburan Tabung Haji melalui penubuhan syarikat induk pelaburan bagi mengatasi kelemahan struktur yang berbentuk birokrasi kerajaan. Pricewaterhouse mencadangkan pelaksanaan dibahagikan kepada dua peringkat.

Modul pertama cadangan adalah untuk mengkaji semula strategi pelaburan Tabung Haji dan kos rasionalization.

Modul kedua adalah mengkorporatkan fungsi pelaburan Tabung Haji. Pengurusan Tabung Haji telah mengambil tindakan kepada cadang di modul pertama.

Adalah terlalu panjang jika diperincikan satu persatu tindakan yang telah diambil. Walau bagaimanapun, di antara tindakan yang telah diambil adalah meningkatkan pegangan ekuiti Tabung Haji dalam sesuatu syarikat dengan sasaran menjadikannya sebagai syarikat bersekutu bagi memudahkan pemantauan manakala menjual saham syarikat di mana Tabung Haji merupakan pegangan minoriti.

Tabung Haji juga telah mengurangkan tahap kecairannya dari 30 peratus kepada 15 peratus bagi memaksimumkan pulangan dana yang ada. Struktur organisasi juga telah diubah suai dari masa ke semasa bagi memastikan Tabung Haji terus menerus memberi perkhidmatan yang efisien. Tabung Haji mengambil tindakan melantik anggota yang mempunyai kepakaran untuk mengendalikan hal ehwal yang berkaitan dengan pelaburan.

Modul kedua, cadangan tidak dilaksanakan berikutan keputusan Lembaga Pengarah Tabung Haji menolak cadangan untuk mengkorporatkan fungsi pelaburan Tabung Haji. Tabung Haji juga tidak akan dapat menikmati faedah sepenuhnya dari kedudukannya sebagai agensi kerajaan yang dikecualikan dari cukai pendapatan jika aktiviti pelaburannya dikorporatkan. Terima kasih.

Tuan Husam bin Haji Musa: Terima kasih Timbalan Yang di-Pertua. Tabung Haji telah pun melantik Pricewaterhouse untuk mencadangkan bahkan mengkaji kedudukan pengurusan Tabung Haji pada tahun 1994 lagi dan saya kurang yakin dengan apa yang telah disebut Yang Berhormat, apa yang dikatakan telah melaksanakan beberapa cadangan. Setakat yang saya tahu, tidak ada apa-apa perubahan asas yang telah dibuat oleh Tabung Haji ekoran daripada cadangan dan juga kajian yang telah dibuat oleh Pricewaterhouse sejak 1994, hingga hari ini.

Dan inilah latar belakang kelemahan pengurusan Tabung Haji sehingga kerugian dan juga kecurian berlaku sehingga RM8 juta. Dan ini panjang cerita. Oleh sebab itu saya nak tahu, adakah Yang Berhormat boleh mengizinkan Ahli Parlimen berdialog dengan pengurusan Tabung Haji dalam masa yang terdekat. Dalam dialog tersebut, insyaAllah kita akan mengemukakan bukti kita, pandangan kita secara yang lebih berkesan.

Yang kedua, adakah Yang Berhormat bercadang untuk mengedarkan input yang telah diberikan oleh Pricewaterhouse tersebut. Kalau tidak, ia akan hanya jadi satu jawapan yang satu pihak sahaja mempunyai maklumat. Kita tidak dapat menilai, adakah kerajaan serius terhadap laporan yang telah dibuat.

Yang ketiga ialah ...

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup Yang Berhormat, cukup Yang Berhormat.

Tuan Husam bin Haji Musa: Akhir sekali Tuan Yang di-Pertua.....

Timbalan Yang di-Pertua[Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Saya dah benar dua, Yang Berhormat. Cukuplah

Tuan Husam bin Haji Musa: Audit bebas.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Yang Berhormat, cukuplah.

Tuan Husam bin Haji Musa: Cukup.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dah cukuplah dan dalam lain boleh cakap lagi. Kalau saya benarkan macam ini, berterusan orang ramai lain pun macam itu. Dua itu pun sudah banyak saya bagi. Sila jawab.

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Terima kasih Yang Berhormat. Saya kira jawapan Tabung Haji saya dah jawab panjang lebar dalam Dewan ini. Tetapi kalau tuduhan Yang Berhormat menyatakan bahawa tidak ada tindakan yang diambil daripada cadangan konsultan ini, saya ingat kurang tepat kerana saya nak menegaskan lagi bahawa tujuan kita melantik konsultan ini adalah untuk mengkaji sama ada Tabung Haji patut mengkorporatkan fungsi pelaburan yang sedia ada. Jadi pada kajian yang dibuat saya sudah nyatakan tadi, kalau kita korporatkan unit pelaburan ini maka Tabung Haji akan rugi kerana kalau kita menjadikan ia badan korporat maka kita tidak dapat pengecualian cukai daripada kerajaan kerana corporate tax 30%.

Namun demikian saya hendak nyatakan bahawa pengecualian cukai ini diberi hanya sehingga tahun 2001 ini sahaja. Tahun depan, kita tengah buat rayuan, kalau kerajaan tolak rayuan bermakna Tabung Haji terpaksa bayar cukai. Jadi mengenai cadangan-cadangan yang dibuat ini hasil yang telah dibuat iaitu di mana cadangan-cadangan yang menyatakan bahawa pegangan-pegangan saham yang kecil ini patut kita lepaskan. Ini kita telah pun membuat tindakan kerana sekarang ini kalau kita lihat bahawa pada saham-saham pegangan minoriti yang Tabung Haji pegang selama ini yang sukar kita hendak pantau, kebanyakannya kurang daripada 5% ialah berjumlah RM347 juta dan selepas kajian tersebut sehingga tahun 2000, kita telah jual saham-saham minoriti ini dan kita telah mendapat keuntungan sebanyak RM226 juta

Begitu juga dengan cadangan-cadangan yang menyatakan bahawa supaya pelaburan ini mesti dikendalikan oleh orang-orang profesional. Ini juga kita sukar hendak laksanakan kerana Tabung Haji ini kita sedia maklum, kita juga terikat dengan peraturan JPA. Kalau kita hendak ambil semua profesional untuk mengendalikan pelaburan Tabung Haji, sudah tentu gajinya, kemudahan-kemudahannya yang mana kita tidak boleh hendak tunaikan kerana setiap kenaikan pangkat ataupun gaji ia mestilah melalui dan mendapat kelulusan daripada JPA.

Namun demikian, saya telah nyatakan kita ada Jawatankuasa Pelaburan dan baru-baru ini sebagaimana Yang Berhormat sedia maklum kita telah melantik mereka yang profesional untuk memberikan cadangan-cadangan kepada Tabung Haji. Mengenai cadangan Yang Berhormat supaya kita berjumpa dengan Ahli-ahli Parlimen, Tabung Haji memang sentiasa terbuka. Saya ingat kita sendiri memang tiap-tiap tahun kita mengatur perjumpaan-perjumpaan dengan Ahli-ahli Parlimen. Kalau Ahli-ahli Parlimen PAS ingin berjumpa dengan pengurusan Tabung Haji kita tidak ada masalah kerana sebagaimana saya nyatakan tadi, Tabung Haji ini bukan UMNO punya, bukan PAS punya. Ini adalah untuk orang, umat Islam keseluruhannya dan ia ialah mencerminkan bagaimana pengurusan kewangan Islam dilaksanakan di negara kita.

Kalau pihak PAS ingin mengadakan perjumpaan kita tidak ada apa-apa halangan dan tulis surat secara rasmi kepada Tabung Haji dan insya-Allah kita boleh aturkan.

Mengenai laporan yang Yang Berhormat minta, saya boleh beri kepada Yang Berhormat tetapi laporannya ada pada saya, tebal. Sama ada Yang Berhormat hendak buku, salinan buku ini kah, saya boleh bagi, tak ada masalah. Jadi insyaAllah, kalau Yang Berhormat sahaja kita boleh fotostat bagi Yang Berhormat selepas itu Yang Berhormat bolehlah memberi input kepada Tabung Haji pula bagaimana untuk kita majukan Tabung Haji. Terima kasih.

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Soalan tambahan. Walaupun perkara telah banyak kali dibincangkan dalam Parlimen tetapi saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat untuk meyakinkan lagi pihak pembangkang sebelah sana.

Pertama, dengan adanya konsultan untuk mengkaji semua segala pelaburan Tabung Haji, saya ingin tahu, adakah ekoran daripada krisis ekonomi yang kita hadapi bahawa kita masih yakin dengan masa depan Tabung Haji tidak semestinya apabila ada panel yang dilantik oleh kerajaan seolah-olah menggambarkan bahawa masa depan Tabung Haji itu telah gelap. Kerana kita bimbang para pendeposit, penyimpan terutama di kampung-kampung akan terpesong dengan segala kempen-kempen yang dibuat oleh pihak-pihak tertentu terutama oleh pihak pembangkang. Jadi saya minta sedikit penjelasan yang lebih meluas daripada pihak kerajaan terutama kedudukan Lembaga Pengarahnya, adakah akan terjejas setelah panel ini dilantik. Terima kasih.

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Terima kasih Yang Berhormat. Mengenai Lembaga Pengarah, ia tidak terjejas kerana Lembaga Pengarah ini satu badan yang lain dan Jawatankuasa Pelaburan yang kita umumkan baru-baru ini perkara yang lain. Saya dah nyatakan hari itu bahawa proses kita kalau kita hendak melabur ianya mestilah bermula pada Jabatan Pelaburan. Selepas itu Jabatan Pelaburan akan angkat cadangan ini kepada Jawatankuasa Pelaburan. Apabila Jawatankuasa Pelaburan menolak cadangan ini ianya tidak lagi diangkat kepada Lembaga Pengarah. Tetapi mana-mana cadangan yang dicadangkan oleh Jawatankuasa Pelaburan ini ianya boleh ditolak oleh Lembaga Pengarah. Dan bila Lembaga Pengarah ini terima, barulah ianya diangkat kepada kelulusan menteri. Dan menteri pula ia ada kuasa untuk menolak segala cadangan yang dikemukakan oleh Lembaga Pengarah.

Sebagaimana yang saya nyatakan tempoh hari, bahawa mengenai masa depan Tabung Haji, kita masih cerah dan saya hendak nyatakan di sini segala pelaburan yang Tabung Haji buat kita tidak pinjam satu sen pun daripada institusi-institusi kewangan. Semuanya duit yang ada pada pendeposit kita, ini ada RM10 bilion inilah yang kita laburkan. Dan sebenarnya yang saya hendak nyatakan di sini bahawa masalah yang kita hadapi ialah kerana kurangnya pendapatan yang kita dapat dan juga pelaburan jangka masa panjang. Saya ambil satu contoh, Tabung Haji Ladang di Sabah dan Sarawak.

Bagi tempoh 1998 hingga 2000, prestasi syarikat menggalakkan. Pihak syarikat berupaya membayar dividen pada tahun 1998 sebanyak 38.91%. Kemudian pada tahun 1999, 44%. Tetapi masuk tahun 2000, ia hanya tinggal 20% begitu juga kalau kita tengok Tabung Haji Plantation, pada tahun 1998, syarikat ini berjaya memberi dividen kepada Tabung Haji sehingga 202% tetapi bermula pada tahun 1999, ianya berkurang kepada 60% dan pada tahun 2000 hanya tinggal 50%. Jadi Tabung Haji memberi dividen kepada pendeposit ialah apabila kita mendapat hasil daripada dividen-dividen, daripada anak-anak syarikat dan juga peluang-peluang pelaburan yang kita buat.

Jadi kalau pulangnya tinggi maka sudah tentu kita akan memberi dividen yang tinggi kepada pendeposit. Terima kasih

[Soalan No 4 – Yang Berhormat Datuk Dr. Haji Yusof bin Haji Jacob [tidak hadir].

5. **Tuan M. Suhukrimun bin Shamsudin [Kuala Nerus]** minta Menteri Pertanian menyatakan kadar hakisan pantai dalam negara dan apakah langkah-langkah yang diambil untuk mengatasinya.

Setiausaha Parlimen Kementerian Pertanian [Dato' Abu Bakar bin Taib]: Tuan Yang di-Pertua, untuk makluman Ahli Yang Berhormat, proses hakisan atau penokokan yang mengubah kedudukan pesisiran pantai adalah hasil dari saling tindakan di antara daya semua jadi seperti ombak, angin, arus dan pasang surut di kawasan perairan yang berhadapan dengan pesisiran pantai yang berkenaan. Ini menyebabkan kadar hakisan pantai berubah dari tahun ke tahun tertakluk kepada

lokasi dan keadaan laut setempat bagi sesuatu tempoh. Pada amnya, kadar hakisan pantai yang dialami adalah di antara kurang dari 1 meter hingga melebihi 20 meter setahun.

Dalam hubungan ini, sejak tahun 1987, kerajaan telah melaksanakan strategi langkah jangka pendek dan jangka panjang bagi menangani masalah hakisan pantai negara. Di bawah strategi langkah jangka pendek, tindakan diambil untuk membina struktur pengawalan di kawasan pantai yang menghadapi hakisan yang kritikal bagi melindungi kemudahan-kemudahan dan harta benda dari ancaman hakisan laut, sekiranya ianya berdaya maju dari segi ekonomi.

Bagi kawasan-kawasan di mana hakisan belum sampai ke tahap kritikal, pemantauan ke atas status hakisan dijalankan dan tindakan sewajarnya akan diambil sekiranya hakisan didapati menjadi serius.

Di bawah strategi langkah jangka panjang pula, tindakan yang diambil adalah melalui kaedah *non-structural* iaitu menghindar keperluan pelaksanaan kerja-kerja perlindungan pantai dengan kos yang tinggi di masa hadapan. Langkah ini mengambil kira unsur perancangan dalam pelaksanaan projek-projek pembangunan baru di kawasan pantai bagi mengatasi kesan-kesan hakisan seperti berikut:

- (i) mengawal pembangunan dan jenis kegunaan tanah di sepanjang pesisir pantai;
- (ii) mengekalkan hutan paya bakau di kawasan pantai oleh kerana ianya adalah tumbuhan semula jadi yang dapat mencegah hakisan; dan
- (iii) memastikan agar pembangunan dalam kawasan pesisir pantai tidak akan menimbulkan kesan-kesan kepada kawasan persekitarannya.

Terima kasih

Tuan M. Shukrimun bin Shamsudin: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Sudah beberapa kali saya timbulkan dalam Dewan yang mulia ini, bahawa setiap projek pembangunan yang dilaksanakan hendaklah difikirkan secara komprehensif bukan sekadar untuk membuat pembangunan itu semata-mata. Sebagai contoh apabila kawasan-kawasan kolam takungan ditimbuni tanah untuk dibuat pembangunan, mestilah direka semula kolam-kolam lain supaya tidak akan terjadi banjir kilat contohnya. Pembinaan empangan telah melesukan pergerakan sungai yang telah tidak mampu lagi untuk menghalakan pasir-pasir, tanah-tanah mendapan yang dibawa semasa hakisan. Selain daripada masalah kepanasan sejagat ataupun *global warming* yang mencairkan ais di Kutub Selatan yang telah membawakan banyak hakisan tetapi arus sungai yang secara semula jadi telah menolak mendapan-mendapan telah tidak membawa masalah kepada penduduk. Tetapi sekarang ini oleh kerana banyaknya empangan menyebabkan muara sungai sudah tertutup oleh kerana hakisan ini.

Contohnya banyak, di Terengganu, muara Sungai Terengganu. Satu masalah besar kepada penduduk sekarang ini tidak ada laluan lagi untuk bot-bot masuk semasa air cetek. Sebelum ini tidak ada masalah dan saya yakin di tempat lain juga timbul....

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Soalan Yang Berhormat panjang, dah itu.

Tuan M. Shukrimun bin Shamsudin: Penjelasan. Termasuk di Sarawak. Lihatlah akan datang. *'Rid mileage'* akan datang kalau siap projek Bakun nanti, muara Sungai Sarawak akan tertutup. Apakah langkah susulan seperti penambakan benteng seperti break water ini difikirkan oleh kerajaan untuk mengatasi masalah ini. Sekian.

Dato' Abu Bakar bin Taib: Tuan Yang di-Pertua, sebelum kerajaan membenarkan pembinaan empangan-empangan, kita sudah mengkaji dan kita ada semua pakar perunding yang menentukan boleh buat ataupun tidak. Dalam hal ini, kerajaan mengambil maklum seperti yang telah disuarakan oleh Ahli Yang Berhormat, masalah di kawasan Besut itu biasa sahajalah, disebabkan ombak yang begitu kuat dan pantai telah ditimbus dengan pasir, itu perkara biasa berlaku sebelum dijalankan projek di empangan di Terengganu.

Walau bagaimanapun, kerajaan mengambil maklum perkara ini dan mengikut kajian yang telah dijalankan oleh pihak swasta dan juga pihak *consultant* dan insya Allah, semua ini akan diambil kira. Terima kasih.

Tuan Jacob Dungau Sagan: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih, soalan tambahan. Hakisan pantai di negara kita ini adalah berlaku di beberapa kawasan pantai yang selalu dilanda, seperti mana yang telah disebutkan oleh Ahli Yang Berhormat Setiausaha Parlimen tadi, oleh angin, ombak laut setiap tahun. Ini termasuk kawasan bandar-bandar yang letaknya di tepi pantai. Saya ingin tahu apakah kajian yang telah dibuat bagi memperkenalkan bandar ataupun pekan seperti ini di seluruh negara dan apakah langkah-langkah yang diambil bagi memastikan bahawa bandar berkenaan tidak mengalami hakisan pantai pada masa yang akan datang. Sekian, terima kasih.

Dato' Abu Bakar bin Taib: Tuan Yang di-Pertua, kerajaan telah melantik dan telah mengadakan satu institut Nahrin yang mengawalkan pencemaran pantai dan hakisan-hakisan laut dan juga sungai. Dalam perkara ini pihak Nahrin telah menjalankan beberapa study dan beberapa kajian dan telah merekomen kepada kerajaan untuk mengambil tindakan. Sehingga sekarang terdapat 75 buah kawasan tepi pantai yang sepanjang lebih kurang 646 kilometer adalah untuk kategori hakisan fears, dan kerajaan sedang memantau perkara ini di seluruh negara termasuklah Sabah dan Sarawak dan juga di seluruh Malaysia dan tindakan akan diambil.

Malahan sehingga bulan September 2001 status kerja-kerja pengawalan hakisan pantai adalah lebih kurang 34 buah kawasan dan kita membinakan pertahanan ombak dan lain-lain lagi supaya menjaga pantai ini tidaklah dihakis dengan banyaknya. Terima kasih.

6. **Tuan Philip Benedict Lasimbang [Penampang]** minta Menteri Kesihatan menyatakan langkah segera yang diambil oleh kementerian untuk mengatasi masalah berkaitan kesihatan di Sabah. Apakah pandangan serta ketetapan kerajaan mengenai cadangan supaya salah seorang daripada ahli Kabinet Negeri Sabah diberikan mandat untuk menyelia perihal kesihatan di Sabah.

Timbalan Menteri Kesihatan [Dato' Seri Dr. Suleiman bin Mohamed] Tuan Yang di-Pertua, Kementerian Kesihatan Malaysia sentiasa memberikan keutamaan kepada usaha-usaha untuk meningkatkan taraf perkhidmatan kesihatan di negeri Sabah dan usaha ini akan terus dipergiatkan lagi dalam tempoh Rancangan Malaysia Kelapan yang telah bermula mulai tahun 2001 ini.

Dalam Rancangan Malaysia Kelapan sejumlah RM688.2 juta peruntukan telah diberikan kepada negeri Sabah untuk pembangunan perkhidmatan kesihatan di negeri ni. Jumlah untuk negeri Sabah ini bagi Rancangan Malaysia Kelapan adalah peningkatan sebanyak 130% dari jumlah peruntukan Rancangan Malaysia Ketujuh yang berjumlah RM303.7 juta. Ini merupakan 12.7% daripada jumlah besar peruntukan bagi semua negeri bagi tempoh Rancangan Malaysia Kelapan. Peningkatan jumlah peruntukan menunjukkan kesungguhan Kementerian Kesihatan untuk memajukan pembangunan kesihatan di negeri Sabah ini. Di dalam Rancangan Malaysia Kelapan ini juga projek-projek pembinaan hospital dan klinik kesihatan turut dilaksanakan.

Di samping itu juga, usaha terus dibuat untuk meningkatkan mutu dan liputan perkhidmatan kesihatan dan perubatan termasuk pergigian di negeri Sabah agar penduduk di negeri Sabah akan terus merikmati mutu perkhidmatan yang lebih baik. Maklumat yang ada menunjukkan kemajuan yang besar telah dicapai jika dibandingkan keadaan sebelum kemerdekaan.

Mengenai cadangan untuk seorang ahli Kabinet Negeri Sabah diberikan mandat untuk menyelia perihal kesihatan di Sabah, sebenarnya perkara ini telah pun dilaksanakan sejak beberapa tahun yang lepas. Pada masa ini Yang Berhormat Datuk Seri Panglima Kolonel Dr. Haji Lajim bin Ukin, Timbalan Ketua Menteri Sabah merangkap Menteri Pembangunan Pertanian dan Industri Pemakanan adalah juga menjalankan EXCO Kesihatan bagi Jemaah Menteri Kerajaan Negeri Sabah.

Pihak Jabatan Kesihatan Negeri Sabah sendiri sentiasa menghubungi beliau dari masa ke semasa untuk mendapat nasihat, pandangan dan sokongan dalam usaha meningkatkan status kesihatan penduduk di negeri Sabah ini. Dengan adanya kerjasama ini, pelaksanaan dan koordinasi perancangan serta pelaksanaan program kesihatan di negeri Sabah telah dapat dilaksanakan dengan baik antara agensi Pusat

dan kerajaan negeri demi untuk faedah bersama. Kerjasama dan kolaborasi ini harus diteruskan. Terima kasih.

Tuan Philip Benedict Lasimbang: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih. Peningkatan sebanyak 130% ini amat dialu-alukan. Cuma satu soalan tambahan, bagaimana kekosongan jawatan sebanyak 40% berlaku di Sabah. Jika kekurangan 40% maksudnya doktor-doktor yang ada terlalu overwork, dengan izin, dan sudah tentu performance pun berkurangan dan mungkin juga tidak lama akan berhenti daripada perkhidmatan di hospital kerajaan.

Ini amat kritikal kerana itu satu *cycle* yang kita takut dan mungkin doktor-doktor di Sabah pun akan berkurangan, amat kritikal sekali. Jadi, apakah langkah segera yang diambil oleh Kementerian untuk menangani masalah ini. Sekian, terima kasih.

Dato' Seri Dr. Suleiman bin Mohamed: Tuan Yang di-Pertua, masalah kekurangan pegawai perubatan ini saya akui. Ini betul, bukan hanya di Sabah tetapi ia meliputi di seluruh negeri, negeri-negeri yang ada. Masalah ini masalah besar dan Kementerian sedang menjalankan usaha mengambil beberapa langkah untuk menambah termasuk permohonan kepada Jabatan Perkhidmatan Awam untuk mengambil doktor-doktor daripada luar negeri, insya Allah kita akan mengatasi perkara ini.

Tuan Wilfred Madius Tangau: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih. Lebih daripada 25% penduduk negeri Sabah adalah pendatang asing, sama ada pekerja asing ataupun pendatang tanpa izin ataupun pelarian, dan daripada pendatang asing ini dikatakan sebahagian besar daripada mereka tidak mempunyai *vaccination*. Soalan saya ialah apakah langkah-langkah yang diambil oleh kerajaan untuk mencegah kemungkinan merebak penyakit yang dibawa oleh pendatang asing ini, sebab mereka ini tidak ada *vaccination*. Dan saya juga ingin tahu apakah program-program kesihatan yang dijalankan di penempatan pendatang tanpa izin di seluruh negeri Sabah. Terima kasih.

Dato' Seri Dr. Suleiman bin Mohamed: Tuan Yang di-Pertua, walaupun soalan ini tidak ada kaitan dengan soalan asal, tetapi Ahli Yang Berhormat tidak usahlah risau, kita akan terus mengambil tindakan agar pendatang-pendatang asing ini tidak menjadi penyebab kepada pembawaan penyakit di negeri Sabah.

7. **Tuan Goh Kheng Huat [Nibong Tebal]** minta Menteri Pertanian menyatakan sama ada sedar salah satu cadangan di dalam RMK-8 untuk membasmi pencemaran dan penyebaran wabak penyakit daripada daging babi adalah dengan pengeluaran daging babi hanya dihadkan di Integrated Pig Farming Area (IPFA) sahaja. Berapakah jumlah IPFA yang diwujudkan di seluruh negara dan adakah kerajaan akan mewujudkan tapak IPFA baru di Pulau Pinang walaupun IPFA yang pertamanya di Batu Kawan telah dibatalkan.

Dato' Abu Bakar bin Taib: Tuan Yang di-Pertua, Kementerian Pertanian sedar akan cadangan pengeluaran daging babi hanya dihadkan kepada Pig Farming Area sahaja. Sebanyak 14 buah IPFA telah dicadangkan. Kementerian Pertanian akan menyokong permohonan IPFA hanya di tapak yang memenuhi spesifikasi yang telah ditetapkan. Di Pulau Pinang juga, pihak Kementerian Pertanian boleh bersetuju yang tapak IPFA baru jika benar-benar dapat mengenal pasti tapak yang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan. Terima kasih.

Tuan Goh Kheng Huat: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih, soalan tambahan. Saya ingin meminta Setiausaha Parlimen menyatakan berapakah ladang penternakan yang dicemari dengan wabak penyakit JE dan berapakah ladang ini telah dipindahkan ke kawasan IPFA yang diwujudkan di seluruh negara?

Dato' Abu Bakar bin Taib: Tuan Yang di-Pertua, saya tidak ada angka yang tepat tetapi saya akan memberi kemudian selepas ini. Sebenarnya, kita sedang memikirkan untuk mengadakan IPFA di kawasan-kawasan tertentu di Bukit Pelandok dan seterusnya di kawasan lain. Sekiranya, pihak penternak dapat bersetuju dengan kriteria yang telah saya katakan tadi iaitu memulakan sebagai sebuah kawasan ternakan bagi yang *self contain*, iaitu cukup dengan kemudahan air, kilang babi, kilang yang memproses makanan ternakan, makmal diagnosis untuk mengawal penyakit, kemudahan *incinerator* dan *rain drain*, stesen pembiakan, rumah sembelih, loji pemprosesan dan penyediaan daging dan produk babi. Hanya daging dan produk babi

sahaja dibenarkan oleh IPFA ini. Sekiranya kriteria yang saya katakan tadi dapat dipenuhi, insya Allah kita akan membenarkan.

Datin Paduka Dr. Tan Yee Kew: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih, soalan tambahan. IPFA yang dicadangkan oleh kerajaan itu adalah suatu cadangan yang baik dan telah diterima dan dialu-alukan oleh semua pihak yang terlibat dalam penter nakan babi. Saya ingin tahu apakah langkah yang telah diambil oleh kerajaan untuk mempercepatkan pembangunan IPFA itu. Saya difahamkan di Negeri Sembilan IPFA telah dibangunkan tetapi oleh sebab-sebab yang tertentu, penternak atau mereka yang telah membeli tanah di IPFA itu masih belum dibenarkan memulakan kerja di IPFA.

Sementara itu mereka kena membayar *interest* pinjaman kepada bank-bank. Dan saya ingin tahu apakah langkah-langkah yang telah diambil oleh kerajaan untuk membantu mereka yang menghadapi masalah seperti ini. Sekian, terima kasih.

Dato' Abu Bakar bin Taib: Tuan Yang di-Pertua, kita telah ada di Bukit Pelandok sebuah kawasan IPFA, tetapi hanya dari segi detailnya kita belum buka lagi disebabkan perkara ini adalah suatu perkara yang begitu sensitif sekali, disebabkan ternakan di kawasan ini dibangunkan dengan tertib dan elok, sebab kita tidak mahulah jangkitan JE akan merebak lagi.

Dalam hal ini, Kementerian Pertanian sedang berurus dengan pihak Kerajaan Negeri Sembilan untuk memberi secepat mungkin kepada mereka yang telah mengusahakan tanah tersebut. InsyaAllah.

8. **Tuan Haji Abdul Hamid bin Abd. Rahman [Sungai Benut]** minta Menteri Sumber Manusia menyatakan:-

- (a) jumlah profesional dan pakar-pakar rakyat Malaysia yang berkhidmat di luar negara yang memohon untuk berkhidmat kembali ke Malaysia setelah kerajaan menawarkan kemudahan dan insentif-insentif istimewa untuk menarik mereka pulang dan sejauh manakah kejayaan program ini.
- (b) Apakah program-program kemudahan baru yang dirancang untuk meningkatkan lagi kejayaan program ini.

Timbalan Menteri Sumber Manusia [Dr. Abdul Latiff bin Ahmad]: Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh. Tuan Yang di-Pertua, terlebih dahulu saya memohon izin kepada Tuan Yang di-Pertua untuk menjawab pertanyaan ini bersama-sama dengan soalan yang dikemukakan oleh Yang Berhormat daripada Bintulu pada 19 November 2001 kerana kedua-dua soalan ini adalah mengenai isu yang sama.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Silakan.

Dr. Abdul Latif bin Ahmad: Program menggalakkan warganegara Malaysia yang berkepakaran di luar negara pulang ke Malaysia ini mula dikuatkuasakan pada 1 Januari 2001. Sehingga 26 September 2001, sebanyak 326 permohonan telah diterima. Daripada jumlah tersebut, sejumlah 292 permohonan yang lengkap telah dipertimbangkan. Daripada jumlah yang dipertimbangkan, 124 permohonan telah diluluskan manakala 14 lagi telah ditangguhkan keputusan kerana maklumat pemohon tidak lengkap atau belum menerima maklumat tambahan yang dipohon oleh Jawatankuasa Khas Program.

Pecahan pemohon yang diluluskan mengikut bidang adalah seperti berikut:

Jenis Pekerjaan	Bilangan Yang Telah Diluluskan
Bidang Teknologi Maklumat	23
Bidang Industri	25
Sains dan Teknologi	8
Kewangan dan Perakaunan	28
Perubatan dan Kesihatan	22
Lain-lain Bidang	18

Sehingga kini bilangan pemohon yang telah diluluskan pulang dari Hong Kong adalah seramai 5 orang, manakala bagi negara lain keseluruhannya berjumlah 109 orang.

Tuan Haji Abdul Hamid bin Abd. Rahman: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, soalan tambahan. Daripada statistik yang diberikan oleh Yang Berhormat Timbalan Menteri tadi, kita dapati bahawa terlalu sedikit bilangan rakyat Malaysia yang menyahut seruan ini yang mana kita tahu bahawa masih ramai di kalangan profesional dan mereka yang cemerlang yang berkhidmat di luar negara. Saya juga dapati bahawa kurang daripada 50% daripada perangkaan yang diberikan tadi permohonan mereka ini berjaya. Jadi, saya ingin tahu apakah sebab-sebab dan juga perkara-perkara ini berlaku adakah syarat yang ada pada hari ini terlalu ketat atau pun sebagainya. Saya juga ingin tahu adakah kementerian merancang untuk menubuhkan satu program khusus untuk hendak menarik para-para profesional yang betul-betul yang sudah mencipta nama di luar negara. Mereka ini rakyat Malaysia dan telah berjaya dengan begitu cemerlang di luar negara untuk membawa balik mereka, sama ada diberikan insentif yang lebih meningkat ataupun sekurang-kurangnya sama dengan apa yang mereka dapat di luar negara untuk kecemerlangan negara. Sekian, terima kasih.

Dr. Abdul Latif bin Ahmad: Terima kasih, soalan tambahan daripada Yang Berhormat Sungai Benut. Program ini baru sahaja berjalan. Kenyataan dan saranan Yang Berhormat itu memang tepat dan betul kerana kurang daripada 50% sahaja yang berjaya. Ini adalah disebabkan pada beberapa faktor. Antaranya adalah kebanyakan pemohon yang berminat apabila kita mula-mula melancarkan skim ini, mereka berminat mungkin kerana insentif-insentif yang diperlukan itu amat menggalakkan. Terutamanya pengecualian cukai pendapatan selama dua tahun, atau boleh membawa kereta mewah, dua buah Tuan Yang di-Pertua tetapi kita dapati bila kita selidiki kebanyakan mereka ini tidak ditakrifkan sebagai pakar. Saya ulang balikkah, tidak ditakrifkan sebagai pakar kerana syarat untuk memenuhi takrifan pakar yang digarispandukan oleh Jawatankuasa Khas Program ini sebagai contohlah, pakar yang ditakrifkan sebagai Pakar Teknologi Maklumat, pengalaman bekerja minimum 5 tahun selepas mendapat Ijazah PhD atau minimum 7 tahun bekerja setelah mendapat Master Degree atau 8 tahun selepas mendapat Bachelor Degree atau minimum 10 tahun setelah mendapat Diploma.

Maka syarat-syarat ini sengaja disediakan oleh jawatankuasa tersebut kerana kita ingin mendapatkan yang pulang itu betul-betul pakar dan mereka pulang kerana rasa terpenggil untuk berkhidmat kepada negara walaupun ada macam-macam *pull factor* yang mungkin dialami oleh mereka sewaktu mereka berada di luar negara.

Mengenai program khas, kita tidak ada program khas, cuma bila Yang Berhormat Menteri berpeluang ke luar negara mengetuai misi-misi tertentu, Yang Berhormat Menteri akan mengadakan pertemuan-pertemuan khusus dengan pakar-pakar yang mana pakar-pakar tersebut anak warganegara kita yang memang mahir, sudah pun mendaftar atau mendaftarkan diri mereka kepada kedutaan. Sebab tidak semestinya rakyat Malaysia yang berkemahiran perlu mendaftarkan diri mereka kepada kedutaan.

Puan Fong Po Kuan: Ya, Tuan Yang di-Pertua. Saya percaya jika pengurusan ekonomi negara dengan baik, jika sebuah kerajaan yang bertanggungjawab, golongan pakar ini tidak akan ke luar negara berkhidmat di luar negara. Soalan tambahan.

Beberapa Ahli: [Menyampuk]

Puan Fong Po Kuan: Soalan tambahan. Saya ingin tahu apakah langkah yang sedia ada oleh kementerian untuk memastikan golongan pakar dan profesional dan cerdik pandai akan terus berkhidmat di dalam negara. Apakah langkah yang sedia ada. Sebab yang kita nampak Tuan Yang di-Pertua, yang cerdik pandai ini tidak ditawarkan tempat untuk belajar di universiti, luar negara, universiti luar ditawarkan, mereka ditawarkan tempat tetapi dalam negara tidak. Kementerian mesti ada langkah untuk memastikan golongan ini tidak akan dihantar keluar oleh kementerian pada masa yang sama.

Dr. Abdul Latif bin Ahmad: Soalan daripada Batu Gajah itu berniat jahat, Tuan Yang di-Pertua. Sebenarnya ramai lagi pakar-pakar yang mempunyai hati yang baik yang ingin pulang tetapi oleh kerana mereka mungkin tidak cukup syarat-syarat kerana syarat yang dikenakan itu adalah ketat. Walau bagaimanapun, kita bersedia untuk mengkaji. Apabila perjumpaan-perjumpaan Yang Berhormat Menteri dengan pakar-pakar tersebut diadakan, kita akan dapat *input* yang lebih baik. Salah satu

perkara yang saya nyatakan tadi, roh dan semangat program ini adalah semata-mata untuk memastikan yang rakyat kita mempunyai *senses of belonging* dengan izin, Tuan Yang di-Pertua supaya mereka di bumi mana pun, hujan emas di negeri orang, hujan batu di negeri sendiri, lebih baik hujan batu. Sekian, terima kasih.

9. **Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor [Pendang]** minta Menteri Dalam Negeri menyatakan:-

- (a) apakan ancaman keselamatan yang dikatakan wujud dalam ceramah-ceramah parti Barisan Alternatif (BA); dan
- (b) berapakah jumlah ceramah parti Barisan Alternatif (BA) yang berakhir dengan kacau-bilau selain dari yang melibatkan anggota keselamatan.

Timbalan Menteri Dalam Negeri [Dato' Chor Chee Heung]: Tuan Yang di-Pertua, jawapan bagi bahagian-bahagian:-

- (a) Di majlis-majlis ceramah anjuran parti-parti pembangkang ucapan-ucapan yang diberikan adalah berunsurkan provokatif dan menghasut. Ini boleh membangkitkan sentimen negatif supaya rakyat membenci dan menentang kerajaan. Oleh itu bagi menjamin keselamatan terus terpelihara maka pihak polis perlu mengambil pendekatan *preemptive* dengan izin dan tindakan pencegahan awal dengan tidak membenarkan ceramah politik diadakan demi mengelakkan sesuatu kejadian yang tidak diingini daripada berlaku.

Mengikut pengalaman yang lalu, memang terdapat beberapa ceramah anjuran parti-parti pembangkang yang hampir mencetuskan pergaduhan walaupun dengan kehadiran anggota polis. Ini disebabkan majlis ceramah tersebut yang sepatutnya terkawal tetapi bertukar menjadi rapat umum. Selain daripada itu juga tindak-tanduk penceramah yang menghasut para hadirin dengan ucapan-ucapan provokatif seolah-olahnya mencabar kehadiran anggota keselamatan yang bertugas dan ini telah pun menimbulkan ketegangan. Sekian, terima kasih

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, soalan tambahan. Saya minta kerajaan membuktikan mana dia ceramah-ceramah yang diakhiri dengan keganasan. Seluruh ceramah-ceramah yang dianjurkan oleh parti pembangkang berjalan dengan aman dan berakhir dengan aman kecuali apabila polis campur tangan menggunakan kekerasan. Dalam tempoh terakhir dalam dua bulan kebelakangan ini terdapat kecelaruan dalam kenyataan-kenyataan pemimpin kerajaan. Ada yang menyatakan ceramah-ceramah tidak dibenarkan. Seperti Timbalan Perdana Menteri yang juga Menteri Dalam Negeri menyatakan ceramah-ceramah politik boleh diadakan dalam tempat-tempat yang tertutup dalam markas-markas. Apa yang berlaku, polis juga menembak gas dan pancutan air ke dalam markas-markas. Ini adalah tindakan ganas. Inilah yang menimbulkan kekacauan dalam ceramah. Ianya bermula daripada tindakan ganas polis. *[Disampuk]*

Jadi, saya minta supaya kerajaan memperjelaskan apakah pendirian yang sebenarnya, apakah tidak benar dibenarkan sama sekali ceramah diadakan, ini bertentangan dengan perlembagaan dan hak-hak dari segi undang-undang yang dibenarkan kepada parti-parti politik ataupun kerajaan membenarkan ceramah diadakan di tempat-tempat tertutup. Ini kadang-kadang sampai bila kita buat dalam hotel pun ganggu lagi. Jadi inilah yang mengelirukan dan saya menafikan sama sekali bahawa ada berlaku keganasan atau kekacauan dalam.... *[Disampuk]* Hai diamlah *[Disampuk]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tolong diam, Yang Berhormat. Ini Timbalan Menteri hendak menjawab.

Dato' Chor Chee Heung: Tuan Yang di-Pertua, memang kerajaan merasa amat kesal sekali. Apa sahaja yang dibuat oleh kerajaan demi kebaikan masyarakat kita memang sentiasa dinafi oleh pihak pembangkang. *[Tepuk]* Yang Berhormat

sebagai Ketua Pembangkang yang paling utama negara kita harus mengetahui bahawa ketenteraman masyarakat, ketenteraman awam, amatlah penting sekali. Untuk makluman Dewan yang mulia ini, sejak larangan dikuatkuasakan sehingga September 2001, memang banyak ceramah-ceramah yang dianjurkan oleh pihak PAS mendapat kelulusan dari pihak polis. Sebenarnya pada lazimnya sebelum larangan berkuat kuasa, hampir 89% permohonan daripada pihak PAS telah pun diluluskan tetapi sejak larangan dikuatkuasakan oleh kerana begitu banyak masalah, maka pihak polis telah pun membuat keputusan untuk melarangkan semua ceramah-ceramah tidak kira sama ada dari pihak pembangkang baik pun dari pihak kerajaan ataupun Barisan Nasional.

Sejak larangan dikuatkuasakan hingga September 2001, terdapat enam majlis ceramah yang telah berlaku insiden. Ini pun selepas pihak polis dan anggota keselamatan telah memberi amaran tetapi masih tidak terkawal dan majlis-majlis tersebut adalah tiga dari Kedah, Yang Berhormat Ketua Pembangkang minta bukti, tiga di Kedah, dua di Johor dan satu di Negeri Sembilan. Insiden tersebut ini mengikut laporan, termasuk membaling batu, mencederakan anggota polis, memaki hamun serta menghalang pihak polis menjalankan tugas. Ini adalah satu masalah yang cukup besar. Jika pihak polis bertindak lebih kasar sedikit, terdapat pula dakwaan yang bukan-bukan terhadap pihak polis. Ini masalah dia.

Tuan Yang di-Pertua, mengikut kebiasaannya ceramah-ceramah yang diadakan di dalam dewan ataupun di dalam rumah, *private place* dengan izin, dibenarkan, dengan hanya memberitahu atau pun memaklumkan kepada pihak polis. Tetapi didapati dari kajian pihak polis, semua ceramah-ceramah yang dianjurkan oleh pihak pembangkang memang amat berbeza dengan yang dianjurkan oleh Barisan Nasional. Sebab Barisan Nasional memang ia aman, sopan santun. Pihak pembangkang ini masalah ialah para hadirin yang datang melimpah keluar, satu masalah, tidak dapat menentukan kapasiti para hadirin sebab mereka ini menghasut, selepas itu ramai orang kampung pun keluar hendak dengar, apa dia ini dia orang maki. Ini masalah ya. Ha, terima kasih.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh. *[Disampuk]* Tuan Yang di-Pertua, "Bak permata berlian cahayanya tetap bersinar berkilau-kilauan". Tahniah kepada seluruh rakyat negara Malaysia tercinta kerana Yang Amat Berhormat Perdana Menteri telah dilantik mengetahui negara-negara OIC untuk menangani keganasan *[Tepuk]* di peringkat antarabangsa. Bangga rasa hati sebagai rakyat Malaysia di atas pengiktirafan dan penghargaan *[Disampuk]* dunia Islam kepada Yang Amat Berhormat Perdana Menteri. *[Tepuk]*

Dan seharusnya rakyat Malaysia merasa berbangga. Kalau orang-orang PAS ada budi bahasa mereka juga harus berbangga di atas pengiktirafan ini.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, persoalannya Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Persoalan?

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya. *[Ketawa]*

Seorang Ahli: Baik punya.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Tahniah *[Ketawa]* dan sebagai rakyat, negara ini menyokong penuh tindakan Kementerian Dalam Negeri menyekat *[Tepuk]* ceramah-ceramah yang membuang masa rakyat ini yang tidak mengandungi apa-apa faedah, malahan penuh dengan ancaman, penuh dengan kata nista, penuh dengan fitnah dan pembohongan!

Tinjauan saya kepada ramai rakyat di negeri Johor, ramai yang merasa lega atas tindakan Kementerian Dalam Negeri ini.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz:Tahniah dan teruskan. Sebagai contoh,

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Soalan, soalan ini. *[Ketawa]* 12 haribulan yang lalu *[Disampuk]* di Jalan Tun Abdul Razak di hadapan Kedutaan Amerika, PAS telah membuat satu penghinaan kepada agama Islam, menghina orang-orang Islam di kaca mata orang-orang bukan Islam dengan bersembahyang hajat di tengah-tengah jalan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Soalannya, Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Ini satu perbuatan yang sebenarnya memalukan orang Islam. *[Disampuk]* *[Tepuk]* Hendak sembahyang hajat masjid banyak, masjid besar.....

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Soalan Yang Berhormat?

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz:beratus ataupun mungkin beribu kereta yang *jammed* di kiri kanan daripada selatan, daripada utara *jammed* tidak pasal-pasal. Ini menunjukkan

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sri Gading, Sri Gading.....

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz:tindakan PAS yang sentiasa melanggar undang-undang. Ini harus ditegah

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sri Gading. *[Disampuk]*

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz:dengan undang-undang! Tahniah Kementerian Dalam Negeri!

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ha, cukup! Dia tahniah sah aja. Yang Berhormat tidak payah jawab itu. *[Disampuk]*

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Tuan Yang di-Pertua, Tuan Yang di-Pertua, peraturan. *[Memegang buku Peraturan Mesyuarat]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tidak apa, dia sudah duduk Yang Berhormat.

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Peraturan, saya hendak baca peraturan *[Sorak]*.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia sudah duduk, Yang Berhormat.

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Saya hendak baca peraturan.....

Puan Fong Po Kuan: 24.....

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi:Yang Berhormat berbohong dan *[Disampuk]*.....

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Ke berapa? Hoi, peraturan berapa?

Dato' Ir. Mohd. Zin bin Mohamed: Hoi, kenapa ini? Duduk! Duduk! *[Ketawa]*

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi:dan menuduh buruk kepada PAS mengenai sembahyang hajat.

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Peraturan berapa, Yang Berhormat? *[Disampuk]* Peraturan berapa? Bertanya pegang buku takut baca!

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Yang Berhormat berbohong di Parlimen ini.

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Hei, peraturan berapa?

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Dia berbohong!. 23(4).

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Mana saya berbohong? *[Sorak]* Benda kenyataan

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Kamu berbohong di Parlimen ini!

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Apa yang saya berbohong? Memang ada kenyataan sembahyang hajat di tengah-tengah jalan, men gganggu lalu lintas

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Itu yang disebut

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz:dan ini mencemarkan kita orang Islam. Saya orang Islam pun tidak reda perbuatan orang PAS [*Disampuk*] yang boleh mencemarkan Islam!

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Tuan Yang di-Pertua, saya hendak baca peraturan ini!

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Hendak sembahyang hajat pun tunjuk riak!

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Duduk, duduk Yang Berhormat!

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi:Yang Berhormat bohong di Parlimen ini.....

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Duduk semua Yang Berhormat!

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi:kerana dia tidak hadir! Dia berbohong di Parlimen ini!

Dato' Chor Chee Heung: Tuan Yang di-Pertua,

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup, cukup!

Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi: Saya hadir dan saya mengetahui apa yang

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Yang Berhormat pun pembohong!. Peraturan

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup!

[*Dewan riuh seketika*]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup, cukup, cukup Yang Berhormat! Tidak payah, Yang Berhormat!

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Peraturan pun tidak sebut, bangun bercakap!

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup, cukup!

Dato' Chor Chee Heung: Tuan Yang di-Pertua, saya percaya walaupun pertanyaan Yang Berhormat bercorak tahniah tetapi perlu dijawab juga. [*Sorak*]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ha, itu terpulang.

Dato' Chor Chee Heung: Terima kasih kepada Yang Berhormat begitu sopan-santun, pandai berpantun lagi. [*Ketawa*] Dan ini adalah satu perbezaan yang begitu besar yang kita dapat melihat di antara Ahli-ahli Yang Berhormat dari Barisan Nasional dan pembangkang. [*Tepuk*] [*Disampuk*] Dan contoh yang diberikan oleh Yang Berhormat memang salah satu contoh yang cukup tepat. Kerajaan harus mengambil tindakan *pre-emptive* - dengan izin - kalau tidak huru-hara masyarakat kita. Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. [*Ketawa*]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: [*Bangun*]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Ahli-ahli Yang Berhormat, sesi Soal Jawab Lisan sudah tamat

[Masa untuk pertanyaan bagi jawab lisan telah cukup dan jawapan bagi pertanyaan no. 4 dan 9 hingga 22 adalah dijilid dalam buku berasingan]

RANG UNDANG-UNDANG

RANG UNDANG-UNDANG PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) (PINDAAN) 2001

Bacaan Kali Yang Kedua dan Ketiga

Aturan Urusan Mesyuarat dibacakan bagi menyambung semula perbahasan yang ditangguhkan atas masalah, "Bahawa Rang Undang-undang ini dibacakan kali yang kedua sekarang." **[11 Oktober 2000]**

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Kepong, sila sambung.

11.06 pagi.

Dr. Tan Seng Giaw [Kepong]: Tuan Yang di-Pertua, saya tidak nampak apabila pihak pembangkang kita berucap di sini ada huruhara. *[Ketawa]* Tidak nampak langsung. Cuma Timbalan Menteri Dalam Negeri

Seorang Ahli: Tidak nampak, butakah?

Dr. Tan Seng Giaw:dia nampak serong sedikit, matanya kelabu. *[Ketawa]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ini tidak termasuk rang undang-undang

Dr. Tan Seng Giaw: Tidak termasuk, sebab itulah

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: tidak masuk undang-undang. *[Disampuk]*

Dr. Tan Seng Giaw: Tuan Yang di-Pertua, semalam saya sudah sebutkan masalah industri pembinaan dan industri perumahan hartanah yang perlu satu ubahsuai, satu reformasi yang sebenarnya. Sebab ada ramai lagi hendak berucap, saya akan pendekkan ucapan saya hari ini sebab beri peluang untuk semua. Jangan Yang Berhormat Dato' menganggap tidak ada isi. Cuba tengok sini. *[Sambil menunjukkan risalah]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Itu kosong sahaja nampaknya. Teruskan Yang Berhormat.

Dr. Tan Seng Giaw: Tidak kosong. Tuan Yang di-Pertua, ini ya. *[Sambil menunjukkan risalah]* Ha.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Teruskan Yang Berhormat, ya.

Dr. Tan Seng Giaw: Bukan, tengok berapa muka surat, halaman 6.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Teruskan.

Dr. Tan Seng Giaw: Saya ringkaskan sahaja, intipati sahaja.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, ya.

Dr. Tan Seng Giaw: Intipati sahaja. Tuan Yang di-Pertua, yang penting sekiranya selagi industri pembinaan tidak diubahsuai, tidak dikemas kini, kita tidak akan menyelesaikan masalah. Kadangkala kementerian itu buat betul juga tetapi kerana faktor-faktor yang tertentu, tidak dapat dilaksanakan sehingga timbul masalah untuk pembeli-pembeli rumah, untuk pemaju sendiri pun ada masalah. Saya akan sentuh sedikit mengenai masalah yang dihadapi oleh pemaju juga.

Tuan Yang di-Pertua, saya akan bangkitkan masalah mengenai reformasi untuk industri pembinaan dan industri perumahan pada masa hadapan. Cuma cukuplah saya untuk menyeru supaya pihak kementerian mengkaji semula dengan secara menyeluruh, secara komprehensif untuk industri perumahan dan industri pembinaan secara amnya.

Misalnya, kita mesti mentafsirkan dengan cara yang baru kerana kita kekurangan tenaga kerja di dalam sektor pembinaan, maka kita terpaksa menggunakan tenaga asing sama ada dengan izin ataupun tanpa izin. Ini bermakna industri kita akan menghadapi kesusahan. Apabila tidak ada orang asing yang datang ke sini, semua industri itu akan berhenti dan akan cacat sebab tidak ada pekerja. Sebab itulah saya menyeru supaya kita mengkaji bukan sahaja sektor pembinaan dan perumahan itu bahkan juga jenis-jenis kerja, kriteria-kriteria, kelayakan dan caracara untuk mengatasinya.

Misalnya, kalau tukang simen, apakah dianggap tukang simen yang layak, apakah kelayakan dia dan apakah tahap gaji dan sebagainya? Ini mesti kita buat. Cuma setakat ini kita ikut sahajalah dengan kehendak mereka. Ini tidak baik.

Tuan Shaziman bin Abu Mansor: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tampin berdiri Yang Berhormat, hendak minta jalan.

Dr. Tan Seng Giaw: Apa? Siapa?

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tampin.

Dr. Tan Seng Giaw: Tampin?

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Dr. Tan Seng Giaw: Tampin tidak ada pembangunan di situ.....

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia berdiri hendak minta penjelasan Yang Berhormat. Ya, sila.

Tuan Shaziman bin Abu Mansor: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih kepada Yang Berhormat bagi Kepong. Saya cuma hendak tanya soalan sedikit. Saya amat bersetuju dengan pandangan Yang Berhormat bagi Kepong mengatakan industri pembangunan khasnya perumahan di negara ini amat bergantung kepada pekerja-pekerja asing.

Cuma saya hendak minta sedikit penjelasan daripada Yang Berhormat, apakah ini secara tidak langsungnya menunjukkan mutu kerja di negara ini telah meningkat menyebabkan rakyat di negara ini pada hari ini begitu memilih dalam bidang pekerjaan? Maknanya, kalau dahulu tidak kisah kerja apa pun rakyat negara ini sanggup bekerja tetapi hari ini kerana telah banyak peluang bekerja, ekonomi negara bertambah baik, maka rakyat terlalu memilih. Kerja-kerja yang susah rakyat tidak hendak kerana banyak kerja lain yang boleh mendapatkan pendapatan yang lebih baik kepada mereka. Adakah Yang Berhormat bersetuju dengan pandangan saya ini?

Dr. Tan Seng Giaw: Tuan Yang di-Pertua, ada sebahagian yang dikatakan oleh Yang Berhormat bagi Tampin itu betul juga, tetapi sebahagian yang lain itu dia keliru sedikit. Apa yang kelirunya? Di Tampin itu tidak mahu maju langsung, anak cucu dia tidak mahu hantar ke universiti. Bila dia pergi ke universiti sebagai graduan, dia tidak mahu sapu longkang lagi, mesti tidak mahu. Tidak? Dan pihak Yang Berhormat bagi Tampin dia tidak mahu. Ini masalah dia sekarang ini.

Jadi, kerana ada pendidikan, kerana kita ada galakkan kemajuan perkembangan masyarakat dan memang ada corak fikiran itu sudah tukar. Ini satu kemajuanlah. Itu masalah kita. Dari Tampin saya boleh bincangkan, di luar pun boleh macam mana kita mengatasi fikiran yang kuno (feudalisme).

Tuan Yang di-Pertua, mengenai seruan saya untuk mengkaji semula industri perumahan dan pembinaan secara menyeluruh, saya berharap Yang Berhormat akan fikirkan dengan masak-masak macam mana kita boleh melaksanakan. Tidak ada masa untuk saya kerana ramai lagi yang hendak berucap, ramai lagi. Sepatutnya kita utamakan satu hari lagi untuk membincangkan masalah perumahan di negara ini.

Tuan Yang di-Pertua, masalah di sini misalnya daripada sasaran 800,000 unit untuk Rancangan Malaysia Ketujuh. Walaupun sebanyak lebih 859,000 unit telah dibina dan disiapkan dalam tempoh lima tahun itu tetapi agihan mengikut jenis rumah didapati tidak selaras dengan sasaran yang telah ditetapkan. Agihan jenis rumah di mana sebahagian besar daripada rumah yang dibina oleh sektor swasta adalah terdiri daripada rumah kos sederhana dan kos tinggi. Sehingga sekarang ada banyak rumah

kos tinggi yang tidak dapat dijual. Ruang-ruang pejabat dan sebagainya kosong termasuk di Menara Kembar kita, Menara Petronas, menara yang tertinggi di dunia masa inilah.

Ada banyak ruang, kalau kita tengok waktu malam ada setengah-setengah itu ada lampu tetapi kebanyakan tidak ada lampu langsung. Ha, ini bermakna pihak kawal selia kementerian untuk pembinaan ruang pejabat dan rumah-rumah yang diperlukan oleh rakyat Malaysia itu tidak begitu rapi. Terlalu banyak ruang pejabat yang dibina.

[Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng] **mempengerusikan Mesyuarat**]

Saya berharap - Tuan Yang di-Pertua, ini menyimpang sedikit - lain kali kita mesti adakan perlindungan cara-cara untuk mengelakkan serangan ke atas menara kita. Kalau WTC di New York dua boeing cukup, mungkin dua pun cukup juga untuk menara kita. Saya berharap tidak akan berlaku serangan seumpama ini dan semua rakyat mesti berwaspada supaya kita sama-sama boleh mencegah hal serangan ke atas menara kita dari berlaku. Kita tidak mahu ia berlaku langsung dan sebab itulah kita menentang semua jenis perbuatan melampau dan keganasan di negara ini.

Tuan Yang di-Pertua, seperti yang saya sebutkan tadi, agihan mengikut jenis rumah adalah tidak menepati sasarannya dan sebab itu pihak kementerian mestilah mengkaji sebab apa agihan itu tidak ditepati.

Tuan Yang di-Pertua, seterusnya saya menyeru supaya kita memastikan semua tabung pusingan perumahan kos rendah, syarikat perumahan negara dan pembinaan rumah-rumah di kawasan luar bandar untuk pekerja sektor awam, untuk pekerja ladang dan industri semua ini mestilah ditepati, tidak seperti yang dahulu sasaran itu tidak dapat dicapai.

Tuan Yang di-Pertua, seterusnya di sini ada memorandum daripada Housebuyers' Association dan saya berharap ada Ahli-ahli Parlimen yang lain yang akan menyentuh secara terperinci mengenai memorandum ini. Saya ada 10 cadangan di dalamnya, bukan main-main, ada banyak. Kalau saya hendak sentuh semua itu memang mengambil masa dan saya berharap Tuan Yang di-Pertua boleh memberi masa kepada orang lain...

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Baik, baik.

Dr. Tan Seng Giaw: Mungkin ada 10, 15 atau 20 lagi akan berucap dan kalau yang saya bangkitkan 10 cadangan ini pun mengambil masa. Cuma itulah pada keseluruhannya, ada sebahagian pindaan itu baik juga, bukan semua tidak baik. Pihak Housebuyers Association ada bersetuju berapa bahagian yang untung. Semalam saya ada sentuh sedikit mengenai Fasal 11 dan Fasal 11 ini, deposit minimum hanya ditetapkan pada RM200,000 dan di sinilah saya tidak begitu faham mengapa kita tetapkan untuk RM200,000 sahaja. Itu bagi pihak pemajunya yang mampu, ini memang satu jumlah yang sangat kecil dengan izin, Tuan Yang di-Pertua. Kalau boleh saya petik satu sahaja daripada memorandum. Satu sahaja, dengan izin, Tuan Yang di-Pertua,

"Housebuyers' Association stand is that to enable developers to be serious in their commitment in building houses and development of housing scheme, the developer must have a paid-up capital of at least 30% of the land and project cost of that particular project. For instance, if the project and the land cost is RM100,000 million which is merely a medium-sized housing scheme, the paid-up capital should be RM30,000 million. This would make housing industry open the doors to developers who are serious and experience enough to take up a project. The developer cannot simply rely on the purchases deposit and progressive payments to roll and to fund the project. The developer should have their own funds to be converted to investment capital while the balance of project fund would normally come from the bridging finance year who would in the current trend grant the margin of 70%."

Ada banyak lagilah dan ini bermakna Fasal 11 itu tidak cukup untuk menangani masalahnya. Saya berharap bila ada masa kelak, pihak kementerian dapat meminda lagi beberapa peruntukan termasuk Fasal 11 untuk mengemas kini supaya

kita wujudkan satu keberkesanan yang diharap-harapkan untuk mengawal para pemaju supaya tidak menyusahkan pembeli-pembeli rumah.

Di sini saya ada satu aduan tiga tahun yang lepas. Sebenarnya saya menerima aduan daripada pemaju-pemaju, pembeli-pembeli hampir 25 tahun tiap-tiap kali terutama daripada pembeli rumah dan susah hendak kita selesaikan. Misalnya tiga tahun yang lepas, saya terima satu aduan mengenai Sale and Purchase Agreement dengan izin, Tuan Yang di-Pertua, di antara MBf....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, tadi kata bila terima aduan itu, tiga tahun lepas?

Dr. Tan Seng Giaw: Tiga tahun yang lepas dan akhir-akhir ini selepas tindakan undang-undang, tindakan ke mahkamah saya dapat satu aduan lagi ekoran daripada tindakan mahkamah. Misalnya dengan satu Sale and Purchase Agreement (S&P) dengan izin, Tuan Yang di-Pertua, di antara Rawang Industrial and Property Sendirian Berhad dan di sini ada seorang pembeli Chong Wai Chiew dan salah satu syarat, dengan izin, Tuan Yang di-Pertua, "*if the vendor fail to hand over the vacant possession of the said building together with the connection of water and electricity supplies to the said building in time, the vendor shall pay immediately with the purchaser liquidated damages to be calculated from day-to-day at the rate of 10% per annum of the purchase price.*"

Ini ditandatangani pada 26 Mei 1997. Rawang Industrial and Property Sdn. Bhd daripada MBf dan sebenarnya aduan daripada pembeli mengenai MBf Property Services Sdn. Bhd di kawasan saya sungguh banyak. Walaupun ini bukannya daripada kawasan saya tetapi dekatlah, Rawang dan pihak pemaju seramai 5 orang sudah membawa Rawang Industrial ini kepada mahkamah dan tiga tahun kemudian ada satu keputusan. Tetapi dengan izin, Tuan Yang di-Pertua, pihak pembeli ini, apabila hendak dapatkan keputusan, *judgment* daripada mahkamah, dia mesti bayar *professional charges for expecting the fair judgment* – RM1,000 dan kemudian *professional charges for enforcement*, untuk menguatkuasakan *the judgment is winding-up proceeding. The professional charges for this mode of invest enforcement is relitified and estimated around RM6,000 for a non-contested proceeding.*

Jadi dia mesti bayar RM7,000 untuk *judgment* dan selepas itu RM6,000 pula untuk tindakan *winding-up* dan sebagainya. Kalau pampasan itu tidak sampai harga itu maka tindakan undang-undang memang tidak setimpal dengan pampasan yang akan didapati. Ini bermakna ada cacat cela di dalam Undang-Undang Perumahan kita kerana di dalam S&P dia kata hendak bayar tetapi selepas itu masalah timbul. Ini bukan satu kes, sudah banyak di seluruh negara dan kebanyakan orang itu tidak mengambil tindakan undang-undang kerana dia takut hendak bayar [*Ketawa*] *fee* dan sebagainya, ini masalahnya.

Saya berharap Yang Berhormat Menteri boleh membantu semua pembeli...

Tan Sri Dato' Seri Dr. Abdul Hamid Pawanteh: Yang Berhormat....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat Kangar bangun.

Dr. Tan Seng Giaw: Ya, Kangar.

Tan Sri Dato' Seri Dr. Abdul Hamid bin Pawanteh: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tuan Yang di-Pertua, saya mohon penjelasan daripada Ahli Yang Berhormat bagi Kepong. Tempoh hari, saya telah bertanya beliau sama ada pada pertimbangan beliau, rang undang-undang ini akan wujud sebagai *good law* ataupun tidak? Beliau telah menjawab bahawa pada pertimbangan beliau, ia tidak akan wujud sebagai sebuah undang-undang yang baik atau *good law*.

Berikutan kepada jawapan beliau itu, beliau telah memberi kupasan yang tertumpu kepada kepincangan-kepincangan dalam sektor pembinaan dan hari ini pula, telah menyambung ucapan beliau dengan kelemahan-kelemahan dalam, dengan izin, *due process*. Tetapi, kepincangan dalam sektor pembinaan dan kelemahan dalam *due process* tidak menidakkan hakikat bahawa rang undang-undang ini, sebab ianya cukup komprehensif, ianya membolehkan pentadbir dan pemerintah menangani seluruh isu dan ianya dengan izin, *balanced*. Ia merupakan satu rang undang-undang yang akan wujud sebagai dengan izin, *good law*. Terima kasih.

Dr. Tan Seng Giaw: Terima kasih Yang Berhormat bagi Kangar. Tuan Yang di-Pertua, saya berharap Yang Berhormat dapat meneliti masalah termasuklah satu memorandum daripada *Housebuyers' Association*. Masalahnya, penguatkuasaan. Saya akan teliti, apakah yang saya maksudkan dengan penguat kuasa? Misalnya Tuan Yang di-Pertua, di dalam rang undang-undang ini, tidak ada peruntukan yang lengkap untuk konsep *vacant possession only upon issuance of certificate of fitness for occupation*, tidak ada peruntukan yang lengkap untuk konsep ini. Memang ada cacat cela jugalah. Tetapi, ada sesetengah itu baik termasuk adakan tribunal. Tribunal di Bahagian VI, kalau tidak silap saya berkenaan dengan tribunal. Itu baik juga.

Cuma, kita harap dapat dilaksanakan kerana walaupun dalam masa yang singkat, saya akan sentuh sedikitlah mengenai sebab mengapa saya katakan tidak begitu sempurna juga.

Tuan Yang di-Pertua, masalah kita ialah bukan sahaja daripada segi pembeli rumah yang mengalami kesusahan bahkan juga pihak pemaju pun mengalami kesusahan. Apa maksud saya? Mereka mengemukakan pelan, dengan mereka memohon untuk tukar syarat tanah, untuk penggunaan tanah, dengan mereka melalui pelbagai jabatan kerajaan untuk kelulusan termasuk Jabatan Bomba, mereka memang menghadapi kesusahan juga kerana wujudnya kecurangan di dalam proses meluluskan permohonan-permohonan pemaju. Setiap syarikat pemaju, saya percaya mempunyai unit khas untuk menangani proses permohonan dan kebanyakan mesti membayar wang sogokan, rasuah, Walaupun majoriti kakitangan kerajaan itu bersih, tetapi ada segelintir yang curang...

Tan Sri Dato' Seri Dr. Abdul Hamid bin Pawanteh: Saya minta penjelasan Yang Berhormat, mohon izin.

Dr. Tan Seng Giaw: Silakan.

Tan Sri Dato' Seri Dr. Abdul Hamid bin Pawanteh: Adakah maksud Yang Berhormat, rang undang-undang ini akan wujud sebagai undang-undang jika diluluskan, yang akan menggalakkan rasuah? Terima kasih.

Dr. Tan Seng Giaw: Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat, memang semasa menjadi Yang Amat Berhormat Menteri Besar di Perlis, menghadapi kesusahan juga dan kadang-kala konsepnya baik kerana apabila kita mengetatkan undang-undang, maka kegiatan curang pun bertambah. Ini kadang-kala menjadi satu *trend* juga. Yang Berhormat orang yang baik dan rajin. Cuba di dalam kawasan sekarang, kembali ke kawasan dan semua kegiatan termasuk penjaja, pekedai, pekedai kecil, industri dan pemaju sendiri, tanyalah pemaju. Apakah mereka hendak buat kalau hendak dapat kelulusan sesuatu permohonan untuk sesuatu projek? Pelbagai permohonan yang dibuat dan permohonan ini kerana kalau pemaju sebagai satu perniagaan juga, satu pelaburan, mesti dia hendak dapat kelulusan yang cepat. Kalau tidak, dia rugi kerana faedah yang bertambah.

Yang Berhormat, saya berharap dapat mengkaji hal yang saya sebut ini supaya kita boleh bersama-samalah mengatasinya. Saya tidak mahulah mendalami sebab apa berlakunya kecurangan? Banyak sebab dan kita boleh adakan satu sesi khas ataupun banyak sesi khas untuk membincangkan bagaimana kita dapat mengatasi kecurangan dan saya sebut hal ini kerana apabila kita nampak, di Wilayah Persekutuan sendiri, kita nampak. Yang Berhormat, bila kita jalan-jalan, pun kita lihat bangunan-bangunan yang terletak di kawasan yang sungguh tidak sesuai. Sebab apa dapat diluluskan? Saya sering sebut, Puduraya. Sebab saya tidak nampak mengapa pihak DBKL boleh meluluskan Puduraya itu. Saya tidak nampak, sebab perancang bandar mesti membantah tetapi Yang Berhormat cuba pergi ke situ. Satu projek di tengah jalan. Saya pening kepala apabila tiap-tiap kali saya melalui kawasan itu, saya anggap inilah masalah negara kita. Ada sesuatu yang baik juga dan sesuatu yang buruk. Yang buruknya inilah, Puduraya. Saya akan sebut entahlah, ber juta-juta kali saya akan sebut di dalam Dewan ini juga supaya jangan berulang lagi, masalah kecurangan.

Tuan Yang di-Pertua, termasuklah permohonan melalui Jabatan Tanah untuk menukar syarat untuk kegunaan tanah. Saya berharap Yang Berhormat Menteri pun dapat membantu mereka semua untuk mempercepat kelulusan tanah itu dan untuk mengelakkan sebarang kecurangan dan ini pun termasuk Jabatan Bomba.

Saya diberitahu bahawa salah satu jabatan yang paling menjadi satu halangan kepada pemohon-pemohonnya ialah Jabatan Bomba. Betul, kita mesti memastikan masalah kebakaran tidak akan berlaku di semua pembangunan. Itu mesti kita atasi dan saya setuju. Kita mesti ketatkan dan asalkan pemaju mematuhi syarat-syarat, kita meluluskan tanpa halangan, tanpa perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan, begitulah. Yang Berhormat, sebab Jabatan Bomba pun di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan juga dan mestilah Yang Berhormat mengkaji semula proses kelulusan yang dilakukan oleh Jabatan Bomba di seluruh negara. Bukan sahaja untuk menyelamatkan, mencegah rakyat daripada kebakaran, bahkan juga mempercepatkan proses kelulusan permohonan.

Tuan Yang di Pertua, dalam negara ini, satu perkara lagi – yang akhir sekalilah kerana ada ramai yang hendak berucap, mengenai cara untuk menggunakan tanah dengan baik tanpa menjejaskan alam sekitar. Di sinilah ada kelemahan di dalam Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kerana perhatian yang tidak mencukupi untuk memastikan semua projek perumahan adalah secocok dengan konsep pemeliharaan alam sekitar.

Misalnya kalau kita lihat Lembah Klang, termasuk Kuala Lumpur, bukit-bukit dan lembah, di sekelilingnya mesti bukit, ada bukit yang cantik. Saya suka dengan bukitnya, kadangkala saya seringkali memanjat bukit ini. Ada bukit yang masih cantik di sekeliling Kuala Lumpur dan Lembah Klang tetapi kalau kita lihat sekarang, ada situ bukit gondol, ada sini bukit botak dan sebagainya. Apabila kita tengok bangunan-bangunan yang terdiri di atasnya, semua tanah itu sudah diratakan kerana jimat wang. Kalau kita hendak pelihara bukit dia mesti mengambil wang yang lebih sedikit.

Di sinilah ada kelemahan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dari segi memelihara alam sekitar dan saya berharap Yang Berhormat dapat mengambil perhatian cadangan-cadangan saya untuk kementeriannya supaya kita boleh bersama-sama menjaga industri perumahan kita, bukan sahaja dari segi kementerian bahkan juga dari segi pemaju dan pembelinya, termasuklah usaha-usaha kita untuk menjaga alam sekitar di seluruh Malaysia. Sekian. Terima kasih.

Beberapa Ahli: [Bangun]

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Ada ramai lagi yang ingin berucap. Ahli-ahli Yang Berhormat, saya cadangkan apa yang telah dibangkitkan tidak payah kita ulang lagi. Saya minta Yang Berhormat Ipoh Barat.

11.46 pg.

Dato' Ho Cheong Sing [Ipoh Barat]: Terima kasih Tuan Yang di Pertua. Saya mengambil peluang ini untuk mengucapkan tahniah dan syabas kepada Yang Berhormat Menteri dalam membentangkan satu Rang Undang-Undang yang akan meminda Akta Pemaju Perumahan untuk melindungi para pembeli rumah daripada pemaju-pemaju yang kurang bertanggungjawab.

Saya bersetuju dengan pindaan untuk memotong Subseksyen 2(1) Akta itu, tidak lagi memberi pengecualian kepada badan-badan koperasi, SEDC daripada peruntukan akta ini di mana ia akan melindungi para pembeli rumah yang membeli rumah daripada koperasi atau SEDC. Perkara ini adalah penting memandangkan kebanyakan projek perumahan yang dikendalikan oleh SEDC di bawah kerajaan boleh menandatangani S&P selepas menerima kelulusan pelan induk. Ini berbanding kepada pemaju-pemaju yang lain di mana S&P hanya boleh ditandatangani selepas kelulusan pelan bangunan dan permit AP daripada pihak penguasa. Pindaan ini akan memastikan semua pihak pemaju akan tertakluk kepada Akta Pemaju Perumahan dan membolehkan pihak kerajaan melindungi semua pembeli rumah.

Saya juga bersetuju dengan pindaan untuk menambah peruntukan di Bahagian VII di mana ia membenarkan pihak pemaju melaporkan kepada Pengawal Perumahan mengenai kelewatan pihak berkuasa tempatan di dalam pengeluaran CFO. Walau bagaimanapun saya mencadangkan supaya pindaan tersebut bukan sekadar merangkumi kelewatan dalam pengeluaran CFO malahan sebarang kelewatan dalam pengeluaran kelulusan pelan-pelan oleh sebarang pihak berkuasa tempatan juga boleh dilaporkan kepada Pengawal Perumahan.

Pihak kementerian harus memberi satu tempoh masa kepada pihak berkuasa tempatan untuk memberi kelulusan ataupun ulasan untuk sebarang pelan-pelan yang

dikemukakan supaya tidak melewatkan pelaksanaan projek perumahan. Contohnya, Yang Amat Berhormat Menteri Besar Negeri Perak telah meluluskan sepuluh projek perumahan kos rendah pada bulan Ogos 2000. Sehingga hari ini, selepas 14 bulan tiada satu projek boleh dilaksanakan, disebabkan kelewatan oleh pihak-pihak berkuasa dalam mengeluarkan kelulusan ataupun ulasan terhadap pelan-pelan yang dikemukakan oleh pihak pemaju.

Diharap perkara ini tidak dipandang ringan oleh pihak kementerian kerana kelewatan ini akan mengakibatkan beban kewangan kepada pihak pemaju dan selanjut itu beban ini akan ditanggung oleh para pembeli kelak. Saya juga mencadangkan pindaan kepada Bahagian VII Ini juga memberi kuasa kepada Pengawal Perumahan terhadap agensi-agensi pembekal kemudahan *service authority department* seperti Telekom, JPS, JKR, Bomba, TNB dan IWK. Kelewatan dalam pengeluaran CFO juga mungkin disebabkan oleh pihak-pihak tersebut. Contohnya, terdapat satu projek perumahan di mana setelah pihak pemaju memberi sumbangan kepada pihak TNB untuk memasang kabel elektrik, kerja-kerja pemasangan belum dijalankan oleh pihak TNB selepas empat bulan.

Kelewatan ini menyebabkan CFO tidak dapat dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan dan justeru itu para pembeli terpaksa menanggung kos tambahan disebabkan oleh perkara tersebut. Saya mencadangkan jabatan atau pegawai-pegawai melewati kelulusan dan mengeluarkan CFO tanpa sebab patut disurcajkan.

Saya bersetuju dengan pindaan pada bahagian 11(1)(c) dan (1A) di mana Menteri diberi kuasa untuk mengesakan sesuatu projek perumahan sebagai *abundant project* dan juga memberi kuasa kepada Menteri untuk membenarkan syarikat yang memulihkan projek yang bermasalah dibayar. Tetapisaya cadangkan bahawa Menteri juga diberi kuasa untuk menuntut sebarang kos tambahan yang disebabkan oleh pemulihan projek, permasalahan tersebut daripada pemaju asalnya bahkan menuntut terus kepada pengarah-pengarah eksekutif syarikat-syarikat pemaju tersebut.

Ini akan menjamin supaya semua pemaju akan bertekad untuk menyiapkan projek perumahan mereka serta tidak membebaskan pihak kerajaan dalam memilih pihak-pihak pemaju yang tidak bertanggungjawab. Saya mencadangkan pindaan tambahan dibuat untuk merangkumi pihak-pihak berkuasa tempatan seperti JPS, JKR dan juga majlis-majlis tempatan yang mengenakan syarat-syarat yang tidak begitu memanfaatkan kepada pihak pembeli, masa penambahan kos unit rumah.

Peruntukan harus diadakan supaya Yang Berhormat Menteri boleh mengkaji serta meluluskan sebarang cadangan, syarat-syarat yang akan dikenakan kepada semua pemaju perumahan. Contohnya, pihak JPS sedang menguasai Manual Saliran Mesra Alam, di mana pemaju-pemaju perumahan harus menyediakan saliran air yang berdasarkan kepada manual tersebut. Manual itu membentangkan konsep kadar alir sifar, *zero charge*, iaitu jumlah pengaliran air keluaran sesuatu skim perumahan harus sama atau pun kurang daripada jumlah pengeluaran air sebelum pembangunan.

Konsep tersebut mengakibatkan penambahan kos pembinaan longkang dan sistem tadahan air sebanyak 40%. Penambahan kos ini juga akan ditanggung oleh pihak pembeli kelak. Bagi golongan yang kurang berupaya, penambahan kos ini akan menjejaskan taraf hidup mereka. Walaupun syarat-syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa, mungkin adalah memanfaatkan kepada pihak pembeli, tetapi mampukah mereka untuk menanggung kos tambahan tersebut.

Pada keseluruhannya pindaan-pindaan yang dicadangkan adalah bertujuan untuk memberi perlindungan tambahan kepada pihak pembeli. Saya sekali lagi mengucapkan terima kasih kepada Yang Berhormat Menteri. Dengan itu, saya mohon menyokong. Sekian.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Tambun.

11.51 pg.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah [Tambun]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan tahniah kepada kerajaan yang telah membentangkan rang undang-undang untuk meminda Akta Perumahan 1966 untuk menangani beberapa *loop hole* yang timbul daripada akta

tersebut bagi tujuan untuk memastikan sistem penawaran rumah dalam industri perumahan negara kita mencapai kejayaan yang baik.

Saya ingin menyentuh Fasal 11, iaitu mengenai dengan sebanyak RM200 ribu. Ada beberapa pandangan yang diberikan, saya ingin memberi pandangan saya. Pada asasnya saya bersetuju dengan jumlah minimum sebanyak RM200 ribu, tetapi saya juga turut meminta supaya pihak kerajaan dapat mempertimbangkan *flexibility* kerana pada fahaman saya definisi perumahan adalah suatu projek di mana lebih daripada 4 rumah akan didirikan. Jika kita ambil ini sebagai satu definisi bermakna jika 5 rumah hendak didirikan, jika rumah tersebut berharga RM50 ribu satu, lebih kurang memerlukan RM250 ribu, agak tinggi deposit tersebut, kerana kita tahu jika satu projek perumahan di kawasan strategi mempunyai peluang untuk mendapatkan pinjaman dan bank akan memberi pinjaman. Saya berharap *flexibility* itu akan diberi.

Di samping itu, saya bersetuju tidak seharusnya kita letak pada kadar RM200 ribu semata-mata. Biasanya bagi projek perumahan, jika kita ambil RM200 ribu dengan *bridging loan* 5 kali daripada kos deposit, bermakna bahawa syarikat akan dapat memperolehi RM1 juta untuk *bridging loan*. Dan, kemudian dengan *end financing* dan sebagainya kita kali lagi bagi RM200 ribu, setinggi-tinggi projek yang boleh dilaksanakan adalah sebanyak RM8 juta nilai projek tersebut.

Pentingnya pemaju ini, kita memang tahu, sekarang apabila kita membuat *study* ke atas rumah-rumah yang tidak siap, sebahagian besar daripada projek-projek perumahan-perumahan tersebut adalah berdasarkan kepada ketidakmampuan pemaju. Maka dalam mana-mana projek perumahan, pemaju perumahan memainkan peranan yang penting dan tentulah kita berkehendak pemaju perumahan yang mempunyai pengalaman, kepakaran dan juga kewangan. Kita akan merasa begitu kecewa jika setelah pembeli - kerana kita mesti jelas dalam konteks pembelian rumah dalam negara kita, ia berdasarkan kepada pembeli terlebih dahulu membuat *booking* dan telah membayar sebanyak RM2,000, RM3,000 dan membuat *progress payment*.

Apabila rumah siap pada 50%, *progress payment* telah dibuat sehingga 50%. Tetapi disebabkan pemaju perumahan tidak ada kewangan maka projek itu tidak siap. Dengan itu, saya bersetuju bahawa deposit ini mesti berasaskan pada nilai projek – 30% pada saya, saya pandang agak tinggi sedikit – mungkin 20% kerana di sini kita ada konsep *bridging finance* dan juga jika projek tersebut mempunyai daya maju, kedudukannya strategi, sudah ada pembeli, maka *end financial* akan masuk dan tidak memerlukan kepada 30% daripada kos projek.

Di samping itu, saya berharap bahawa pihak kementerian, setelah kita mengetahui pengalaman kita, apabila Akta 1966 dijalankan terdapat *loop hole*, *discrepancy* dan sebagainya yang akhirnya mewujudkan ketidakseimbangan (*equilibrium*) dari segi penawaran dan permintaan. Diharap dengan adanya akta ini, pihak kementerian dapat membuat pemantauan dan membuat kajian. Mungkin ada kelemahan-kelemahan lagi yang harus diperbetulkan pada masa-masa yang akan datang.

Di samping itu Tuan Yang di-Pertua, saya ingin turut menyentuh beberapa perkara mengenai dengan sektor perumahan ini. Kita sedar bahawa matlamat akta ini supaya meningkatkan produktiviti dalam sektor perumahan. Produktiviti ditafsirkan sebagai kemampuan untuk menawarkan rumah pada harga yang berpatutan pada masa yang tepat dan juga mampu dibeli oleh masyarakat. Dan di sini ada dua standard yang dilihat satu dari segi standard wajib yang mesti ada iaitu seperti mana yang saya nyatakan tadi, masa, kos ataupun pricing dan juga kemampuan. Dan kedua, aspek *intangible* atau *secondary standards* ini.

Mengenai dengan isu-isu kemudahan-kemudahan awam yang melibatkan soal infrastruktur soal perancangan yang baik, saya bagi contoh: Ada satu projek yang saya lihat di Rawang. Kalau kita lihat dari segi *brochure* yang dia bagi, ia nampak cukup cantik; tetapi apabila saya pergi untuk melihat suasana sekelilingnya, infrastruktur *access* ke situ tidak begitu elok. Ini yang saya maksudkan sebagai kemudahan-kemudahan awam yang mesti lengkap dan *planning needs* yang begitu baik.

Di samping itu kita mesti juga memiliki alam sekitar yang baik. Kita tidak mahu projek perumahan didirikan dengan melibatkan potong tanah. Kalau kita lalu highway selepas daripada hendak masuk Jalan Kuching, selepas itu kita lihat di sebelah kiri habis bukit-bukit dipotong, pokok tidak ada dan jika kita melihat dari segi kajian alam

sekitar, suasana ini tidak baik. Dia akan memanaskan dunia dan akan mengakibatkan bencana-bencana alam boleh berlaku.

Dalam erti kata lain produktiviti dalam industri perumahan mesti berasaskan kepada dua konteks ini, menawarkan *standard* yang wajib tadi dan juga *standard standard* yang *intangible* (*secondary standards*) melibatkan perkara-perkara lain.

Mengenai dengan penawaran perumahan, ada beberapa isu yang saya ingin sentuh di sini. Kita sedar bahawa industri perumahan ini melibatkan ramai *key players*. Kita ada kerajaan, pemaju, *professional consultants*, kita ada *financiers* dan juga kita ada kontraktor dan juga pembeli. Penawaran rumah akan menjadi efisien jika setiap *key players* ini menjalankan kerja secara koordinasi di mana dikatakan oleh Yang Berhormat bagi Ipoh Barat tadi, apabila berlaku *bottleneck* dari segi kelulusan di peringkat kerajaan maka *cycle* ini tadi akan tergendala dan proses penawaran rumah ini akan menjadi terjejas. Oleh yang demikian, adalah penting supaya proses ini efisien dan laju supaya penawaran rumah dapat berlaku dengan baik. Sehubungan dengan itu kita mesti melihat kepada beberapa aspek mengenai dengan *cycle* ini tadi.

Saya amat faham bahawa telah lama diminta oleh pemaju-pemaju perumahan supaya kerajaan melaksanakan konsep *one-stop-agency* ini untuk meluluskan semua aspek melibatkan perumahan. Saya pernah nyatakan di Dewan ini kita boleh ambil apa faktor sekalipun mengapa pemindahan pelabur daripada negara kita ke China, tetapi satu aspek yang kita kalah yang saya pernah sentuh adalah dari segi kelulusan tanah dan juga *approval* untuk plan-plan bangunan. Ini dilakukan cepat. Saya tidak tahu sama ada betul atau tidak, tapi jikalau saya dengar daripada pegawai kerajaan dia mengatakan tiga hari. Apabila saya bertanya kepada pelabur dia kata memang cepat. Inilah *bottleneck* kita. Jadi, saya ingin bertanya kepada Yang Berhormat Menteri, apakah yang terjadi dengan konsep *one-stop-agency* ini?

Saya dapati Tuan Yang di-Pertua, *human factor* di negara kita kadangkala agak bermasalah. Apabila sesuatu proses kelulusan itu melalui beberapa kumpulan, akan berlaku masalah. Pejabat tanah ada ego dia sendiri kemudian pergi ke Bandaraya ataupun Majlis Tempatan dia ada ego dia sendiri; dan tiap-tiap pihak ada ego dia sendiri. Jikalau kita masih lagi proses 'disintegrasi' ini, pejabat tanah dengan kerja pejabat tanah, bandaraya dengan kerja bandaraya dan pihak-pihak tertentu, dengan kerja masing-masing proses mempercepatkan kelulusan plan ini tidak akan terjadi.

[Tuan Yang di-Pertua *mempengerusikan Mesyuarat*].

Dengan itu saya amat bersetuju dengan konsep *one-stop-agency* ini. Mungkin ianya telah dibuat tetapi saya tidak nampak effectivenessnya pada peringkat sekarang ini. Jadi, saya berharap perkara ini dapat dilihat. Letak seorang ketua yang berpengaruh betul-betul dan tiap-tiap agensi *inter-personal*, *inter-department* dan *inter-agency relationship* yang menjadi masalahnya harus dikikis. Hantarlah orang ini pergi latihan manakah tidak ada kepentingan untuk kita menjaga ego kita masing-masing. Mengapa antara satu agensi dengan satu agensi mesti ada pelanggaran dari segi konsep untuk membangunkan sesuatu projek? Ini hanya akan merugikan negara kita.

Kedua mengenai dengan pemaju. Saya mengatakan tadi saya amat bersetuju mesti berasaskan kepada percentage daripada segi deposit. Deposit ini satu hal. Deposit ini dia mendepositkan dengan kementerian sejumlah wang. *Paid-up capital* lagi satu aspek yang mesti dilihat. *Paid-up capital* dia mesti selaras dengan projek yang hendak dilaksanakan. Ini dua perkara lain. Deposit okay deposit; *paid-up capital*, *paid-up capital*; itu aspek lain kerana kita tahu dalam *development life cycle* untuk membuat sesuatu projek perumahan dia melibatkan beberapa peringkat: Daripada peringkat mengenal pasti tanah tersebut sama ada bersesuaian ataupun tidak melakukan feasibility study; selepas itu buat *layout plan*; selepas *layout plan*, mendapat kelulusan ke atas *building plans* - dan proses *building plans* ini melibatkan banyak pihak; kemudian minta pinjaman bank; selepas itu buat pengiklanan, melantik kontraktor, dan kontraktor melantik sub-kontraktor. Ianya satu proses daripada tapak sehingga ke penjualan ada satu siri yang cukup panjang.

Di sini saya lihat bahawa kadangkala masalah penawaran rumah ini tidak efisien kerana sebenarnya tidak ada satu-satu pihak yang benar-benar berkemampuan untuk melakukan *project management*. Bagi syarikat besar tidak ada masalah. Pemaju boleh melaksanakan tugas sebagai *project management*. Kadangkala diserahkan kepada

arkitek. Arkiteklah berperanan untuk koordinat segala-galanya dan arkitek juga tidak begitu efisien dalam soal *project management*. Jadi, saya berpendapat bahawa kita mesti melihat kepada konsep-konsep yang dilaksanakan di banyak tempat.

Salah satu konsep yang diguna pakai di negara lain dipanggil sebagai dengan izin, *one-stop-consultancy agency*. Ini dilaksanakan di negara-negara lain

Dato' Haji Mohamad bin Haji Aziz: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ya, sila Sri Gading ya.

Dato' Haji Mohamad bin Haji Aziz: Terima kasih, sahabat saya Yang Berhormat bagi Tambun. Bercakap tentang konsep ini, kelazimannya pemaju-pemaju perumahan belum bina lagi rumah, belum bina lagi, atas kertas lagi pembeli sudah kena bayar. Belum apa-apa lagi pembeli sudah kena bayar. Dan inilah yang selalu terdapat: Wang sudah dibayar, rumah belum siap, wang sudah dibayar, rumah siap tetapi retak; wang sudah dibayar, rumah siap tetapi condong; wang sudah dibayar, rumah sudah siap, CFO tidak dapat; dan berbagai dan berbagai. Boleh tidak - ini berkenaan konsep ini atau cara pendekatan yang agak-agak - boleh atau tidak kementerian bina baru jual? Sudah siap seluruhnya baru jual kepada pembeli, pembeli pun bayarlah kerana berhutang dengan bank, bank bayar terus kepada pemaju. Jadi tidak ada masalah. Jadi, pembeli dia berhutang dengan bank sahaja beransur-ansur dengan bank. Jadi, masalah-masalah ini nanti dapat dihindarkan dan pembeli terlindung daripada tertipu. Terima kasih.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah: Tuan Yang di-Pertua, saya memang bersetuju bahawa seorang pembeli sebenarnya terdedah kepada risiko yang tinggi apabila membuat *booking*, kena bayar dalam RM2,000, kalau tidak silap saya atau RM5,000. Kemudian *stage* pertama, berapa peratus. Jika projek tersebut memakan masa selama 18 bulan untuk siap, bermakna sama ada risiko 18 bulan. Risiko dalam projek perumahan begitu banyak.

Jika pemaju mempunyai kemampuan dan kapasiti untuk menyiapkan rumah tetapi tempat yang tidak strategik, tidak mempunyai pembeli. Jika satu-satu projek tidak mempunyai pembeli lebih daripada 70% daripada jumlah rumah, ini akan menjadi masalah kerana lebih kurang *break-even*nya 70% kerana di peringkat akhir pembiayaan projek perumahan datang daripada *end financier*. Jika tidak, 30% tidak dibeli, 70% akan dibeli, ini dia ngam-ngam kedudukan pemaju perumahan.

Jika perancangan projek tidak efisien, maka akan mengakibatkan projek tidak berdaya maju dan tidak berdaya maju ini akan mempunyai sistem *mix rate*, bank juga begitu tegas, dalam tempoh beberapa waktu tidak bayar, ia akan tarik *loan* dan ini akan menjejaskan pembeli.

Saya berharap kementerian dapat mengkaji. Ada pendapat mengatakan....

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: [Bangun]

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah: Ada pendapat mengatakan... Kejam, kejam. Ada pendapat mengatakan bila siap rumah baru beli. Ini sebenarnya bergantung kepada industri. Bagi negara maju, ia agak berbeza sedikit struktur industri kerana di negara maju oleh kerana telah sampai kepada satu tahap ekonomi yang cukup matang, projek-projek perumahan tidak begitu banyak lagi. Ia lebih kuat kepada *secondary market*. Bermakna bahawa orang banyak membeli rumah yang dijual oleh orang lain. *Secondary market* ini begitu aktif, untuk projek-projek perumahan baru, ia tidak begitu banyak.

Bagi negara yang dalam proses pembangunan, *secondary market* kita tidak kuat. Kita lihat dalam iklan di Seksyen 16, macam-macam. Banyak rumah yang terpakai yang tidak boleh dijual. Banyak daripada pembeli kita mahukan rumah yang baru dan apabila kita bercakap tentang rumah baru, ini pula kita lihat kepada sistem ekonomi pasaran kita di mana kita lepaskan kepada *private sector*.

Untuk siapkan satu rumah, katalah seperti mana yang dibangkitkan oleh Yang Berhormat bagi Kepong tadi, sebanyak RM100 juta nilai rumah. Bermakna pemaju perlu ada RM100 juta untuk siap rumah tersebut. Baik, kita ambil konsep mengatakan bahawa bank sanggup melakukan *leverage financing*. Dalam segi *housing*, katalah dia bersetuju, satu dengan empat, habis-habis tinggi. Bermakna syarikat perlu dalam projek sebanyak RM100 juta, bank sanggup untuk memberi pinjaman sebanyak RM60

juta ringgit dan pemaju mesti ada RM40 juta tetapi kita mesti ingat RM40 juta tidak cukup kerana syarikat pemaju perlu membayar faedah kepada bank. Bermakna sekurang-kurangnya syarikat akan ada RM60 juta.

Jika sistem ini kita pakai, maka usaha untuk membangunkan industri perumahan kita akan menjadi perlahan kerana tidak ada satu-satu syarikat swasta yang berkemampuan untuk melaksanakan pembangunan di mana ia sendiri mengadakan *financing* secara yang begitu banyak.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah: Belum habis lagi.

Tuan Yang di-Pertua: Sri Gading minta jalan

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah: Okay, okay, jalan, jalan.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih sahabat saya, Yang Berhormat bagi Tambun. Ini yang hendak kita lindung ini siapa? Siapa yang menjadi sasaran untuk kita lindung? Mungkin lah Kementerian kata pemaju pun harus dilindung, pembeli pun harus dilindung tetapi dalam konteks negara kita, yang banyak teraniaya ialah pembeli. Pemaju tidak pernah rasa ditipu oleh pembeli. Tidak ada kes yang saya dengar, wallahualam, Tuan Yang di-Pertua, kalau saya tidak baca atau saya tidak dengar. Tidak ada kes pembeli menipu pemaju. Tidak pernah.

Yang ada, pemaju menipu. Jadi, yang hendak dilindungi siapa? Bagi saya, tentulah pembeli. Pengerusi Perumahan Negara tidak tahulah macam mana agaknya. [Disampuk] Ha, Bagan Datok, dia tahu agaknya. Tetapi dia kata tadi, tidak ada pembeli menipu. Maknanya betullah dia.

Sama ada 70% atau tidak, itu bukan masalah pembeli. Kalau *you* rasa *you* tidak boleh untung di kawasan itu, buat apa *you* buat pembinaan. Kalau di situ memang kawasan "jin bertandang", buat apa kita bina untuk perumahan manusia. Memang tidak laku. Kenapa beban ini harus diletakkan kepada Kementerian ataupun pembeli, umpamanya. Jadi, kita ini yang selalu silap kita. Saya ulang sekali lagi, Yang Berhormat bagi Tambun. Yang selalu silap kita, kita meniru membuta tuli. Dalam soal perumahan dalam negara harus agaknya dengan sosioekonomi yang berbeza, tidak boleh dijadikan contoh negara Barat kerana kestabilan ekonomi mereka, pendidikan yang tinggi, kesihatan yang tinggi, cita rasa yang tinggi, kemampuan yang tinggi. Ia berbeza.

Soal kita hendak selesaikan masalah perumahan rakyat di Malaysia dengan cara Malaysia, itu yang harus difikir, diperah otak daripada Menteri sampailah pegawai-pegawai tinggi di dalam Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, perah otak macam mana hendak selesaikan masalah perumahan cara Malaysia berdasarkan sosioekonomi negara dan rakyat Malaysia. Ini minta sedikit penjelasan.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah: Tuan Yang di-Pertua, sebenarnya tadi saya belum habis lagi membincangkan perkara ini. Saya menyentuh soal industri kerana apa yang kita hendak melakukan sesuatu, mesti berasaskan kepada realiti industri. Kita hendak perah apa pun mesti berdasarkan kepada realiti.

Misal kata, jika kita melaksanakan sistem ekonomi pasaran untuk kita membuat penawaran rumah, masalah untuk kita minta supaya pihak swasta untuk mengadakan 100% *financing* akan ada hanya sebilangan kecil syarikat swasta yang mampu, maka penawaran rumah akan menjadi sedikit. Itu isu yang saya bangkitkan.

Untuk mengatasi masalah ini, mungkin kita perlu melihat pula kepada peranan agensi kerajaan. PKNS, umpamanya. PKNS sekarang ini menyiapkan rumah dahulu, baru dijual kepada pembeli. Bermakna dalam konteks industri perumahan, kita tidak boleh semata-mata bergantung kepada pihak swasta untuk menawarkan rumah. Mesti ada peranan daripada kerajaan kerana bila kita bercakap dari segi *financing*, yang ada *financing* kerajaan, maka badan-badan kerajaan mesti memainkan peranan ke arah untuk menawarkan rumah.

Dalam erti kata lain, apabila kita menetapkan asas yang lebih ketat kepada pemaju perumahan untuk menyiapkan rumah dan ramai pemaju perumahan yang mungkin tidak mampu, maka kita ada kerajaan untuk menawarkan perumahan.

Saya bersetuju dengan akta ini di mana sekarang ini ada diletakkan satu *clause* di mana agensi-agensi kerajaan yang terlibat dalam perumahan memerlukan kepada mengikuti akta ini. Maknanya, terletak di bawah akta ini kerana ini ada kaitan dengan apa yang dibangkitkan oleh Yang Berhormat bagi Sri Gading tadi.

Saya melihat oleh kerana kita percayakan kepada ekonomi pasaran dan sektor swasta, maka kita dapati pada masa lalu, pada tahun 1970-an dan awal 1980-an, Perbadanan Kemajuan Negeri, umpamanya, *core business*nya adalah perumahan dan inilah *core business* hampir semua Perbadanan Kemajuan Negeri tetapi apabila berlaku perubahan dari segi sistem ekonomi kepada perindustrian dan sebagainya, wujud sistem penswastaan, maka Perbadanan Kemajuan Negeri telah menyerahkan kepada sektor swasta untuk melaksanakan program pembangunan perumahan di negeri masing-masing.

Jika buat *study* ke atas Perbadanan Kemajuan Negeri, kecuali Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS), kita dapati yang lain, apabila *core business* dalam bidang perumahan ini ditinggalkan dan diserahkan kepada pihak swasta, Perbadanan Kemajuan Negeri sudah menjadi macam *holding company*. Ia tidak ada business. Ia tidak ada, dengan izin, *generation of cash flow* dalam Perbadanan Kemajuan Negeri. Itu sebab saya lihat banyak Perbadanan Kemajuan Negeri sekarang banyak menghadapi masalah kerana *core business*nya dipindahkan kepada yang lain dan *dicollect dividend* semata-mata, ia tidak ada *core business*.

Saya berharap melalui akta ini dan melalui apa yang disarankan oleh Yang Berhormat bagi Sri Gading tadi tentang konsep rumah mesti siap pada 100% kah, 70% - 80% kah, peringkat yang kita telah merasa yakin bahawa rumah ini akan siap dijual kepada pembeli. Ini boleh dilaksanakan perbadanan kemajuan negeri dan agensi kerajaan yang lain mesti memainkan peranan untuk menampung kelemahan-kelemahan yang terdapat sistem penawaran dan permintaan dalam industri ini, jika kita bergantung semata-mata kepada sektor swasta.

Tadi saya mengesyorkan supaya *one stop consultant agency* ini dilaksanakan di negara kita kerana tugas projek management ini begitu besar. Pemaju banyak tidak berpengalaman, koperasi lagi tidak berpengalaman. Menyerahkan kepada arkitek, tidak banyak arkitek yang benar-benar berwibawa. Dalam dunia industri perumahan ini dia semakin lama semakin canggih, kita perlukan kepada pihak yang cukup *competed* dengan pelbagai kepakaran untuk menjalankan tugas tersebut. Dengan adanya *one stop consultancy agency*, setiap *consultant* tadi daripada arkitek, *quantity surveyor*, *land surveyor*, apa lagi, *town planner engineer* kita ada *mechanical engineer*, kita ada bermacam-macam *engineer*. *Landscaping consultant* ini digabungkan di bawah satu rumah ataupun *in house type of service* dan dia menawarkan *project management* ini di koordinasi daripada awal lagi terutama *feasibility study*.

Kita lihat rumah di setengah-setengah tempat yang tidak menentu, tiba-tiba ada rumah kerana pemaju perumahan dia gagal untuk melaksanakan *feasibility study*. Apabila industri perumahan dalam keadaan yang sedang naik masing-masing begitu ghairah hendak mengambil untung dari industri tersebut tanpa *feasibility study* dan terus sahaja terlibat, dengan itu membuat projek yang salah tempat. Kalau kita ada satu *project management* dia boleh daripada tapak sampai ke rumah semua *range of services* ini dilaksanakan dengan cukup efisien.

Seterusnya Tuan Yang di-Pertua, ada beberapa lagi perkara, tidak begitu panjang. Mengenai dengan masalah, di mana kita dapati pihak pemaju perumahan setiap masa cuba untuk mengurangkan kos membina rumah. Kita tahu kos pembinaan rumah ini melibatkan sekurang-kurangnya empat elemen kos, binaan lebih kurang 50%-60%, tanah dalam 18% - 20%, kemudian kewangan dalam 14% lebih kurang, infrastruktur – jadi keseluruhan menjadi 100%.

Salah satu cara yang dibuat oleh pemaju perumahan dalam mengurangkan kos ataupun dalam satu ekar dimaksimumkan *revenue*, dengan izin pendapatan, dikurangkan kos supaya *margin* yang diperolehi banyak. Salah satu cara dibuat adalah dengan melalui proses meningkat *density*. Saya ingat masa lalu satu ekar mesti dalam sepuluh unit selepas itu naik dua belas, empat belas, saya ingat sekarang ini lapan

belas. Sekarang ada pula rumah yang bertembung dapur. Density begitu tinggi dalam satu-satu kawasan perumahan, *open space* pun tidak begitu diindahkan.

Persoalannya mengapa kerajaan bersetuju kerana akhir *authority* kelulusan itu di tangan kerajaan, kalau di bandar raya oleh pihak bandar raya, mengapa kita bersetuju melihat satu kawasan perumahan yang begitu padat. Terutama rumah-rumah kos rendah dan kos sederhana. Kita selalu mengaitkan dengan masalah-masalah tertentu kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana dan kita lihat dari segi fizikal kawasan-kawasan perumahan tersebut memang mewujudkan suasana yang bermasalah, masalah *sosial crime* dan sebagainya.

Saya berharap kepada kerajaan, kerajaan mesti tegas dalam soal ini. Kalau dalam satu ekar rumah berbentuk satu tingkat, kita mesti ada *standard, standard* dari segi berapa yang mesti kita pegang. Kalau kita rasa 18 terlampau banyak, kita turunkan kepada 14 atau 12. Kita mesti membuat satu *decision* yang baik. Kemudian daripada *floor size* dia berapa? Jangan dibiarkan pemaju perumahan hendakkan keuntungan dia minta dikecilkan, dibanyakkan rumah di kawasan tersebut. Kalau dari segi yang berbentuk *flatted* yang bertingkat-tingkat, berapa yang kita benarkan dalam satu-satu tempat itu. Kerana kita harus menerima hakikat negara kita masih lagi banyak tanah. Jadi, tidak ada masalah kita hendak membuka bandar baru, dan apa semua baru, tidak ada masalah. Mengapa kita padatkan dalam satu kawasan yang akhirnya akan mendatangkan kesan kepada keperluan *ancillary* tadi, dari segi persekolahan, jalan lalu lintas, macam-macam yang merunsingkan masyarakat yang tidak dapat membantu dari segi produktiviti masyarakat.

Biarlah apabila kita bercakap tentang soal hendak mengurangkan kos pembangunan ini. Melihat kepada aspek yang lebih produktif kepada negara kita dari segi kita meningkatkan teknologi binaan dalam negara kita, dari segi *design*nya, dari segi teknologi binaan yang lebih efisien, dari segi penggunaan material yang lebih baik, dari segi industri itu sendiri, pelaksana-pelaksana yang baik, kontraktor yang baik. Ini yang kita tekankan, kontraktornya, subkontraktornya, pekerjaannya. Saya tidak ingat statistik masa saya berbincang dengan JKR, kita memerlukan beber apa ratus ribu pekerja-pekerja yang mempunyai kepakaran dalam bidang tersebut. Tetapi kita mempunyai hanya 20 – 30 ribu, kita memerlukan ratusan ribu tetapi ada 20 – 30 ribu yang ini yang perlu kita lihat, kerana ini yang lebih produktif yang dapat menaikkan kualiti, yang dapat menaikkan produktiviti. Oleh kerana industri itu tidak cekap, pemaju tidak cekap, kontraktor tidak cekap, pekerja tidak cekap dan banyak pihak tidak cekap berlaku *wastage* dalam proses pembinaan ataupun penggunaan *resources* yang tidak cekap kita hendak mengatasi masalah ini dengan memperkecilkan lot rumah dan juga dalam satu kawasan kita perbanyakkan *density*. Saya tidak bersetuju dengan cara tersebut, perkara ini harus dilihat kerana ia melibatkan berkaitan dengan pembangunan sumber manusia dalam negara kita.

Perkara yang seterusnya Tuan Yang di-Pertua, mengenai dengan isu penjualan rumah. Saya baca dalam surat khabar ada 46, 315 unit rumah kediaman yang belum dijual pada tahun 2001. Ini jumlahnya berbilion ringgit. Bila dia tidak jual rumah itu dibiarkan akhirnya rumah ini akan menjadi buruk, rosak. Bila orang membelinya satu masa bila ekonomi baik akan ada *cost refer beach* kos untuk rumah tersebut. Jadi, ada lagi kos tambahan.

Di samping itu pihak bank tersangkut – kalau bukan dengan NPL pun, pihak bank tersangkut dengan *cash flow* yang tidak bergerak, akibat daripada itu. Saya ingin memberi pandangan saya Tuan Yang di-Pertua, pertama sekali kalau tidak silap saya kerajaan ada mengenalkan sistem informasi tanah, saya tidak berapa ingat, tentang penawaran rumah ini tidak kah kita boleh wujudkan sistem apa yang kita panggil *economy system* ini di mana maklumat ini tersebar luas, semua orang tahu. Mungkin ada individu yang hendak membeli rumah yang tidak tahu. Setakat kita membuat *road show* orang tidak ramai pergi, pergi pun ada tetapi ramai yang tidak pergi. Bermakna maklumat ini disebarluaskan meluas supaya orang tahu ada tempat-tempat yang tertentu ada rumah yang ingin dijual.

Kedua, mungkin tidak menarik dari segi pandangan beberapa Ahli Parlimen. Saya melihat dari segi konteks globalisasi dan ekonomi negara. Ini pandangan saya, kerajaan hendak terima atau tidak itu pandangan saya dan bukan pandangan Barisan Nasional, ini pandangan saya. Dalam proses *globalization* ini kita lihat pengaliran,

movement, pergerakan *mobility* modal pengeluaran dan sebagainya begitu cepat. Sea Gate ada di Malaysia esok sudah di tempat lain. Ini yang berlaku sekarang. Saya lihat dalam maklumat-maklumat yang saya perolehi, sebenarnya terdapat banyak syarikat-syarikat antarabangsa baik dari Amerika mahupun dari Eropah yang berminat untuk meletakkan *headquarters* untuk rantau Asia di negara kita.

Boleh atau tidak bagi yang bertujuan begitu, kita benarkan kepada mereka beli unit-unit yang diperlukan untuk kakitangan, *expatriate* dan juga tempatan. Dia tidak akan beli banyak tetapi keuntungan dari segi ekonomi kepada negara kita begitu banyak apabila satu-satu *headquarters* besar untuk rantau Asia Pasifik diletakkan di negara kita, dia akan ada *spill over effect* yang begitu banyak. Dia akan dapat menukar. Kalau kita ambil contoh Singapura, mungkin sebahagian daripada peranan yang Singapura main sekarang ini dapat berpindah daripada segi jangka panjang.

Saya percaya dari segi jangka panjang, kita lebih strategik daripada Singapura kerana saiz Singapura, besar ini sahaja Tun [*Menunjukkan jari keliling*]. Sedikit. Saiz kita besar. Kapasiti kita besar. Jadi kalau ini titik mula untuk kita menarik *headquarters* syarikat-syarikat antarabangsa yang besar di sini, kita akan jadi sebuah pusat perkhidmatan seperti mana yang kita hendak.

Perkhidmatan kewangan, perkhidmatan pemasaran, R&D dan sebagainya akan berlaku di sini. Dengan itu kita akan dapat menaikkan tahap sumber manusia negara kita tidak perlu lagi bersaing dengan China, Thailand yang di peringkat order ekonomi yang rendah. Kita pergi kepada peringkat ekonomi yang lebih tinggi. Ini tidak, saya percaya tidak banyak aset yang akan dibeli. Mereka tak akan hendak beli sampai 46 ribu unit. Kita ada kuasa dan kita tidak akan hendak membenarkan. Tetapi unit-unit tertentu yang mungkin kita boleh fikir untuk dijual kepada mereka untuk kepentingan masa hadapan negara kita.

Isu yang terakhirnya Tuan Yang di-Pertua, ini mengenai soal *financing*. Tadi saya menyatakan banyak *players* yang terlibat. Setiap *players* ini memainkan peranan penting termasuk soal kewangan (*financing*) walaupun bukan di bawah Kementerian ini tetapi kalau *financier* pegang tidak tiris maka pemaju tidak mungkin dapat membuat rumah. *Financier* atau sektor kewangan begitu penting.

Dalam soal ini saya ingin mendapat maklumat daripada Kementerian, bagaimanakah hubungan Kementerian ini dengan Kementerian Kewangan? Saya lihat dari segi industri perumahan, ada beberapa dasar yang dibuat oleh kerajaan yang bertukar-tukar. Semasa kejatuhan ekonomi pada tahun 1990-an, pada tahun 1995 masa itu selepas Jepun jatuh. Jepun jatuh pada tahun 1990-an. Hong Kong jatuh. Kita telah membuat *study*. Kerajaan telah membuat *study* antara punca kejatuhan Jepun dan Hong Kong adalah kerana aktiviti spekulasi dalam bidang hartanah begitu tinggi mengakibatkan kepada harga yang agak arbitrari berlaku kalau aset berharga RM100 juta sudah jadi RM200 juta.

Apabila tidak ada *financier* hendak menawarkan kewangan untuk *transfer aset* tersebut maka seluruh industri jatuh kerana ia berdasarkan kepada arbitrari, nilai yang arbitrari maka Bank Negara mengeluarkan arahan - pinjaman untuk perumahan dikurangkan kepada beberapa peratus. Jadi dasar-dasar ini berlakulah perubahan. Kadang boleh, kadang tak boleh. Jadi pada peringkat sekarang, bagaimanakah *approach* Kementerian Kewangan dan juga Bank Negara kepada perumahan. Adakah kerana ekonomi kita mengalami satu masa yang agak kusut dalam suasana ekonomi yang agak kusut di seluruh dunia dengan sebab kita tidak mahu negara kita dalam keadaan *depression*. Maka kita melonjak permintaan dalaman. Salah satu daripada bidang-bidangnya, ialah bidang *construction*. Maka digalakkan *construction*.

Jika ini asas dia, maka akan timbul juga masalah ini, 46 ribu unit. Bermakna kita buat rumah, kontraktor ada kerja, ada keuntungan, pekerja dapat bekerja. Kemudian penjual bahan-bahan mentah pun kilang dia berjalan, pekerja ada. Lori pun berjalan, tetapi kalau jadi macam ini dia akan jadi masalah. Jadi saya ingin dapat penjelasan daripada Yang Berhormat Menteri, macam mana pendirian kerajaan sekarang ini, adakah betul-betul menggalakkan *construction* dan bagaimanakah kita hendak mengatasi masalah rumah ini. Sila, sila Yang Berhormat.

Tuan Haji Siam bin Kasrin: Terima kasih Tuan Yang di-Per tua, Terima kasih Yang Berhormat bagi Tambun. Saya ingin minta penjelasan ataupun komen dan berkongsi idea dengan Yang Berhormat bagi Tambun mengenai Kementerian

Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Kadang-kadang saya banyak buat soalan lisan, saya tujukan kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, soalnya tidak dapat dijawab iaitu dia kata, ini termasuk bidang kuasa Kerajaan Negeri. Kadang-kadang berasa kecewa jugalah mengenai jawapan yang diberi oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kerana kementerian ini sendiri tak dapat menguasai kementeriannya yang wujud di peringkat negeri.

Umpamanya mengenai soal kuota. Suatu ketika di Negeri Selangor, terutama sekali Shah Alam, kita perhatikan kuota perumahan bagi masyarakat Melayu dan bukan Melayu satu ketika 70%, sekarang saya tak tahu. Begitu juga yang wujud di negeri Johor pada masa sekarang. Iaitu 30% untuk Melayu dan 70% bukan Melayu. Jadi saya minta pandangan daripada sahabat saya Yang Berhormat bagi Tambun, apakah dengan langkah-langkah sebegini, kementerian rasa berpuas hati bahawa suatu ketika nanti, di taman-taman perumahan khususnya di negeri Johor sendiri terdapat jurang perbezaan kaum yang begitu ketara kalau orang Melayu hanya mampu memiliki 30% dan saya rasa setakat hari ini banyak penyelewengan yang dibuat oleh pihak-pihak tertentu hanya masyarakat Melayu ..., bukan tak mampu sebenarnya, mampu tetapi kerana adanya penyelewengan masyarakat Melayu di negeri Johor hanya mampu membeli setakat 20% hingga 25% dan saya rasa ini suatu kekecewaan bagi kami masyarakat di Johor kerana setakat hari ini begitu kurang masyarakat Melayu mendiami kawasan-kawasan perumahan.

Terima kasih. Itu sahaja.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd Hanadzlah: Tuan Yang di-Pertua, sebenarnya isu kuota ini banyak menimbulkan kerumitan kepada semua pihak. Jadi pada pandangan saya, perkara ini perlu kepada satu kajian yang cukup mendalam. Kita tidak semata-mata melihat kepada satu-satu projek perumahan. Kita melihat kepada keseluruhan negara kita.

Bagaimanakah implementasi kuota ini. Saya percaya ada tempatnya 30%, mungkin ada tempatnya 40%, 50% satu flexi system elok diperkenalkan. Tetapi perlu ada suatu studi yang cukup mendalam. Kita tak mahu dengar pula bila ditawarkan, ada kaum bumiputera yang tidak mampu beli. Seolah-olah kaum bumiputera ini sudah cukup lemah nak beli rumah kos rendah pun tidak mampu. Jadi pandangan saya itulah Yang Berhormat minta kerajaan buat satu *study* supaya dapat memberi manfaat kepada semua pihak terutama kepada pembeli orang yang membeli dan kita mahu lihat komposisi masyarakat dalam negara kita biar sentiasa dalam keadaan yang baik.

Jadi balik kepada isu kewangan ini tadi, bagaimanakah, seperti mana saya tanya tadi, bagaimanakah sikap kerajaan, Kementerian Kewangan sekarang ini ke atas perumahan ini, ke atas sektor perumahan dari segi kewangan. Dan sekiranya begitu positif maka kita mahu melihat pemberian pinjaman yang efisien baik di peringkat pemaju, binaan dalam *bridging finance* mahu pun *financing*. Kita tak mahu melihat masalah *end-financing* yang sukar diperolehi.

Di samping itu Tuan Yang di-Pertua, mengenai dengan pemberian pinjaman ini, saya berharap kerajaan dapat memberi satu garis panduan yang jelas kepada kedua-dua pihak. Kepada pemaju perumahan dan juga kepada pembeli perumahan. *Bridging finance* dan juga kepada *end-financier*. Satu garis panduan yang jelas. Kita tak mahu mendengar pemaju menyatakan, susah hendak mendapat pinjaman daripada bank dan bank pula kata susah nak bagi kerana pemaju tidak cukup syarat. Jika kita membuat satu sistem yang *transparent*, pemaju tidak boleh membuat sebarang tuduhan, bank juga tidak boleh membuat sebarang tuduhan kerana masing-masing sudah tahu, jika perlukan kepada pinjaman sejumlah ini dia perlu ada kekuatan-kekuatan tertentu.

Maka saya percaya secara itu industri ini akan bergerak dengan lebih pantas. Begitu juga dari segi *end-financier*. Apakah syarat-syarat bank untuk pembeli mendapat pinjaman rumah pertama, rumah kedua, rumah ketiga, rumah keempat, rumah kelima apa syarat-syarat dia supaya kita semua tahu dan ini akan memudahkan proses pemberian pinjaman dan projek-projek perumahan yang didirikan akan dapat melakukan penawaran secara efisien. Apabila penawaran efisien, permintaan juga efisien, maka industri ini akan berdaya maju. Terima kasih .

Beberapa Ahli: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Kota Melaka.

12.36 tgh.

Tuan Kerk Kim Hock: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Ahli-ahli Yang Berhormat, ramai yang hendak berucap itu. Kita ada satu hari ini sahaja ya.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Ini adalah satu rang undang-undang yang sangat penting.

Tuan Yang di-Pertua: Ya. Saya faham, saya faham ya. Kalau begitu saya mintalah dihadkan masa selama 20 minit seorang, boleh ya.

Tuan Kerk Kim Hock: Dia minta jangan dihadkan, bukan hadkan.

Seorang Ahli: Supaya jangan dihadkan.

Tuan Yang di-Pertua: Fasal esok, kita hendak masuk kepada Rang Undang-undang Perbekalan Tambahan.

Tuan Kerk Kim Hock: Banyak ini, kita boleh sambung malam tak apa, jangan sebelum mula sudah dihadkan.

Tuan Yang di-Pertua: Hey, ramai itu. Ada lapan Ahli Yang Berhormat. Saya hadkan 20 minit Yang Berhormat.

Tuan Kerk Kim Hock: Sekarang?

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Tuan Kerk Kim Hock: Tidak cukup masa, 20 minit.

Tuan Yang di-Pertua: Sila, sila. 20 minit sudah cukup Yang Berhormat.

Tuan Kerk Kim Hock: Okay, saya akan berucap yang lain dalam bahagian Jawatankuasa.

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Tuan Kerk Kim Hock: Tuan Yang di-Pertua, terlebih dahulu saya ingin melahirkan ketidakpuasan hati kami oleh kerana notis yang kurang diberi kepada kita sebelum perbahasan dimulakan. Sebenarnya rang undang-undang ini cuma dibentangkan pada hari Rabu petang dan perbahasan telah mula pada hari Khamis. Seperti dikatakan oleh rakan saya dari Bagan, ini adalah satu rang undang-undang yang begitu mustahak tetapi kita cuma diberikan masa satu hari dan walaupun ada hari Sabtu, hari Ahad tetapi kita ada program itulah fasal susah kita hendak mendapatkan maklum balas yang terperinci daripada kawan-kawan kita dan pembeli-pembeli.

Tuan Yang di-Pertua, walau bagaimanapun, kalau kita lihat projek-projek yang terbengkalai dan juga pembeli-pembeli yang telah teraniaya dan juga wang yang tersangkut, saya kata ini kemungkinan satu skandal yang paling besar sekali di bawah pemerintahan Barisan Nasional. Jadi, saya begitu kecewa bahawa satu rang undang-undang yang begini mustahak kita hendak hadkan masa sekarang pula.

Saya tidak begitu senang dengan semua pindaan yang telah dibentangkan oleh kerana ini tidak dapat meyakinkan saya bahawa ia boleh betul-betul menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi bukan sahaja oleh pembeli dan juga oleh pemaju.

Kita hendaklah mengakui bahawa ada juga pemaju yang baik dan saya akan dengan ringkasnya memberikan pendapat saya bahawa beberapa masalah yang dihadapi oleh pemaju ialah, yang pertama, kesusahan mendapat CF. Yang kedua, ...

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Ya, ada yang bangun Yang Berhormat.

Tuan Kerk Kim Hock: Tidak ada masa, jangan.

Tuan Yang di-Pertua: Tidak beri jalan. Dia tidak beri jalan.

Tuan Kerk Kim Hock: Yang kedua ialah kuota yang dilaksanakan oleh kerajaan terutama sekali di negeri Melaka. Dan yang ketiga, ialah

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Menyampuk]*

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, Yang Berhormat, dia tidak beri jalan.

Tuan Kerk Kim Hock: *building plan* yang mempunyai banyak bukan sahaja *red tape* dan juga nampaknya kadang-kadang tidak ada mempunyai *guide line* yang standard di mana jurutera boleh melaksanakan syarat dengan sewenang-senang. Yang ketiga, ialah premium. Oleh kerana daripada pengalaman wakil rakyat DAP begitu banyak projek yang terbengkalai, terutama sekali projek komersial, pemaju langsung tidak membayar premium dan ini adalah empat perkara yang utama. Bagi pihak pembeli pula, apabila projek terbengkalai mereka langsung tidak boleh buat apa-apa oleh kerana kalau mereka mengambil tindakan undang-undang, mereka menang dalam *court case* pun tidak berguna oleh kerana *developer* pun jadi bankrap.

Dan juga ada masalah LAD, masalah kecacatan pembangunan, masalah CF, Title dan juga masalah faedah dikenakan walaupun kadang-kadang ini bukanlah masalah atau kesilapan pembeli.

Tuan Yang di-Pertua, tadi saya ada katakan bahawa kalau kita melihat rekod industri perumahan kita, banyak projek telah terbengkalai termasuk projek komersial. Jadi, saya tidak faham mengapa sampai hari ini kerajaan tidak mengenakan satu rang undang-undang untuk mengawal pembangunan perumahan komersial.

Semalam saya tanya seorang kawan yang merupakan seorang pemaju yang baik dan dia kata dia sendiri pun tidak faham walaupun kalau dari segi kepentingan sendiri, dia tidak ingin melihatkan satu rang undang-undang dibuat tetapi bagi kita, saya tidak faham mengapa kerajaan tidak mahu mengawal industri komersial. Oleh kerana di Malaysia terdapat begitu ramai pemaju yang baik, yang kurang baik - saya beri satu contoh di sini. Pada tahun 1997, 6 Julai, bekas Yang Amat Berhormat Ketua Menteri Melaka telah merasmikan sebuah projek yang bernama Malaysia China Light Industrial Project di mana ia mengandungi dua aspek skim - satu aspek komersial, satu aspek kediaman. Bagi skim kediaman lebih kurang 200 unit telah dijual dan bagi komersial 300 industrial lots telah dijual.

Saya difahamkan bahawa bank juga telah mengeluarkan *bridging loan* sebanyak RM3 juta dan pemaju seorang yang mempunyai gelaran Dato' telah mengutip lebih kurang RM20 juta, inilah lesen pemaju, Bukit Rambai Park. Lesen yang dikeluarkan oleh siapa, Wan Abdul Bakar bin Wan Teh Ibrahim, nombor lesen 007801. Apakah ...

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Rompin bangun.

Tuan Kerk Kim Hock: Apakah kesilapan dengan lesen pemaju ini, ini lesen palsu. Nanti, jangan kacau, 20 minit jangan kacau. Lesen palsu Tuan Yang di-Pertua, tetapi orang ini hari ini boleh jalan sini sana, walaupun ini dalam pengetahuan kementerian.

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: [Menyampuk]

Tuan Kerk Kim Hock: Nanti, nanti, saya tidak ada masa hari ini. Nanti.

Tuan Yang di-Pertua: Dia tidak beri jalan Yang Berhormat.

Tuan Kerk Kim Hock: Ini lesen untuk satu projek yang lama, cuma tukar butiran sahaja boleh kutip wang. Apa peguam buat, peguam tidak ada *check*, *local council* tidak *check*. Bank pun keluarkan wang, kemungkinan bank pun ditipu. Tetapi ini satu perkara

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: *Point of order*.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, *point of order* Yang Berhormat. Yang Berhormat, sekejap.

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: Saya minta Tuan Yang di-Pertua, buat ruling menuduh, fasal kita tidak menolak, perlu dicepatkan kelulusan pelan

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, *point of order* apa Yang Berhormat.

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: *Point of order* saya, menuduh si polan si polan dapat RM20 juta, ada faktakah Tuan Yang di-Pertua, menuduh seorang di sini

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat Rompin, Rompin, point of order apa itu?

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: 36(6). Sangkaan jahat. Sangkaan yang jahat..... [*Mikrofon ditutup*] ..

Tuan Yang di-Pertua: Yalah.

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: Ada bukti, ada suratkah, ini tuduhan yang liar. Kalau ada surat mengatakan si polan si polan mendapat, bolehlah kita membuat tuduhan sebelah sana, ini tidak adil Tuan Yang di-Pertua. Mereka tidak ada di sini untuk membela diri.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, ya. Biarlah jikalau sekiranya tidak sungguh, biarlah menteri menjawab ya. Sila Kota Melaka. Sila teruskan.

Tuan Kerk Kim Hock: Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Rompin kenal Dato' itu, sanggup, jangan cakap tidak tahu, saya boleh bawa 500 pembeli yang telah bayar wang, sanggupkah Yang Berhormat bertemu dengan mereka? [*Tepuk*]

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: [*Menyampuk*]

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat Rompin, tolong, tolong.

Tuan Kerk Kim Hock: Saya kata ini lesen yang palsu. Oleh kerana pemaju telah tukar butir-butir dalam lesen yang lama dan telah menggunakan lesen ini dan telah mengutip wang dan *lawyer* pun tidak *check*. Jadi, saya harap dalam pindaan ini di mana *controller* ada tanggungjawab untuk memaklumkan kepada lembaga sesiapa arkitek yang telah cuai dan dalam hal ini juga saya rasa *controller* juga harus memaklumkan kepada Bar Council.

Dan juga dalam kes dalam hubungan ini saya menyeru supaya kita hapuskan sistem panel *lawyer* oleh kerana *lawyer*, peguam sepatutnya harus memihak atau menjaga, melindungi hak pembeli, kalau panel *lawyer* telah dilantik oleh pemaju, maka perkara ini akan berlaku. Jadi, ini saya juga minta supaya dalam masa akan datang sebelum pihak penguasa tempatan meluluskan apa-apa projek, minta lesen original, supaya hal ini tidak akan berlaku. *Lawyer* juga kalau yang tidak ada *check* juga kita akan rujukkan kepada Bar Caouncil.

Tuan Yang di-Pertua, satu lagi di sini, sebuah projek di Cheras, yang dilakukan oleh Syarikat Venice Hill Resort Living Sendirian Berhad. Pemaju telah membuat begitu banyak blok, tetapi blok yang kalau ikut maklumat yang saya dapat sehingga 12 November 2000. Blok 9 dan blok 10 juga pemaju tidak minta lesen pemaju. Kalau tidak minta lesen pemaju, mana boleh dapat CF akhirnya. Ini semua jadi satu masalah yang besar. Tuan Yang di-Pertua, dan saya harap supaya kementerian akan menyiasat kes ini dan projek yang saya telah katakan Malaysia China Light Industrial telah di dalam tangan *receiver*.

Lagi satu kes di Melaka, Liga Maju, sama juga, ini projek *commercial*, Tuan Yang di-Pertua. Jadi, saya telah kata bahawa rang undang-undang ini tidak akan meyakinkan saya, ia akan menangani masalah yang dihadapi oleh pembeli oleh kerana kes ini. Sebelum saya mulakan, saya kata ada pemaju yang pandai, ia tidak mahu membuka *housing development account*.

Jadi, mereka buat bangunan, bawah adalah kedai, atas residential. Tetapi apabila mereka buat permintaan, tulis di sana *shop office*, ini jadi komersial, tidak payah buka *housing development account*. Ini semua ada cara atau taktik. Macam satu projek di bandar Melaka Utama, Jalan Semabok yang merupakan satu projek *satellite town*. Ini macam silap mata dimainkan. Pemaju ialah Liga Maju Sendirian Berhad. Saya difahamkan oleh kawan iaitu ADUN Tengker, DAP, dia telah mengatakan bahawa pemaju ini tidak pernah memajukan apa-apa projek kediaman, cuma komersial dan banyak yang terbengkalai. Di sini, Liga Maju pemaju, dengan izin, saya tidak ada masa, Tuan Yang di-Pertua, saya kata dalam bahasa Inggeris, Liga Maju Sdn. Bhd. *team up with a two dollar company*, - Champion Prestige dan PAP Sendirian Berhad.

Syarikat yang merupakan syarikat bermodal RM2.00. Pengarah yang asal dan *share-holder* yang asal akhirnya mengatakan apabila projek telah terbengkalai mereka telah menjual share mereka kepada Champion Prestige. Champion Prestige membenarkan PAP Sdn Bhd meminjam wang daripada MBf atas tanah Liga Maju, *third party charge* dan akhirnya Liga Maju hutang bank MBf sebanyak RM135 juta dan dalam

projek ini Liga Maju juga telah mengutip sebanyak RM20 juta daripada para pembeli. Hari ini Liga Maju tidak dapat satu sen pun melainkan lain syarikat dapat tetapi kutip wang walaupun kerja tidak buat banyak bank juga keluarkan RM135 juta. Jadi ini semua silap mata yang dimainkan oleh pemaju yang tidak jujur. Jadi bagaimana rang undang-undang ini boleh menangani masalah yang dihadapi oleh pembeli-pembeli projek komersil. Ini cuma kawal projek kediaman sahaja. Jadi ada orang tanya sama ada *this is good enough law*, saya kata tidak ada.

Ada satu konsep saya rasa bahawa kementerian harus menimbangkan ialah satu konsep yang telah diutarakan oleh pihak konsumer iaitu mengapa kementerian tidak boleh mendirikan, menubuhkan satu *housing developers guarantee scheme* seperti yang telah dibuat oleh industri insurans di mana apabila sesebuah syarikat insurans menjadi mufis, ada satu skim yang boleh *bailout* syarikat ini. Kemungkinan kementerian harus memikirkan skim ini iaitu *housing developers guarantee scheme* supaya apabila projek terbengkalai, kepentingan para pembeli boleh dilindungi.

Tuan Yang di-Pertua, di Melaka memang ada banyak projek yang telah terbengkalai, saya tidak akan masuk secara terperinci tetapi satu lagi masalah yang dihadapi oleh pemaju di Melaka ialah kuota. Di Melaka kuota yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri ialah dalam bandar 40% untuk orang bukan Melayu dan 60% untuk orang Melayu tetapi dalam luar bandar ialah 30% untuk orang bukan Melayu dan 70% untuk orang Melayu. Saya difahamkan bahawa di Johor kalau selepas kemungkinan enam bulan atau satu tahun apabila kuota untuk orang Melayu, bumiputera tidak boleh dijual maka ini boleh dibuka untuk dijual kepada semua rakyat Malaysia tetapi di Melaka tidak ada had.

Tadi Yang Berhormat Tambun kata ada banyak sangkut kalau datang ke Melaka, banyak sangkut bukan kerana masalah ekonomi tetapi oleh kerana Melaka telah mengadakan kawalan yang begitu ketat atas kuota *reserve*. Jadi saya minta supaya kementerian mengkaji satu garis panduan yang *uniform* bagi seluruh negara.

Tuan Yang di-Pertua: Sri Gading bangun, Yang Berhormat.

Tuan Kerk Kim Hock: Saya juga ingin menimbulkan di sini di mana....

Tuan Yang di-Pertua: Dia tak beri jalan, Yang Berhormat.

Tuan Kerk Kim Hock: ...Kerajaan Negeri telah melaksanakan polisi yang begitu tidak adil. Di mana sebelum seorang pemaju ingin melaksanakan apa-apa pembangunan projek perumahan, kelulusan kebenaran hendaklah diperolehi daripada wakil rakyat tempatan. Tetapi bagi kawasan di mana wakil rakyat adalah daripada pembangkang, ada wakil rakyat Barisan Nasional ditugaskan. Jadi apakah ini kena mengena dengan wakil rakyat tempatan. Ini cuma bagi peluanglah orang dapat sumbangan yang besar.

Yang kedua, sebelum pun kuota *reserve* boleh dihapuskan, maksud saya kuota bumi, wakil rakyat tempatan juga harus memberi kebenaran. Apakah polisi ini, saya wakil rakyat kawasan Kota Melaka tidak dapatlah saya beri pendapat saya oleh kerana Ketua Menteri Melaka dia akan menempatkan wakil rakyat Barisan Nasional untuk menjaga kawasan kita. Dia kata ini menggalakkan rasuah. Ini bukanlah satu polisi yang baik, yang adil dan saya juga meminta supaya Kementerian Perumahan akan campur tangan dan menangani masalah ini.

Satu lagi masalah yang sentiasa menjadi sungutan orang ramai ialah CF. Masalah CF ialah, saya ingin mencadangkan supaya CF itu dikeluarkan apabila *delivery of vacant possession* berlaku. Tetapi masalah yang dihadapi oleh pihak pemaju ialah walaupun Kementerian Perumahan telah berjanji bahawa CF akan dikeluarkan dalam tempoh 14 hari setelah permohonan dimasukkan tetapi ini tidak menjadi kenyataan.

Saya tahu di daerah Alor Gajah, ini perkara yang serius, saya harap Yang Berhormat Menteri boleh ambil perhatian, atas alasan untuk mengimplementasikan ISO 9000, ini cuma berlaku di daerah Alor Gajah. Siapa-siapa pemaju yang ingin mengemukakan permintaan CF tidak dilayani. Tetapi saya tahu pemaju semua ini takut tidak ada orang akan adu kepada kementerian. Yang diminta ialah *pre-inspection form*. Kalau hendak beri Borang E, dia tidak terima, dia kata you hantar *pre-inspection form*. Kalau *form* itu dia akan dapat, dia akan tunggu dua hingga tiga bulan. Kemudian lepas dua hingga tiga bulan, dia baru bagi *official comment*. Sudah jadi berapa bulan, dekat

enam bulan. Kemudian *final inspection* baru dia terima Borang E. Kalau telah terima Borang E, kemudian satu bulan CF dikeluarkan. Akhirnya jadi berapa bulan, dekat tujuh lapan bulan. Boleh siasat di Alor Gajah, Melaka, mengapa begitu banyak CF dikeluarkan selepas tujuh hingga lapan bulan. Saya tidak mahu dakwa tanpa bukti tetapi ini memang pada saya satu cara yang sengaja menyusahkan pemaju. Tetapi pemaju tidak rugi, pemaju kalau dia sudah lakukan *delivery of vacant possession*, tanggungjawab kepada dia habis, wang semua dia sudah kutip, CF tidak keluar dia tidak rugi, yang rugi ialah para pembeli. Kecuali kalau kementerian sanggup melaksanakan peraturan di mana CF harus dikeluarkan bersama dengan *delivery of vacant possession* atau juga LA D mula apabila CF dikeluarkan, bukan apabila *delivery of vacant possession* dilakukan.

Saya mencadangkan di sini bahawa memandangkan kementerian sendiri yang tidak boleh kawal pegawai-pegawai kerajaan dan mendatangkan kesusahan kepada rakyat maka saya cadangkan *defect liability period* juga bermula daripada apabila CF dikeluarkan dan bukan apabila *delivery of vacant possession* berlaku.

Tuan Yang di-Pertua, saya pernah membangkitkan satu isu mengenai masalah yang dihadapi oleh dua orang pembeli Palm Spring Resort satu tahun yang lalu di dalam Dewan yang mulia ini. Ekoran dari apa yang saya telah ucapkan dan dengan bantuan Yang Berhormat Timbalan Menteri yang ada di sana, kita telah mengadakan satu mesyuarat di Kementerian Perumahan tetapi sampai ke hari ini walaupun kita telah mencapai satu persetujuan satu tahun yang lalu, wang pun belum dibayar kepada pembeli.

Awal-awalnya saya ingat ini memang ada satu masalah teknikal di mana para pemaju meminta supaya satu *deed of revocation* ditandatangani, kita ikut, tetapi pemaju minta supaya resit original diberikan. Lima tahun mana boleh dapat resit original. Akhirnya kita setuju adakan surat *Commissioner of Oath* sebagai ganti, saya pernah hantar, akhirnya wangnya pun tidak datang.

Sebelum saya pergi ke Sarawak untuk berkempen ke sana, saya faks satu *message* kepada pemaju dan saya kata kalau masalah ini tidak diselesaikan, saya akan bawa dalam Parlimen dan dia langsung tidak berani menghubungi saya. Akhirnya baru saya faham, saya dengan cara saya mendapat maklumat dari orang dalaman bahawa pemaju sebenarnya kata dia tiada wang lagi dan dia minta supaya supaya wang yang dihutang kepada para pembeli ini, yang telah bayar 10%, RM40,000.00 lebih, persetujuan kita ialah bayar RM63,000.00, mereka satu tiang pun tidak dirikan, dia kata tiada wang sekarang, dia beri cadangan supaya bayar lima kali ansur.

Jadi apakah gunanya kita mengadakan undang-undang yang mengenakan supaya *housing developers* kena membuka *housing development account*. Apabila masalah berlaku dia kata tiada wang. Bagaimana wang ini boleh dikeluarkan. Jadi saya rasa kemungkinan kementerian harus mengkaji semula bahawa *housing development account* yang diluluskan dalam Dewan ini tidak begitu berkesan lagi.

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, masa Yang Berhormat sudah cukup.

Tuan Kerk Kim Hock: Satu ayat lagi. Jadi saya minta supaya kemungkinan kita mengenakan *architect* sebagai *joint signatory* kepada *housing account*.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Yang Berhormat Batu.

12.49 tgh.

Tuan Ng Lip Yong [Batu]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Saya berterima kasih oleh sebab ada peluang untuk membahaskan pindaan akta ini. Tuan Yang di-Pertua, saya sokong kepada langkah-langkah kerajaan untuk mengatasi masalah disebabkan oleh projek terbengkalai. Saya percaya tujuan pindaan akta ini ialah untuk menyempurnakan hasrat itu dan melindungi pembeli rumah tetapi kita mesti meneliti sama ada pindaan yang dicadangkan benar-benar boleh membantu kita ke arah objektif ini. Pada saya pindaan ini masih ada kekurangan dan saya akan menyentuh dua, tiga perkara sahaja.

Tuan Yang di-Pertua, ramai rakan-rakan saya telah membangkitkan masalah pindaan kepada seksyen 6 di mana tiap-tiap pemegang lesen pemaju mesti membuat deposit tidak kurang dari RM200,000.00 walaupun deposit ini boleh dibayar dengan wang tunai atau cara lain yang dibenarkan oleh Yang Berhormat Menteri.

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, minta sambung petang, ya. Ahli-ahli Yang Berhormat, mesyuarat ditangguhkan hingga jam 2.30 petang.

Mesyuarat ditempohkan pada pukul 1.00 tengah hari.

Mesyuarat disambung semula pada pukul 2.30 petang.

[Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah] **mempengerusikan Mesyuarat**]

2.30 ptg.

Tuan Ng Lip Yong: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Saya akan sambung sekarang.

Peruntukan ini ada implikasi yang mendalam dan saya menyeru kepada kementerian mengkaji semula sebelum ia dilaksanakan. Bagi pemaju besar mungkin deposit ini tidak akan menjadi masalah tetapi bagi pemaju kecil ini akan membebankan mereka. Jika seseorang pemaju hanya membina lima buah rumah di luar bandar, ada kemungkinan deposit ini adalah jumlah kos projek itu.

Tuan Yang di-Pertua, perkataan "tidak kurang dari" dalam pindaan ini bermakna bahawa pemaju tidak tahu berapa perlu menganggarkan dalam kos projek sebelum projek dimulakan. Saya menganggap ini bermakna bahawa projek besar akan dikenakan deposit lebih tinggi. Semua orang yang terlibat dalam perniagaan atau *business* sedar bahawa *cash flow* sangat penting untuk tiap-tiap projek, dan jika kos tidak dapat ditentukan lebih awal, macam mana pemaju boleh menjanginkan kejayaan sesuatu projek?

Saya bimbang sama ada ini akan membantu kementerian memastikan semua projek mencapai kejayaan atau tidak dan tidak ada lagi projek terbengkalai. Selain daripada itu pindaan itu tidak memberi maklumat apa akan terjadi kepada deposit yang diterima dan sama ada kementerian akan membayar faedah atau *interest* kepada pemaju atas deposit ini. Saya bersetuju dengan Yang Berhormat bagi Jelutong semasa kerajaan *pump-priming* ekonomi negara kita. Langkah ini akan *syphon* jumlah wang yang begitu besar dari pasaran.

Tuan Yang di-Pertua,

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: [Bangun]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Larut berdiri Yang Berhormat. Hendak beri jalan?

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: Terima kasih, Yang Berhormat. Saya rasa saya setuju kalau deposit ke atas pemaju yang buat projek besar kerana projek besar tentulah dia mempunyai kedudukan kewangan yang besar, umpamanya, kalau 1,000 unit. Yang mendapat projek kecil, kecilkan depositnya supaya memberi peluang kerana kita bimbang kalau deposit ini tidak ada satu peraturan oleh kementerian, yang menjadi mangsa ialah pembeli kerana banyak berlaku di mana pembeli sudah pun sains kontrak dengan peminjam atau institusi kewangan. Dia orang kena bayar pinjaman. Akhirnya, rumah tidak ada. Ini banyak berlaku banyak.

Jadi, mungkinlah dan saya rasa saya lebih setuju kalau deposit bagi pemaju yang kedudukan kewangannya kukuh, tinggi dia punya deposit, tidak kiralah RM2 juta atau RM3 juta supaya dia tidak lari. Tetapi yang projek kecil ini macam Yang Berhormat kata mungkin dua tiga buah rumah di kawasan luar bandar - kita hendak membimbing pemaju-pemaju bumiputera ataupun yang baru hendak bermula - kecilkan sedikit, mungkin sebab risikonya tidak besar.

Minta sedikit penjelasan daripada Yang Berhormat sebab Yang Berhormat daripada Gerakan, sebab yang hendak jawab ini MCA. Terima kasih.

Tuan Ng Lip Yong: Terima kasih Yang Berhormat bagi Larut. Sebenarnya saya ada satu cadangan. Sejak pertengahan tahun 1990'an semua pemaju mesti buka "*housing developers' account*" dengan bank untuk tiap-tiap projek sebelum projek dilancarkan.

Wang dibayar oleh pembeli mesti deposit dalam akaun itu. Pemaju hanya boleh keluar wang dari akaun itu dengan kebenaran daripada arkitek. Jika deposit yang mesti dibayar saya bercadanglah deposit itu kita masuk dalam *housing developer's account* supaya deposit itu boleh digunakan sebagai *working capital*. Satu soalan lagi, apakah *mechanism* untuk pulangkan deposit kepada pemaju selepas projek itu siap?

Tuan Yang di-Pertua, saya juga ingin meminta kementerian kaji semula seluruh seksyen baru 8A jika tujuan seksyen ini adalah memberi perlindungan kepada pembeli. Saya bimbang kita tidak akan berjaya. Di bawah Seksyen 8A (1)(a) perkataan "*commenced's*" tidak didefinisikan. Dalam satu projek yang mempunyai beberapa fasa, biasanya infrastruktur seperti kerja tanah memang dijalankan sekali gus dalam peringkat awal. Jika Fasa 2 atau Fasa 3 tidak dijalankan selepas pelancaran, bolehkah projek ini dianggap sebagai *has not commenced*?. Seksyen 8A1(b) juga tidak menunjukkan tempoh pembeli boleh minta pemaju menghentikan projek selepas menandatangani perjanjian jual beli.

Tuan Yang di-Pertua, apabila perjanjian jual beli atau S&P dibatalkan, pembeli-pembeli akan menghadapi banyak masalah khasnya dengan institusi kewangan yang memberi pinjaman kepada mereka. Saya tidak tahulah apa proses mereka akan ambil supaya mereka boleh tamatkan perjanjian dengan institusi-institusi bank. Mungkin mereka kena bayar pampasan kepada institusi-institusi itu. Walaupun pembeli boleh mengambil tindakan Mahkamah Sivil tentang pemaju itu, ini akan ambil masa yang panjang dan ini juga bermakna pembeli akan bayar dahulu sebelum mereka dapat balik pampasan dari pemaju.

Di bawah Seksyen 6 walaupun menteri tidak terlibat dalam perjanjian S&P, beliau diberi kuasa membatalkan perjanjian itu tanpa *appeal* - dengan izin - dan tidak boleh dibawa ke mahkamah. Itu saya pun tidak berapa pasti itu adalah sah atau tidak. Di bawah Seksyen 9 pemaju tidak perlu membayar faedah kepada pembeli. Apakah rasional cadangan itu? Saya tidak tahu macam mana pembeli boleh dilindungi kalau ini berlaku. Nampaknya peruntukan ini spesifik dan ini sangatlah propemaju. Lagipun tidak ada peruntukan di bawah seksyen ini dalam beberapa bulan selepas projek dihentikan pemaju mesti bayar balik wang kepada pembeli. Saya berharap Yang Berhormat Menteri akan ambil perhatian atas seksyen baru ini.

Tuan Yang di-Pertua, di bawah Seksyen 10, kuasa diberi kepada Inspektor dalam pindaan Bahagian IV sangatlah serius dan luas. Kuasa itu boleh digunakan atas sebarang kesalahan di bawah akta ini tidak kira sama ada ini disebabkan teknikal atau kesalahan kecil. Reputasi atau maruah pemaju penting sekali dan jika Inspektor pecah pintu pejabat seorang pemaju, mungkin orang ramai akan hilang keyakinan dan pemaju ini tidak boleh jual rumah lagi. Akibatnya tindakan Inspektor ini jika tidak dikawal dengan berhati-hati akan menjejaskan bisnes dan maruah pemaju itu.

Akhirnya, Tuan Yang di-Pertua, walaupun pindaan akta yang dicadangkan memerlukan waran dikeluarkan oleh Majistret sebelum kuasa boleh digunakan, ada peruntukan dalam pindaan ini yang membenarkan kecualian. Misalnya, Seksyen 10 B(1), Inspektor boleh menahan seseorang selama 24 jam tanpa kebenaran dari Majistret. Mungkin kuasa ini lebih besar dari kuasa polis.

Dengan kata-kata ini saya menyeru kepada Yang Berhormat Menteri meneliti semula perkara-perkara yang saya bangkitkan dan juga cadangan-cadangan dari rakan-rakan saya sebelum pindaan ini dikuatkuasakan. Sekian, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, saya beri Seputeh.

2.42 ptg.

Puan Teresa Kok Suh Sim [Seputeh]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Pertama sekali saya ingin mengalu-alukan pindaan terhadap Akta Pemaju Perumahan ini yang telah lama dinanti-nantikan oleh kita semua khususnya pembeli rumah yang telah lama sengsara dan teraniaya oleh pemaju perumahan selama ini.

Walau bagaimanapun, saya merasa kesal terhadap masa yang begitu singkat diberikan kepada Ahli Dewan Rakyat untuk membuat penyelidikan dan malah dihadkan masa untuk membahaskan rang undang-undang yang penting ini. Sebenarnya sekiranya kita mengambil kira tentang *magnitude* masalah perumahan dari segi wang

dan orang yang terlibat, bolehlah dikatakan bahawa masalah yang dihadapi oleh berjuta-juta pembeli rumah merupakan skandal yang paling besar dalam pentadbiran Kerajaan Barisan Nasional.

Jadi, masa yang begitu singkat yang diberi kepada kita untuk membahas rang undang-undang ini adalah amat tidak adil.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ada yang berdiri Yang Berhormat. Sri Gading. Hendak beri jalan?

Puan Teresa Kok Suh Sim: Tidak perlulah, tidak cukup masa.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Tidak boleh? Sedikitlah.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak beri Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Kita boleh bincang di luar.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Saya hendak tanya sedikitlah pasal

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak beri Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz:Kota Melaka dengan Seputeh ini

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak beri Yang Berhormat. Tidak apa. Dia tidak beri, Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Sila duduk.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ha, dia tidak beri, Yang Berhormat. Sila duduk, Sri Gading. Dia tidak beri.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Saya ingin bermula dengan pindaan

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bercakap tanpa pembesar suara]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak beri Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim:terhadap takrif *housing accommodation* dalam Seksyen 3(e). Pindaan ini yang mengecualikan perlindungan terhadap kediaman dalam bangunan komersial dalam Seksyen 3(e) adalah amat tidak munasabah kerana ini akan menyusahkan ramai penduduk yang berdiam di bangunan komersial di kawasan bandar yang telah lama menghadapi pelbagai masalah dengan pemaju.

Misalnya, penduduk di Pudu Plaza dan Pearl Point di Kuala Lumpur adalah contoh yang paling baik. Sekiranya mereka dikecualikan daripada perlindungan dalam akta ini, maka tidak ada apa undang-undang di negara kita yang memelihara hak dan kuasa mereka sebagai pembeli rumah dan penduduk. Memandangkan penduduk di kawasan komersial tidak dilindungi oleh apa-apa undang-undang, saya ingin tanya dengan Yang Berhormat Menteri macam manakah kerajaan menyelesaikan masalah mereka. Apakah kementerian akan menggubal undang-undang baru untuk melindungi penduduk yang duduk di bangunan komersial?

Perkara ke dua, pindaan terhadap Seksyen 6 yang menghendaki pemaju membayar deposit wang tunai RM200,000. Saya mengalu-alukan cadangan kerajaan untuk memaksa pemaju menaruh deposit kepada kerajaan atas projek pembangunan mereka. Tetapi kenapakah angka yang begitu kecil jumlahnya? Kerajaan haruslah faham bahawa pemaju bukanlah pedagang kecil dan deposit wang tunai RM200,000 adalah amaun yang kecil untuk mereka di mana ia hanya merupakan harga untuk sebuah rumahteras setingkat di Kuala Lumpur sahaja.

Sebenarnya memandangkan semakin banyak kes pemaju rumah yang melarikan wang deposit pembeli rumah, kerajaan sepatutnya menghendaki pihak pemaju untuk mempunyai modal berbayar yang sekurang-kurangnya 30% daripada harga tanah dalam sesebuah projek. Ini akan menyebabkan industri perumahan terbuka kepada pemaju yang serius

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sri Gading berdiri lagi, Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim:dan berpengalaman untuk menanggung sesebuah projek

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Yang Berhormat, Sri Gading berdiri. Hendak beri jalan?

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bercakap tanpa pembesar suara]*

Puan Teresa Kok Suh Sim: Tidak perlulah!

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya. *[Ketawa]*

Puan Teresa Kok Suh Sim: Tuan Yang di-Pertua, Tuan Yang di-Pertua, boleh tolong tutup *mic* dia supaya dia tidak akan kacau?

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ha, tidak boleh. Kalau beri cakap berilah, Yang Berhormat. Tidak beri cakap tidak beri. Beri atau tidak, Yang Berhormat?

Puan Teresa Kok Suh Sim: Nanti tanya Menteri.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Bila kami jadi kerajaan, *you* boleh tanya saya

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Jangan macam itulah, Yang Berhormat. Cakaplah beri ataupun tidak?

Puan Teresa Kok Suh Sim: Tidak beri.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak beri, Yang Berhormat. Sri Gading, dia tidak beri Sri Gading. Sri Gading, sila duduk. *[Disampuk]* Dia tidak beri, Sri Gading.

Puan Teresa Kok Suh Sim: *[Ketawa]* Tidak ada masa banyak.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak beri, sila duduk. Ha, teruskanlah. *[Disampuk]*

Puan Teresa Kok Suh Sim: Pemaju.....

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Teruskan, Seputeh ya.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Okay, pemaju tidak boleh hanya bergantung kepada pembayaran deposit pembeli dan menggunakan keuntungan penjualan rumah untuk mengguling wang untuk projek mereka. Pihak pemaju seharusnya mempunyai wang yang cukup untuk dijadikan modal pelaburan manakala baki dana projek biasanya datang daripada *bridging financier* yang akan memberi pinjaman sebanyak 70% kepada pemaju. Selain daripada mengehendaki pihak pemaju mempunyai modal berbayar sebanyak 30% daripada nilai projek, pemaju juga harus diwajibkan untuk menaruh deposit wang tunai sekurang-kurangnya RM1 juta kepada kerajaan dan bukannya RM200,000 deposit wang tunai sahaja kerana keadaan sekarang akan terbuka untuk penyelewengan daripada pihak pemaju. Misalnya, seseorang pemaju yang mendapat lesen pemaju yang berniat jahat bekerjasama dengan seorang tuan tanah hanya perlu mengumpul deposit sebanyak 10% daripada setiap pembeli rumah yang membeli rumah yang berharga RM300 ribu. Pemaju ini pun akan menjadi seorang jutawan dalam tempoh yang singkat dan melarikan diri daripada deposit tersebut tanpa menyiapkan projek perumahannya kerana deposit wang tunai kepada kerajaan adalah terlalu kurang untuk menambatnya.

Kes penipuan ini telah pun berlaku banyak kali di negara kita. Selain itu kerajaan juga mesti mengenakan mandatori terhadap pihak pemaju untuk memohon atau mengadakan hak milik ataupun title individu yang berpecah-belah. Ini adalah kerana kita selalu mendapati pihak pemaju tidak membayar premium *conversion* dan bayaran untuk hak milik individu daripada *master title* sehingga menyusahkan para

pembeli rumah. Contoh yang paling baik ialah projek Kepong Metroplex yang mana pemaju hanya memohon hak milik individu selepas 20 hingga 30 tahun kemudian. Bayangkan apa yang akan berlaku kepada para pembeli rumah sekiranya syarikat pemaju tersebut bankrap ataupun menjual semula *master title* projeknya kepada syarikat lain. Bukankah ini akan mewujudkan lebih masalah kepada para pembeli rumah? Sebenarnya perkara seperti ini telah pun berlaku di Taman Lien Ho di Jalan Kuchai Lama iaitu kawasan Parlimen saya di mana pemaju Lien Ho yang telah menjual rumah kepada pembeli rumah 30 tahun dahulu menjual semula *master title* kepada Rebuild Sdn. Bhd. tanpa mendedahkan keadaan sebenar kepada syarikat Rebuild. Oleh itu sehingga hari ini para pembeli rumah masih tidak mendapat hak milik individu walaupun mereka telah membeli rumah selama 30 tahun. Saya menyeru Kementerian Perumahan menyiasat kes penduduk Lien Ho tersebut.

Sehubungan dengan itu kerajaan juga harus mewajibkan pihak pemaju untuk mengadakan laporan kajian *geologist* terhadap tanah dan kesesuaian tanah projek mereka sebelum pemaju mendapat lesen pemaju mereka supaya tragedi keruntuhan tapak tanah rumah yang berlaku dalam projek perumahan di Puchong dan Pengkalan tidak akan berlaku semula.

Perkara ketiga, fasal mengenai deposit disimpan oleh kerajaan dalam pindaan terhadap Seksyen 6A. Seksyen ini tidak membantu mangsa pembeli rumah yang membeli rumah daripada pemaju yang telah mencabuli kontrak mereka. Tempoh simpanan wang tunai deposit oleh pengawal haruslah dipanjangkan kepada sekurang-kurangnya satu tahun selepas penamatan tempoh *defect liability*. Saya mencadangkan kerajaan menggunakan deposit ini untuk membayar tuntutan pampasan oleh mangsa pembeli terhadap pemaju dan juga menyelesaikan masalah di antara pembeli dan pemaju. Selain itu kerajaan juga boleh menyimpan deposit wang tunai ini sehingga pemaju menunaikan tanggungjawab mereka untuk memohon hak milik strata kepada para pembeli. Dengan itu kerajaan pun secara tidak langsung mendesak pemaju untuk mempercepatkan permohonan hak milik strata kepada penduduk pangsapuri.

Perkara keempat, cadangan untuk menyenaraikan maklumat pembebeli rumah. Pindaan terhadap Seksyen 7 dalam rang undang-undang ini adalah baik tetapi fasal ini adalah lebih *consumer friendly* sekiranya ia mengehendaki pemaju membentangkan senarai pembeli, alamat dan nombor telefon mereka dalam papan notis di Kementerian Perumahan dan pejabat penjualan pemaju. Dengan berbuat demikian, kerajaan dan para pembeli bukan setakat dapat tahu tentang maklumat lot bumiputra, ia juga akan dapat mencegah pemaju memberi maklumat yang palsu tentang unit yang telah dijual untuk memupuk permintaan di samping mengelakkan pemaju mengambil wang tambahan di bawah meja. Pendedahan maklumat ini juga membolehkan para pembeli untuk menubuhkan kumpulan pengawas untuk memantau pelaburan mereka dan menjadi mata dan telinga kepada pegawai Kementerian Perumahan.

Perkara kelima, pemberhentian secara mandatori terhadap kontrak jual beli. Seksyen 8A membenarkan pemaju yang berlesen untuk memohon kepada menteri untuk menamatkan kesemua persetujuan jual beli dengan membeli adalah amat tidak munasabah kerana ini menjadikan perniagaan pembangunan perumahan sebagai satu pelaburan yang tanpa risiko. Ia juga memberi peluang kepada pemaju perumahan untuk mengambil wang pembeli untuk mengguling dan kemudian menyatakan bahawa mereka tidak mampu menyiapkan projek berkenaan dan memulangkan wang pokok pembeli tanpa kadar bunga. Seksyen ini memberi peluang kepada pemaju untuk menjadi *co-operative* yang mengambil deposit. Soalan di sini adalah macam mana dengan bayaran *fee* peguam pembeli semasa menandatangani kontrak jual beli dan menganggalkan *charge* ataupun *assignment bank* dan kadar bunga yang telah dibayar oleh pembeli rumah. Bukankah pemaju juga harus memulangkan perbelanjaan tambahan tersebut yang telah dibayar oleh pembeli rumah. Bukankah kementerian juga harus memastikan bahawa pihak pemaju mendapat persetujuan daripada bank sebelum mengadakan pemberhentian terhadap kontrak jual beli.

Cadangan di sini adalah dalam kes pemberhentian kontrak jual beli, mungkin kementerian boleh menggunakan deposit wang tunai RM200 ribu yang termaktub dalam Seksyen 6A dalam rang undang-undang ini untuk membayar balik perbelanjaan *fee* peguam, duti setem dan lain-lain kepada pembeli. Selain itu kementerian juga harus mengenakan satu tempoh masa, mungkin tujuh hari bagi pemaju untuk memulangkan deposit tersebut. Selain itu adalah dicadangkan bahawa *any person* yang termaktub dalam Seksyen 8A (11) ini haruslah digantikan *dengan any license*

developer kerana *person* dalam seksyen ini juga merangkumi pembeli yang tidak bersetuju dengan pemberhentian kontrak jual beli dan mereka boleh dihukum di bawah undang-undang ini.

Perkara keenam, tribunal untuk tuntutan pembeli rumah. Penubuhan tribunal ini adalah satu langkah yang baik untuk mempercepatkan penyelesaian masalah dan aduan pembeli rumah yang telah timbul di negara kita. Walau bagaimanapun dalam 16 M (1), apakah rasional kerajaan untuk mengehadkan kuasanya untuk memutuskan pampasan kepada RM20,000 sahaja memandangkan kebanyakan pembeli rumah daripada kumpulan pendapatan yang rendah dan menengah hanya mampu membeli rumah dalam lingkungan RM50,000 hingga RM250,000. Jadi pembeli rumah kumpulan ini merupakan orang yang amat memerlukan bantuan daripada kerajaan. Sekiranya tribunal ini hanya mengehadkan tuntutan di bawah RM25,000 bagaimanakah ia cukup meliputi tuntutan di lingkungan kediamannya seperti tiada CF, pampasan terhadap *late delivery*, unit kosong, penyelewengan daripada plan asal dan kontrak jual beli, infrastruktur yang belum siap, iklan yang berunsur tipu, *workmanship* yang cacat dan bahan pembinaan yang rosak, *maintenance* dan pengurusan yang buruk, penyalahgunaan *sinking fund* dan sebagainya. Sebenarnya kesemua perkara yang melibatkan kesemua penduduk sesebuah *apartment* ataupun pangsapuri dan *common area* pangsapuri yang kurang lengkap juga harus dipampas oleh pihak pemaju. Jadi kementerian sepatutnya memberi kuasa kepada tribunal ini untuk membuat keputusan terhadap kesemua perkara yang berkaitan dengan kontrak jual beli dan tuntutan yang melebihi RM20,000.

Perkara ketujuh, persetujuan oleh pemberi pinjaman ataupun *financier* kepada pembeli rumah dalam Seksyen 22(c).

Fasal ini adalah tidak menguntungkan kepada pembeli rumah. Selalunya persetujuan daripada pemberi pinjaman pembeli adalah tertakluk kepada banyak syarat. Pada lebelakangan ini, banyak bank dan institusi kewangan mengehendaki apa-apa bentuk pampasan yang diperoleh oleh pembeli daripada tuntutan *Liquidated Ascertain Damages* (LAD) diambil oleh bank untuk mengurangkan jumlah pinjaman pembeli rumah. Oleh itu, dalam kes Pak Ki Yau vs. Kumpulan Promista Sdn Bhd. di Mahkamah Rayuan Sivil pada tahun 1999, hakim Clement Skinner membuat keputusan bahawa notis pemberitahuan kepada bank adalah mencukupi. Oleh itu, ayat "*prior written consent of his financier must first be obtained*", dalam seksyen ini, haruslah digantikan kepada *having given prior written notice*. Ini akan menjadikan pembeli rumah yang ingin mengambil tindakan mahkamah terhadap pemaju, tidak akan kalah daripada segi teknikal. Selain itu, adalah didapati bahawa Seksyen 35 dalam rang undang-undang ini, adalah agak kabur. Ia harus ditulis semula untuk menunjukkan objektif sebenarnya.

Perkara kelapan, kuasa menteri dalam akta ini pada keseluruhannya, Seksyen 8A, 10A sehingga 10J, 11, 16I dan 24 dalam rang undang-undang ini telah pun memberi kuasa yang terlalu besar kepada menteri. Ini adalah bahaya sekiranya Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan dijawab oleh orang yang corrupt dan bersahabat dengan pemaju. Kerajaan seharusnya meminta *Housing Developers Regulations*, Jadual H dan G dan memberi satu *standardized deed of mutual governance* untuk semua pemaju demi memberi lebih perlindungan kepada pembeli rumah dan memastikan bahawa tidak ada ketidak tepatan daripada segi peraturan rumah.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: [Bangun]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sri Gading berdiri lagi Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Tuan Yang di-Pertua, tidak cukup masalah.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia tidak bagi Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: [Menyampuk]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Peraturan yang ke berapa, Yang Berhormat?

Puan Teresa Kok Suh Sim: Selain itu, menteri juga harus menggubal semula Fasal 23 dalam Jadual H dan G iaitu cara penghantaran.....[Disampuk]

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Menyampuk]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: 36(6)?
Duduk dahulu Yang Berhormat, duduk dahulu.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Apa itu?

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Dia *point...*

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Tuduhan. Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua, saya minta Yang Berhormat bagi Seputeh supaya tidak membuat tuduhan melulu dalam ucapan mengatakan bahawa menteri yang hendak menjawab, dia bersekongkol dengan pemaju rasuah dan sebagainya.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Ini satu tuduhan yang liar. *[Dewan gamat seketika]* Saya minta Yang Berhormat tarik baliklah. Biarlah dia hendak jawab, dia jawablah sebagai menteri.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tidak apalah.

Puan Teresa Kok Suh Sim: *[Menyampuk]*

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Saya kena mempertahankan menteri Barisan Nasional. *[Dewan gamat seketika]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Haa, okay, okay.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Sentuh dia sama macam sentuh saya.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, ya.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Ini soal pasal Barisan Nasional. Macam itu juga, patut dahulu juga, PAS dsentuh, DAP bela juga. Sekarang, sudah bercerai, lainlah cerita.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sudah, cukuplah Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Ya.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup Yang Berhormat. Haah, itu menteri menjawab. Terus, teruskan Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Saya kata sekiranya.....*[Disampuk]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tidak apa, tidak apa, saya faham.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Sekiranya, dia tidak dengar betul-betul. Sudah tualah Yang Berhormat bagi Sri Gading. *[Ketawa]* *[Dewan gamat seketika]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Teruskan Yang Berhormat. Teruskan Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Ya?

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Biarlah menteri yang menjawab mana yang berkaitan. Teruskan Yang Berhormat.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Teruskan ya? *[Ketawa]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Masa Yang Berhormat ada sedikit lagi.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Selain itu, menteri juga harus mengubah semula Fasal 23 dalam Jadual H dan G iaitu, cara penghantaran *vacant possession* kepada konsep *vacant possession* dengan CF untuk menyelesaikan masalah pembeli rumah tentang masalah tiada CF. Ini adalah kerana rumah yang tanpa CF adalah tidak bermakna dan menjejaskan hak pembeli kerana mereka tidak dapat berpindah masuk ke dalam rumah berkenaan. Sekiranya pengeluaran CF dilewatkan selama 18 bulan

ataupun lebih, maka tempoh *defect liability* pun akan habis sebelum pembeli rumah berpindah masuk.

Kementerian juga digesa untuk membenarkan pelaksanaan rang undang-undang ini secara *retrospective* ataupun *back-dated* supaya kementerian dapat menyelesaikan masalah dan dilema pembeli rumah yang dihadapi oleh ramai pembeli rumah sekarang. Sehubungan dengan itu, saya ingin bertanya, apakah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan akan lakukan terhadap bangunan dan rumah pangsa lama seperti rumah pangsa di Taman Salak Selatan yang didirikan dalam tahun 60-an sebelum kerajaan mengadakan undang-undang yang mengehendaki CF untuk projek perumahan. Banyak pemaju bangunan lama ini menghadapi masalah dari segi permohonan untuk mendapat hak milik strata kepada penduduk.

Selain itu, saya juga ingin meminta kerajaan menghulurkan bantuan kepada penduduk rumah pangsa di Taman Niaga yang telah bertukar tangan kepada Kumpulan Antah yang telah gulung tikar, yang mana telah menjejaskan penduduk untuk mendapat CF dan hak milik strata.

Saya juga ingin bertanya Yang Berhormat Menteri, sama ada kerajaan akan menggubalkan undang-undang untuk melindungi hak pembeli lot kedai di estet perindustrian, memandangkan semakin ramai pembeli kedai menghadapi masalah dengan pihak pemaju. Contoh yang paling baik adalah pembeli kedai di Estet Perindustrian Nilai dan Tapak Perindustrian Shah Alam. Apakah bantuan yang boleh diberi oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kepada para pembeli kedai tersebut?

Selain daripada apa yang saya bentangkan tadi, saya juga ingin memberi satu cadangan kepada Yang Berhormat Menteri, supaya adakan giliran menjawab dalam kerajaan tempatan kerana kita mendapati selalunya pegawai di dewan bandar raya ataupun sesetengah kerajaan tempatan, mereka berada di sana, menjawat jawatan terlalu lama sehingga ramai pemaju terpaksa memberi rasuah kepada mereka. Ini adalah perkara yang biasa berlaku. Kalau kita lihat di agensi kerajaan yang lain, kita mendapati bahawa selalu kita nampak pegawai kerajaan bertukar-tukar jawatan dan juga tempat. Tetapi ini tidak berlaku dalam kerajaan tempatan. Saya berharap Yang Berhormat Menteri akan menumpukan kepada mengkaji perkara yang berlaku dalam kerajaan tempatan terutamanya berkaitan dengan projek perumahan.

Akhirnya, saya ingin bertanya beberapa soalan kepada Yang Berhormat Menteri. Sekiranya menteri tidak dapat memberi jawapan kepada saya pada hari ini, saya ingin minta kalau boleh bagi satu jawapan secara bertulis iaitu, soalannya adalah:

- (i) berapa projek termasuk komersial dan perumahan di Malaysia yang mempunyai temporary *certificate of fitness* dan juga nyatakan angka projek yang belum lagi memperoleh sijil ini;
- (ii) nyatakan berapa peratus kawasan perumahan yang mempunyai TCF;
- (iii) nyatakan berapa peratus kawasan perumahan yang tidak mempunyai permanen CF dan apakah masalah mereka;
- (iv) nyatakan berapa peratus pendakwaan terhadap pemaju berlaku dalam kes mahkamah dalam 10 tahun yang lepas dan berapa peratus daripada kes pendakwaan ini berjaya
- (v) apakah seksyen yang didakwa dalam kes-kes tersebut, dan berapa banyak pendakwaan yang benar-benar terjadi dalam kes mahkamah sejak 10 tahun yang lepas. Jika ada, sila tunjuk satu senarai supaya kita tahu siapakah pemaju buruk; dan
- (vi) ada berapa kes ke atas pemaju yang dikompaukan dan apakah kriteria untuk kes kompaun tersebut.

Sekian, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Saya bagi Bagan dahulu.

3.02 ptg.

Tuan Lim Hock Seng [Bagan]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tuan Yang di-Pertua, saya mengalu-alukan pindaan akta ini tetapi selepas pindaan ini, masih ada kecacatannya dan sekiranya kerajaan menganggap selepas pindaan ini, segala masalah yang timbul akan diselesaikan, itu cuma 'ingin-ingin' sahaja.

Tuan Yang di-Pertua, tidak lama dahulu, Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan ada menghubungkan bahawa dari tahun 1990, ada 446 kes pengaduan. Tahun 1997, ada 737 kes. Tahun 2000, ada 1,823 kes pengaduan. Ini menunjukkan satu peningkatan yang begitu ketara satu tahun demi satu tahun dan kes yang dibawa ke mahkamah antara pembeli dengan pemaju adalah dari tahun 1985 hingga 90-an, sebanyak 99 kes tetapi tahun 1999 hingga 2000, iaitu dalam satu tahun sahaja, ada 935 kes iaitu, sembilan kali ganda dan pada masa sekarang. Menteri juga mengumumkan ada 1,520 syarikat yang masih aktif di negara kita ini.

Ini menunjukkan bahawa perniagaan pemaju perumahan di negara kita ini adalah satu industri yang begitu subur dan juga menimbulkan begitu banyak masalah yang rumit khasnya pembeli-pembeli yang dalam seumur hidup mereka, bekerja bersungguh-sungguh, cuma dapat satu peluang sahaja untuk membeli sebuah rumah atau sebuah rumah pangsa tetapi akhirnya harapan mereka tidak menjadi kenyataan kerana ada pemaju-pemaju yang tidak jujur, ada pemaju-pemaju yang sengaja menipu atau menyelewengkan seperti apa-apa yang telah didakwa oleh ramai rakan-rakan di Dewan yang mulia ini.

Tuan Yang di Pertua, masalah perumahan, pertama selepas ia dilancarkan sama ada peluang untuk menyiapkan sepenuhnya rumah ini ada atau tipis dan juga masalah dalam *Sales And Purchase Agreement* dan juga selepas penyerahan bangunan, masalah-masalah yang berbangkit dan juga masalah penyelenggaraan.

Tuan Yang di Pertua, di Pulau Pinang sahaja ada 40 buah projek terbengkalai dan dalam kawasan saya ada tiga projek yang terbengkalai dan merunsingkan pembeli-pembeli. Yang pertama ialah Pangsapuri Widuri di Jalan Chempa. Saya telah banyak kali membangkitkan dalam soalan lisan dan juga ucapan penangguhan dalam Dewan yang mulia ini dan jawapan yang didapati dalam Dewan yang mulia ini ialah "kerajaan sedang mengaturkan satu perbincangan antara pemaju dengan agensi-agensi kerajaan dan lain-lain pihak dan kerajaan menganggap perbincangan ini adalah cara yang terbaik sekali untuk menyelesaikan masalah ini".

Tetapi Tuan Yang di Pertua, saya ingin melaporkan kepada Dewan yang mulia ini bahawa pada 27 September iaitu tiga minggu yang lepas, satu writ penyitaan dan penjualan yang dikeluarkan oleh Sesyen Court Butterworth iaitu pemaju ini terutang kepada seorang pemiutang lebih kurang RM18,000 dan pemiutang ini telah mendapat satu writ untuk menyita/menjual. Tetapi apabila bailif pergi ke pejabat yang berkenaan iaitu Diamond Crest Sdn.Bhd. dengan pejabat yang didaftarkan ialah Kompleks Adona Gold, 107 Ground Floor. Apabila bailif pergi ke sana semua kosong, apa barang pun tidak ada, tetapi diketahui bahawa staf dan *officernya* telah dipindahkan ke tingkat 8. Bila bailif, orang yang menghantar saman ini hendak pergi ke tingkat 8, staf pemaju ini kata "ini bukan pejabat Diamond Crest" sebab dia sengaja keluaran *sign board* – tidak ada *sign board*. Jadi, bailif ini pun tidak berani untuk *mensealkan*, dengan izin, menyampaikan writ penyitaan dan penjualan. Ini menunjukkan bahawa pemaju ini sudah tidak wujud dan apa perbincangan lagi yang hendak diaturkan.

Saya berharap Yang Berhormat Menteri jangan teragak-agak menggunakan kuasa. Yang Berhormat Menteri telah menggunakan kuasanya di bawah seksyen 11 untuk mengarah pemaju Majestic Height di Pulau Pinang untuk menggulung perniagaan mereka sebab sekiranya projek yang bermasalah dibiarkan berlanjutan ia akan menyebabkan lebih banyak masalah kerana *interest* yang dikenakan oleh bank-bank atau segala-galanya yang akan bertambah banyak dan sekiranya tarikh dibiarkan lama, ia tidak ada harapan lagi.

Tuan Yang di Pertua, itu satu masalah. Saya juga menyeru pegawai-pegawai dari ROC untuk membuat satu penyiasatan mengapa pejabat yang didaftarkan di 107, tingkat bawah, Adona Gold itu tidak wujud dan apabila hendak pergi ke tingkat 8, konon *officernya* ada di sana, tiada papan iklan atau papan syarikat diletak di sana. Ini adalah melanggar syarat-syarat atau undang-undang ROC.

Tuan Yang di Pertua, projek yang kedua ialah Wisma Telaga di Jalan Telaga Ayer. Ia telah diberi *vacant possession* 13 tahun dahulu tetapi sampai hari ini tidak dapat CF atau OC. Ini kerana masalah pamaritan. Bukan pemaju sendiri tidak mahu membuat parit itu. Pemaju sanggup membuat parit itu tetapi ada masalah-masalah berkenaan dengan tanah jiran, tetapi kerajaan juga tidak mahu campur tangan, tidak mahu ambil tahu berkenaan dengan penyelesaian di tanah jiran itu. Sebab itulah sampai sekarang pembeli-pembeli pun hampir menyelesaikan bayaran ansuran mereka kepada bank – 13 tahun sudah bayar *installment* tetapi rumah masih belum dapat lagi. Inilah satu masalah.

Tuan Yang di Pertua, perkara ketiga – Cherating Development Sdn. Bhd. Cherating Development Sdn.Bhd. bercadang untuk memajukan beberapa ratus buah rumah kedai di sepanjang Jalan Raja Uda, Butterworth, dan dengan sebab rumah kedai ini tidak dirangkumi di dalam akta ini, ia juga menimbulkan masalah kerana Cherating Development Sdn. Bhd. telah menurunkan *agreement* dengan setinggan-setinggan asal di tempat tersebut. Mereka dijanji pampasan sebuah unit rumah pangsa sebagai ganti, tetapi sekarang projek ini telah terbengkalai dan pihak bank telah mengambil alih projek ini dan melantik seorang pemaju yang lain untuk meneruskan kerja-kerja yang belum habis.

Tetapi setinggan-setinggan apa boleh mereka buat. Mereka duduk di tempat-tempat berasingan atau duduk di rumah panjang yang disediakan oleh pemaju dengan satu surat perjanjian sahaja. Di manakah rumah pangsa yang dijanjikan? Saya bertanya di sini sama ada tribunal yang akan ditubuhkan dengan pindaan akta ini boleh membicarakan masalah ini, iaitu membicarakan masalah pemaju dengan setinggan-setinggan, di mana pemaju telah berjanji dengan hitam putih hendak menyediakan sebuah flat untuk mereka.

Tuan Yang di Pertua, sekiranya pemaju yang kedua yang mengambil alih kerja-kerja ini tidak mengakui perjanjian yang ditandatangani oleh pemaju yang pertama, ini akan menjadi satu teladan di mana pemaju-pemaju akan berpakat-pakat menubuhkan sebuah company A, menghalau semua setinggan-setinggan, memulakan kerja-kerja dan selepas itu dia sengaja gulung tikar dan syarikat B akan masuk untuk menyambung kerja-kerja itu, tetapi semua setinggan hilang apa-apa kepentingan mereka ini. Inilah satu cara di mana pemaju boleh menghalau setinggan-setinggan tanpa membayar apa-apa sekiranya ia dibenarkan berlaku begitu.

Tuan Yang di Pertua, saya hendak berbincang sedikit berkenaan *Sales & Purchase Agreement [S&P] - Vacant Possession* di mana sekiranya pada masa penyerahan rumah kosong iaitu *vacant possession*, 20% iaitu 20% of the balance of purchase price kena dibayar kepada pemaju, tetapi mungkin rumah telah lambat siap, let's say, satu tahun dan satu tahun kena 10% interest. Sekiranya rumah ini berharga RM80,000 bermakna pada masa atau pada hari penyerahan rumah kosong ia sudah pasti rumah ini telah lambat diserahkan satu tahun iaitu kena RM8,000, dan pada masa hendak membayar 20% baki harga rumah itu, bolehkah pembeli ini memotong terus RM8,000 iaitu *penalty for late delivery* daripada 20% harga rumah yang patut diberi kepada pemaju. Itu satu soalan juga.

Dalam S&P, ini memang memihak kepada – saya membangkitkan perkara ini untuk kepentingan pemaju bukan untuk pembeli sahaja. *Internal and external plastering 10%*. Siap sahaja *internal and external plastering* baru boleh dapat 10%. Dalam sesebuah rumah pangsa bertingkat, 10 tingkat atau 12 tingkat, adalah diketahui umum ia bermula dari bawah hingga ke atas.

Di dalam rumah, *internal plastering* dia berperingkat-peringkat dari bawah hingga ke atas. Dan *externalnya* hanya akan dibuat sehingga ia sampai ke atas bumbung – ia akan *plaster* dari atas bumbung hingga ke bawah. Jadi, ini juga *internal and external plastering*, dapat 10% bayaran, ia patut diasingkan iaitu mungkin 5% untuk *internal plastering* and 5% untuk *external plastering*.

Tuan Yang di-Pertua, item 11 iaitu dalam S&P – pemaju ada hak untuk mengenakan harga yang berbeza atau *price varies* mengikut area di dalam strata title kerana dalam strata title, let's say mungkin 1,000 kaki persegi dijual untuk RM100,000 bermakna satu kaki persegi RM100. Sekiranya dalam strata title bilik ini atau unit ini melebihi 1,000 kaki persegi maka pemaju ada hak untuk mengenakan harga yang *extra* terhadap area yang *extra* itu.

Dan, strata title ini diketahui umum bukan segera dapat, mungkin lepas 5 tahun, mungkin lepas 10 tahun baru kita dapat strata title. Dan, kita beli rumah ini untuk RM100 ribu, 5 tahun atau pun 10 tahun kemudian kita dapat strata title dan diminta membayar lagi harga yang lebih. Ini tidak patut, Tuan Yang di-Pertua, kerana pemaju, arkitek dan *engineer* dan mereka-mereka yang menjalankan kerja-kerja mesti ada profesionalisme, mereka perlu mengikut ukuran dan *measurement*, dengan izin, atau apa-apa butiran yang ada dalam pelan. Kalau mereka hendak membuat tidak mengikut pelan, itu masalah mereka.

Bagaimana boleh mengenakan *extra charge* terhadap pembeli-pembeli kerana kesalahan mereka sendiri. Tuan Yang di-Pertua, dan juga dalam S&P – *Vacant possession* seperti apa yang telah dikatakan oleh yang lain, *vacant possession* apa gunanya tanpa OC, 13 tahun untuk Wisma Tenaga, ada *vacant possession* tidak ada OC.

Jadi, kemungkinan Menteri boleh mencadangkan untuk *vacant possession* bersama dengan OC, jikalau tidak, *vacant possession* tidak boleh duduk, tidak boleh masuk dan tetapi selepas 18 bulan kecacatan-kecacatan dalam bangunan tidak dapat dilaporkan kepada pemaju dan pemaju akan menafikan tanggungjawab mereka selepas masa penyelenggaraan.

Selepas penyerahan atau lepas OC didapati juga pembeli-pembeli menghadapi banyak masalah mengenai kompelin-kompelin mereka tidak dihiraukan atau dibaiki oleh pemaju-pemaju. Ini banyak kali dibangkitkan, seperti kebocoran di lantai, di bilik mandi, *workmanship* dengan izin, yang tidak baik atau mutu bahan yang kurang baik. Ini semua adalah masalah-masalah. Berkenaan dengan *maintenance fee*, strata title, *sinking fund* itu ada dalam Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi tetapi ini juga sering dibangkitkan oleh penduduk-penduduk atau pembeli-pembeli rumah. Jadi, saya berharaplah juga Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan akan menitikberatkan berkenaan dengan *maintenance fee*, strata title dan *sinking fund*.

Tuan Yang di-Pertua, saya berpendapat sekiranya rang undang-undang ini tidak merangkumi bangunan-bangunan komersial, itu bukan satu akta yang lengkap dan perlu disemak semula, kerana kita nampak di banyak tempat, banyak bangunan komersial, *basement car park*, dengan izin, *basement car park* selepas mendapat OC mereka ditutup dan diguna pakai untuk tujuan yang lain. Sepatutnya dalam pelan susunan, mereka perlu menyediakan *car park* yang cukup tetapi selepas dapat OC, tutup *basement car park*, *convert* untuk tujuan yang lain.

Tuan Yang di-Pertua, kita boleh nampak di *supermarket*kah, di mana-mana bangunankah, *car park*nya di *convert* untuk mencuci kereta untuk menjadi kedai tayar. Jadi, ruang cuci kereta dan ruang untuk kedai tayar sudah mengambil ruang *car park*. Adakah dengan menubuhkan kedai cuci kereta dan kedai tayar mereka akan ganti dengan ruang *car park* yang berlainan di tempat yang lain. Tidak. Mereka cuma pakai itu tempat sahaja untuk mendapat lebih keuntungan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sila gulung, Yang Berhormat.

Tuan Lim Hock Seng: Ada sedikit lagi.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Tuan Lim Hock Seng: Tuan Yang di-Pertua, penyelewengan oleh pemaju. Pemaju selalu menggunakan peruntukan *low cost* untuk menggantikan kepada setinggan-setinggan. Sepatutnya *low cost* ini perlu dibekal, senarai oleh kerajaan negeri tetapi pemaju tidak. Mereka gunakan hubungan rapat mereka dengan kerajaan negeri untuk memasuki senarai setinggan-setinggan dan diganti dengan flet yang patut disediakan untuk orang lain. Itu satu masalah. Dan juga rumah kos rendah dijual kepada harga yang lebih dari RM25,000 kepada satu harga yang lebih. Itu adalah pengumuman umum.

Tuan Yang di-Pertua, akhir sekali saya membangkitkan 30% bumi kuota di Pulau Pinang. Sebenarnya kuota untuk bumiputera boleh mendapat 5% diskaun dan mereka perlu membuat tiga kali iklan dalam 6 bulan dalam surat khabar Bahasa Kebangsaan. Selepas 3 kali iklan dalam 6 bulan di dalam surat khabar Bahasa Kebangsaan, sekiranya tidak ada orang bumiputera mengambil unit-unit ini, barulah

mereka boleh menjual kepada orang yang lain tetapi masalahnya adalah pihak tertentu, pihak berkuasa menuntut supaya 30% dari harga diskaun itu diberi kepada satu syarikat iaitu UDA Holding Sdn. Bhd.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Masa sudah habis, Yang Berhormat.

Tuan Lim Hock Seng: Ha, ya. Sekiranya boleh saya terangkan. Kalau tidak boleh, saya anggap Yang Berhormat Tuan Speaker faham apa yang saya cakap.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, saya faham.

Tuan Lim Hock Seng: 30% daripada jumlah harga yang patut didiskaun diberi kepada Uda Holdings tanpa resit dari Uda Holdings barulah pihak berkuasa negeri akan memberi satu *release letter*. Dengan *release letter* ini, pemaju boleh menjualkan unit-unit yang berkenaan kepada bukan bumiputera dan sekiranya tiada *letter of release* ini, pihak kerajaan negeri atau pihak kerajaan tempatan pun tidak mahu menimbangkan pengeluaran AOC kepada pemaju. Saya ingat jelas, Yang Berhormat Speaker, atas apa yang saya mahu cakap.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Yang Berhormat.

Tuan Lim Hock Seng: Inilah penyelewengan yang timbul berkenaan dengan pemaju-pemaju perumahan dan saya menyeru supaya pengawal perumahan yang akan dilantik pun boleh dimaklum berkenaan dengan hal ini sebab dalam akta yang baru ini dia kata sekiranya pemaju ada mengemukakan permohonan *strata title* dan sekiranya ada surat yang tolak permohonan ini, perlu diberitahu kepada pengawal supaya pengawal dapat campur tangan. Saya berharap sekiranya segala syarat-syarat dipatuhi dan masih kerajaan tidak mahu mengeluarkan *letter of release* maka pemaju ada kewajipan atau tanggungjawab untuk memberitahu kepada pengawal perumahan supaya pengawal perumahan boleh juga campur tangan dalam hal ini untuk tidak berlakunya perkaraperkara rasuah dalam hal ini. Sekian sahaja.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Saya bagi Ipoh Timur.

3.27 ptg.

Tuan Thong Fah Chong [Ipoh Timur]: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih kerana memberi peluang kepada saya untuk mengambil bahagian dalam perbahasan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan) 2001. Pindaan ini yang bertujuan memperkemas Akta 118 bagi menjamin kepentingan pembeli serta mengukuhkan peranan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam memantau dan menguat kuasa undang-undang sebaik-baiknya dilakukan dengan lebih efisien dan komprehensif.

Dalam pandangan saya aspek *efficiency* dan koordinasi bergantung pelaksanaan dan kawalan pihak kementerian dan pengawalan perumahan. Jika kementerian dapat melaksanakan kawalan dengan lebih berkesan, akta ini akan lebih bermakna dan berkesan berbanding dengan pindaan semata-mata, dan pindaan ini akan disokong penuh oleh pembeli rumah dan Yang Berhormat-Yang Berhormat di dalam Dewan ini.

Pada hari ini kementerian mencadangkan pindaan ini untuk menjamin kepentingan para pembeli rumah dan mengetatkan undang-undang serta mengurangkan pergantungan terhadap pemaju-pemaju. Akan tetapi adakah pindaan sedemikian adil kepada semua pihak? Sebagai ahli politik saya menyokong pindaan ini, tetapi saya percaya banyak pemaju *scale* kecil dan sederhana akan menghadapi masalah memenuhi syarat dan peraturan baru kementerian. Apa yang akan terjadi ialah pemaju-pemaju ini tidak mampu dan berupaya memajukan tanah menyebabkan tindak balas negatif iaitu tidak dapat memenuhi objektif kerajaan untuk menyediakan perumahan kepada mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana.

[Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng] **mempengerusikan Mesyuarat**]

Tuan Yang di-Pertua, saya membawa perhatian Dewan ini kepada sasaran Rancangan Malaysia Kelapan iaitu kita hendak mencapai 615,000 rumah untuk sektor

swasta dan awam. Bagi sektor awam 312,000 dan bagi sektor swasta 303,000 untuk membuat rumah baru dalam tempoh lima tahun akan datang.

Kegawatan ekonomi telah menyebabkan sasaran ini sukar dicapai ditambah pula pemaju enggan melabur atau melancarkan projek baru. Keadaan ini akan lebih teruk sekiranya proses meluluskan projek tidak diperbaiki, seterusnya menjejaskan negara dan rakyat. Bolehkah kementerian memberikan statistik ke atas anggaran untuk tahun 1999, 2000 dan 2001? Adakah kementerian - dengan izin - *fall short of the target*? Walaupun institusi kewangan agak liberal dalam memberikan pinjaman pada kadar rendah, usaha memenuhi sasaran Rancangan Malaysia Kelapan agak sukar jika birokrasi di kementerian tidak diperbaiki dan kemerosotan sistem pelaksanaan dan pentadbiran terus dibiarkan.

Tuan Yang di-Pertua, saya diingat bahawa implementasi dan pelaksanaan yang tidak efisien akan membawa kepada kemerosotan industri perumahan. Seharusnya kementerian menyediakan konsep - dengan izin - *one-stop-agency* untuk menguruskan perihal pemaju dan pembeli agar proses lebih mantap dan efisien. Sebaliknya pendekatan kementerian menjamin kepentingan pembeli rumah juga menyebabkan kurang rumah disediakan.

Tuan Yang di-Pertua, saya hanya memberi pandangan yang objektif dalam isu ini dan amat berharap kementerian akan mengambil tindakan membaiki dan memantapkan proses dalam prosedur di kementerian termasuk tempoh masa tetap untuk pemrosesan permohonan.

Sebagai contoh, TNB tidak harus mengambil masa selama 4 bulan untuk menyediakan *sub-station* dan *amenities* yang difahami dalam perbahasan Yang Berhormat bagi Ipoh Barat tadi. Di bawah akta ini, saya difahamkan bahawa pemaju terpaksa mendapat kelulusan banyak jabatan dan agensi - dengan izinnya - sebelum *certificate of fitness* di *issue*. Selama kelulusan belum diperolehi dari semua agensi dan jabatan, COF tidak akan diluluskan. Sila bayangkan pemaju terpaksa berurusan dengan TNB, TID, DOE, IWK, Jabatan Perancang Bandar, Lembaga Air, JKR dan Majlis Perbandaran hanya kerana tidak mendapat COF. Dahulu kalau ada bekalan air dan elektrik kalau diluluskan oleh Majlis Perbandaran, COF akan diluluskan. Cara baru ini tidak akan memafaatkan mana-mana pihak sekiranya kementerian tidak memastikan sistem pentadbiran di semua jabatan dan agensi di atas adalah amat efisien sekali. Kementerian haruslah mencari jalan menyelesaikan dengan lebih inovatif dan pragmatik, jika tidak keadaan industri perumahan hanya akan merosot dan bukannya bertambah baik.

Selain itu merujuk kepada pindaan Seksyen 8A, saya ingin menjelaskan bahawa sekiranya satu projek dibatalkan, bolehkah kementerian didakwa di mahkamah kerana menyebabkan pembatalan projek oleh Menteri dan sebab banyak perkara akan tergantung termasuk pinjam banyak wang dari pinjaman bank oleh pembeli-pembeli rumah.

Dengan ini akhirnya saya menyokong rang undang-undang ini. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Bukit Mertajam.

3.35 ptg.

Puan Chong Eng [Bukit Mertajam]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua kerana memberi peluang kepada saya untuk membahaskan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2001.

Pindaan ini memang sudah lama ditunggu-tunggu. Sebenarnya Menteri dahulu iaitu pun dari MCA sudah katakan akta ini akan dipinda pada 1996 tetapi sehingga beliau tidak lagi menjawat jawatan ini, masih tidak dipinda dan saya mengucapkan tahniah kepada Menteri yang baru ini kerana baru dua tahun menjawat jawatan ini telah membawa akta ini untuk pindaan di Dewan ini dan saya juga ingin mengucapkan tahniah dan syabas kepada Menteri ini kerana sanggup duduk di sini untuk mendengar, untuk berdiri sendiri dan selepas itu menjawab. Ini adalah menjalankan tugas dengan bertanggungjawab, tidak seperti menteri-menteri yang lain, yang jarang datang ke Dewan ini untuk

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Tidak usah ambil kesempatanlah Yang Berhormat. Teruskan ucapan.

Puan Chong Eng: Tuan Yang di-Pertua, saya hanya bercakap dengan fakta sahaja.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Baik, baik, teruskan.

Puan Fong Po Kuan: Puji kata kita kritik.

Puan Chong Eng: Ya, puji pun tidak boleh, apalah.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Bolehlah, boleh tetapi cukuplah.

Puan Fong Po Kuan: [Menyampuk]

Puan Chong Eng: Boleh ya, boleh.

Tuan Lim Hock Seng: Tidak boleh puji, tidak boleh puji.

Puan Chong Eng: Tadi puji boleh, kata Menteri yang lain tidak datang, itu yang tidak boleh. [Disampuk] Ya kah?

Walau bagaimanapun, saya ingin mengatakan pindaan ini tidak menyeluruh. Saya difahamkan bahawa pindaan ini telah lama dibincangkan. Banyak mesyuarat telah diadakan dan pemindaan ada dikatakan akan termasuk juga pemindaan kepada Sale and Purchase Agreement (S&P) tetapi di dalam pindaan ini, kita lihat tidak ada. Ia ada dua aspek di sini. Satu aspek ialah untuk mengawal pemaju dan apa yang dibuat pada kali ini ialah hanya untuk mengetatkan pengawalan kepada pemaju, untuk memberi kuasa yang lebih untuk membuat siasatan dan kuasa mungkin ada kelebihan di sini yang boleh masuk untuk membuat siasatan tanpa waran.

Tetapi saya rasa pemindaan ini tidak dapat menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi oleh pembeli pada waktu sekarang seperti yang sudah dikatakan oleh rakan-rakan saya, khasnya daripada Yang Berhormat bagi Seputeh kerana masalah yang terbesar yang dihadapi oleh pembeli ialah masalah CF. Mereka dapat rumah dengan *vacant possession* tetapi tidak ada CF, tidak boleh duduk di dalam rumah itu, tidak ada guna. Saya rasa Yang Berhormat Menteri faham masalah ini.

Juga tentang..., mereka walaupun dapat VP, tidak dapat CF tetapi perlu membayar cukai tanah. Mereka juga perlu membayar *service charge*. Mereka juga dikatakan mesti membayar *sinking fund* dan kami memang sokong *sinking fund* itu tetapi ia perlu ada syarat-syarat untuk pengurusannya dan semua ini adalah boleh dijalankan dalam Sales and Purchase Agreement (S&P).

Jadi, saya ingin dapat penjelasan daripada Yang Berhormat Menteri, mengapa aspek untuk melindungi pembeli-pembeli rumah tidak dipinda bersama untuk kali ini kerana itu merupakan aspek yang lebih penting kepada saya kerana hukuman yang akan dilakukan ke atas pemaju ini adalah tidak ada guna kepada pembeli. Sekiranya masalah telah terjadi, projek telah bermasalah dan terbengkalai, tidak ada gunanya kita hendak hukum pemaju kerana pemaju ini sudah bankrap, sudah tidak ada duit.

Oleh sebab itu, walaupun dalam S&P sekarang ada menyatakan *late delivery* mesti memberi pampasan 10% tetapi tidak ada seorang pembeli rumah pun yang dapat pampasan ini kerana pemaju ini telah bankrap, tidak ada duit. Apa yang hendak dibuat kepada mereka?

Oleh sebab itu, yang lebih penting ialah untuk mencegah projek-projek perumahan menghadapi masalah dan walaupun ada undang-undang seperti yang dipindahkan tetapi masalah penguatkuasaan, itu memang wujud walaupun pada sekarang ini, jadi, mengambil banyak usaha untuk mengawal dan juga menguatkuasakan undang-undang. Jika kita mengguna pakai konsep bina dan beli, semua peruntukan ini tidak perlu dan pihak kerajaan dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan boleh lepaskan semua beban ini.

Jadi, walaupun kita katakan pada masa sekarang kita tidak mampu melakukan konsep bina dan jual ini tetapi ini mesti menjadi satu objektif kepada akta ini supaya yang akhirnya tidak ada orang yang boleh ditipu oleh pemaju dan saya hendak mengatakan, tadi Yang Berhormat bagi Seputeh telah meminta supaya pindaan undang-undang ini boleh retrospektif kerana kalau tidak, projek-projek yang telah terbengkalai dan juga bermasalah sekarang, undang-undang ini tidak berguna kepada

mereka dan pembeli adalah berjumlah berjuta-juta orang yang sekarang berhadapan dengan masalah.

Sekiranya undang-undang ini tidak boleh diretrospektif, saya ingin merayu kepada pihak kerajaan supaya dapat membuat sesuatu untuk membantu memulihkan semua projek terbengkalai ataupun projek-projek yang bermasalah supaya pembeli-pembeli rumah dapat rumah mereka.

Kerajaan telah memberi berjuta-juta ringgit kepada syarikat-syarikat swasta dan juga telah memberi berjuta-juta ringgit kepada syarikat seperti MAS, Alam Flora, Bakun Dam dan lain-lain lagi. Mengapa kita juga tidak boleh supaya menolong pembeli-pembeli rumah ini untuk mendapat rumah mereka. Jadi, saya harap kerajaan akan juga bersimpati dengan pembeli-pembeli rumah, khasnya pembeli rumah kos rendah.

Saya berpendapat bahawa dalam ekonomi yang gawat sekarang, kalau kita boleh memulihkan semua projek ini, kita bukan sahaja boleh merangsang ekonomi dan juga boleh memberi peluang pekerjaan dan pada masa yang sama, kita dapat menolong pembeli rumah. Jadi, saya rasa ini adalah satu projek yang baik untuk dilakukan oleh kerajaan.

Saya juga ingin sentuh tajuk berkenaan dengan kuota. Saya berpendapat bahawa pemotongan 5% ini untuk bumiputera mesti ada had kepada jualan, *the selling price*. Kalau bumiputera yang dapat membeli rumah berharga RM200 ribu, saya rasa mereka tidak perlu pemotongan 5%. Ini tidak boleh digunakan untuk tidak memberi CF. Di negeri Pulau Pinang, kalau kuota ini tidak dicapai atau kuota untuk bumiputera itu tidak dijual dan seperti yang sudah dikatakan oleh rakan saya, Yang Berhormat bagi Bagan, maka pemaju diminta untuk menderma 5% ini kepada UDA Holding. Ini bukan derma, ini sebenarnya syarat. Kalau tidak beri derma, dia tidak boleh dapat CF ataupun *the release of letter*. Ini sekarang secara undang-undang. Mungkin ia sudah *illegal*.

Bagaimana dia boleh kutip derma dengan cara ini? Ini juga memberi imej dan kesan yang buruk kepada polisi seperti ini kerana ini seolah-olah memaksa dan seperti dapat dari A dan beri kepada B. Semua pemotongan ini berlaku untuk harga projek yang tinggi juga. Ini seperti, pembeli rumah bukan bumiputera walaupun kos rendah, mereka mesti membayar 5% ini dan mereka yang menikmati ialah mereka yang mampu membeli rumah berharga RM300 ribu. Ini tidak sesuai saya rasa dan tidak selari dengan *social justice*.

Oleh sebab itu, pada waktu sekarang kerana terlalu banyak unit bumiputera yang tidak laku, yang tidak dijual dan pemaju pun bermasalah untuk mendapatkan wang yang begitu besar untuk menukar *release of letter* untuk menjualkan ini seperti itu. Kalau dalam ekonomi yang bagus *at a good time*, mereka tidak *complaint*, tetapi sekarang mereka merasa bermasalah juga. Jadi, saya berharap polisi seperti ini dapat dilaksanakan dengan baik. Kami memang menyokong untuk membolehkan mana-mana rakyat yang miskin supaya dapat membeli rumah, tidak kira dia bumiputera atau bukan bumiputera. Tetapi yang penting janganlah menyalahgunakan polisi seperti ini.

Ini akan mendatangkan kesan negatif kepada perhubungan di antara kaum. Saya berharap ini boleh diambil perhatian. Walaupun saya rasa bukan di bawah Kementerian Perumahan kerana saya rasa ini adalah Jabatan Perdana Menteri kerana ia di bawah bumiputera *steering committee*. Tetapi di antara kementerian mereka perlu ada penyelarasan.

Saya juga ingin menyentuh tentang *tribunal for house buyers clean*. Saya ingin tahu mengapa ia ditetapkan hanya untuk RM25,000 sahaja kerana ini merupakan satu masalah yang sangat rumit. Kalau pembeli menghadapi masalah dengan pemaju, kerana pemaju yang begitu kaya, mereka mempunyai peguam yang handal. Tetapi kepada pembeli, khasnya mereka yang *low cost* - sekarang *low cost* pun perlulah RM50,000 dan untuk mereka berdepan sendiri dengan pemaju merupakan satu masalah yang begitu besar bukan sahaja dari segi masa dan juga dari kewangan. Jadi, saya berharap ini amaunnya boleh ditingkat sehingga RM150,000 itu berpatutan dengan harga rumah unit kos sederhana sahaja. Dia pun RM150,000. Saya ingin mendapatkan penjelasan daripada Yang Berhormat Menteri bilakah kementerian ini akan meminda aspek mengenai SPA yang lain, kerana saya rasa ramai orang di luar

sana sangat kecewa kerana pembinaan ini tidak memberi perlindungan kepada mereka yang memerlukannya.

Jadi, saya ingin satu jawapan bilakah akan dipinda di aspek SPA. Adakah ia akan menunggu sehingga dekat pilihan raya. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat bagi Kluang.

3.50 ptg.

Tuan Hoo Seong Chang [Kluang]: Tuan Yang di-Pertua, saya mengucapkan terima kasih kerana memberikan peluang untuk berbahas Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2001 ini. Saya tidak akan mengambil masa yang panjang, cuma empat, lima perkara atau persoalan yang akan saya kemukakan dalam Dewan ini.

Seperti yang dimaklumkan oleh Yang Berhormat Menteri minggu lepas Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 iaitu Akta 118 telah diluluskan dan berkuat kuasa pada 29 Ogos, 1969 dengan tujuan untuk mengawal aktiviti-aktiviti pemaju perumahan swasta di seluruh Semenanjung Malaysia agar lebih bertanggungjawab kepada pembeli rumah terutamanya dari segi kualiti perumahan yang disediakan.

Berdasarkan peruntukan tersebut, Akta Pemaju Perumahan 1966 adalah merupakan satu Akta Persekutuan. Sejak mula berkuatkuasa akta ini telah pun melalui dua pindaan iaitu Akta A402 yang telah mula berkuatkuasa pada 10 Jun, 1977 dan pindaan kedua ialah Akta A703 yang mula berkuatkuasa pada 1 Disember 1988 yang antara lain bertujuan mengadakan peruntukan berhubung dengan penubuhan dan pengendalian akaun pemaju perumahan. Selaras dengan perkembangan industri perumahan yang pesat dan perubahan industri perumahan, maka pindaan ini yang menyeluruh ini telah pun dibuat pada Akta Pemaju Perumahan. Jadi, saya mengucapkan tahniah kepada pihak kementerian yang dapat membentangkan Akta Pemaju Perumahan ini.

Saya memerhatikan tentang akaun pemaju perumahan ini. Akaun Pemaju Perumahan ini apabila ditubuhkan memang dapat menyelesaikan banyak masalah yang dapat membantu pembeli yang membuat aduan-aduan kepada pihak kerajaan. Pada saya selain daripada akaun pemaju perumahan, banyak juga aduan yang diterima mengenai tempoh dalam "*defect liability*" ataupun "*during defect liability period*" di mana dengan adanya prihatin dan perhatian pihak kementerian pada hari ini dapat meminda satu seksyen dan memasukkan satu seksyen baru untuk mengatasi masalah yang dikatakan dalam tempoh "*defect liability*" ini, iaitu pada seksyen 16A hingga 16J. Seksyen baru yang dimasukkan dalam akta bagi penubuhan Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah yang bertujuan untuk membenarkan penyelesaian tuntutan daripada pembeli rumah. Di antara jumlah tuntutan yang diberi ataupun dibuat hendaklah tidak melebihi RM25,000.

Selain daripada itu, di seksyen 6 di mana akan menaikkan deposit daripada RM100,000 kepada RM200,000. Pada pandangan saya RM200,000 untuk satu projek memanglah munasabah untuk projek yang kecil. Tetapi untuk projek yang besar seperti yang dikatakan oleh rakan-rakan yang lain, saya ingin mencadangkan supaya kementerian dapat memikirkan supaya kita mesti melihat dari segi saiz projek tersebut. Kalau tidak, sejumlah RM200,000 sahaja bagaimana tribunal walaupun yang cukup cekap dan efisien pun tidak dapat menyelesaikan jikalau banyak aduan terhadap satu projek yang besar. Maka saya ingin merayu kepada pihak kementerian supaya memikirkan sama ada ada alternatif lain selain daripada RM200,000 kalau projek yang besar, kita tubuhkan tribunal dan menaikkan deposit ini yang benar-benar dapat menolong untuk menyelesaikan banyak aduan mungkin dalam tempoh *defect liability period* ini.

Yang kedua, mengenai mengadakan peruntukan bagi kewajipan tambahan pemaju perumahan yang berlesen. Jadi, di bawah seksyen 8 dan seksyen baru 7(b) ini. Di seksyen 8 akta dipinda di mana pemaju perlu memaklumkan kepada pengawal perumahan sekiranya berlaku pemindahan hak, serah hak, pelupusan harta dan pembentukan semula perniagaan ataupun pengurusan bagi membolehkan pengawal

perumahan memantau pengurusan syarikat demi menjaga kepentingan pembeli. Di seksyen baru 7(b) ini yang dimasukkan dalam akta untuk memastikan pemaju erus bertanggungjawab dan terikat kepada akta, sungguhpun lesen pemaju telah pun tamat.

Dengan pindaan ini, pegawai perumahan masih boleh memberikan arahan tertentu kepada pemaju walaupun lesennya telah tamat demi untuk menjamin kepentingan pembeli. Jadi takrif baru ini juga akan menghalang pemaju perumahan untuk melepaskan diri daripada kewajipan dan tanggungjawab yang terpaksa dipikul supaya dapat menjaga kepentingan pembeli-pembeli yang terlibat dalam projek-projek yang terbengkalai. Jadi dari sudut ini, saya ucapkan terima kasih kepada pihak kementerian yang peka dalam perkara ini. Cuma saya ingin merayu kepada pihak kementerian supaya memikirkan sesuatu untuk membantu pembeli-pembeli rumah dalam projek terbengkalai sebelum Akta ini.

Walaupun kita melihat perkara ini dan mengambil serius tentang perkara ini dan dengan pindaan akta ini dapat membela nasib mereka tetapi pada mereka yang membeli rumah dalam projek terbengkalai sebelum akta ini, adakah kerajaan juga simpati kepada nasib mereka. Ini saya berharap pihak kerajaan dapat juga memikirkan sesuatu supaya nasib mereka dapat juga dibela.

Tuan Yang di-Pertua, selain daripada dua perkara ini, saya juga selalu ditemui oleh pembeli-pembeli rumah yang mengatakan bahawa kalau boleh kementerian dapat juga menimbangkan supaya semua *title* individu termasuk *strata title* harus diperoleh sebelum pemaju perumahan dapat menjualkan rumah mereka. Dalam konteks ini, saya juga minta supaya kementerian dapat melihatkan perkara ini. Dan selain daripada itu ramai pembeli juga merayu supaya mereka dapat melantik *engineer* ataupun arkitek mereka sendiri dengan tanggungan ataupun kos yang akan dibayar kepada arkitek ini dengan perbelanjaan sendiri supaya dapat memeriksa dari segi material dan segala peringkat projek yang dijalankan untuk menjaga kepentingan pembeli sendiri. Jadi dalam konteks ini sama ada kerajaan dapat menimbangkan supaya permintaan ini juga dapat dipertimbangkan.

Dan akhirnya Tuan Yang di-Pertua, ialah tentang Seksyen 2 ini. Seksyen 2 iaitu akta dipinda dengan memansuhkan Seksyen 1(a) dan (b) yang bertujuan tidak lagi memberi pengecualian kepada badan-badan koperasi dan perbadanan ataupun agensi Kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri daripada peruntukan akta ini. Jadi pada prinsipnya, saya setuju dengan pindaan seksyen ini tetapi saya ingin merayu kepada pihak kementerian, jika koperasi-koperasi yang mempunyai rekod yang baik dan juga yang cukup berjaya dalam pengurusan koperasi tersebut dan ingin membantu kepada ahli-ahli mereka, saya berharap selepas pindaan ini juga kementerian dapat mempertimbangkan *case by case*.

Kalau ada koperasi-koperasi yang cukup berjaya dan juga mempunyai rekod yang baik yang ingin menolong kepada ahli-ahli mereka. Jadi dalam projek perumahan ini saya berharap pihak kementerian dapat memberi kelonggaran tentang pindaan Seksyen 2 ini.

Jadi pada kesimpulannya pindaan bertujuan memperkemas Akta 118 ini bagi menjamin kepentingan pembeli serta memperkukuh peranan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam memantau dan menguatkuasakan undang-undang ini dapat dijayakan. Jadi dengan kata-kata demikian saya ucapkan terima kasih dan saya menyokong.

Datuk Dr. Haji Hassan bin Mohd Ali: [Bangun].

Tuan Liow Tiong Lai: [Bangun].

Tuan Kerk Kim Hock: [Bangun].

Tuan M. Shukrimun bin Shamsudin: [Bangun].

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Macam mana tiba-tiba ada empat Ahli Yang Berhormat yang ingin berucap. Sebagaimana Yang Berhormat sedia maklum, memang akta ini cuba hendak diselesaikan pada hari ini. Bolehkah saya minta Ahli Yang Berhormat, cubalah apa yang telah dibangkitkan tidak payah ulang lagilah, supaya kita boleh bersama-sama menjimatkan masa. Yang Berhormat bagi Bentong, sila.

Tuan Liow Tiong Lai [Bentong]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, kerana memberi peluang kepada saya untuk menyertai perbahasan meminda Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

Saya mengucapkan syabas dan tahniah kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan terutama kepada menterinya kerana mengambil inisiatif untuk memperkemas dan meningkatkan akta ini bagi menjamin kepentingan pembeli serta memperkukuh peranan kementerian dalam memantau dan menguatkuasakan undang-undang yang sedia ada.

Masalah perumahan sentiasa menjadi satu masalah utama di kawasan-kawasan kita terutama apabila kita berada di kawasan yang ramai pembeli rumah sentiasa datang mengadu kepada kita dan ia telah menjadi satu isu utama di peringkat akar umbi. Oleh itu inisiatif yang diambil oleh kementerian ini harap-harap dapat menyelesaikan kebanyakan isu yang timbul pada masa kini.

Saya juga berharap dengan akta yang dipinda ini kita tidak akan menjadi suatu halangan atau membantutkan pembangunan perumahan di negara ini. Saya yakin dengan adanya akta yang telah diperkemas kita sama-sama dapat memajukan industri perumahan di negara. Saya mengalu-alukan pindaan kepada Seksyen 2 dengan memotong subseksyen 2(1) di mana dengan pemotongan subseksyen ini semua koperasi dan juga agensi kerajaan yang memajukan perumahan juga dikawal oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Ada terdapat kes-kes yang berlaku di negeri Pahang iaitu di kawasan Raub di mana satu projek Cherating yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri Pahang dengan usaha sama dengan pemaju tetapi mengalami, atau menjadi projek terbengkalai lebih kurang 7, 8 tahun sehingga hari ini dan kerajaan negeri terpaksa bertungkus-lumus untuk menyelesaikan masalah ini. Saya ingin mendapat tahu, sama ada akta yang telah diluluskan ini akan mengambil kira kes-kes yang lama dan sama ada pindaan ini retrospektif dan membolehkan kementerian menguatkuasakan akta ini terhadap kes-kes seperti yang tersebut di atas.

Ada juga terdapat kes-kes seperti pembangunan di kawasan luar daripada Majlis Daerah. Di kawasan saya contohnya di Daerah Bentong, satu syarikat perumahan iaitu Asiana Development Corporation telah membangunkan satu perumahan di luar kawasan daripada Majlis Daerah. Selepas selesainya projek ini, semua masalah yang timbul tidak diambil kira oleh Majlis Daerah mahupun pemaju. Taman itu telah menjadi satu 'anak angkat', satu 'anak yang terbiar' dan tidak dijaga oleh mana-mana penguat kuasa tempatan.

Oleh itu, saya ingin mendapat tahu sama ada keadaan seperti ini adakah dapat dikawal oleh akta yang baru dipinda ini dan adakah ia dapat menyelesaikan kes-kes seperti ini untuk memastikan bahawa pemaju yang membangunkan perumahan di luar daripada kawasan majlis perlu mempunyai deposit yang lebih dan juga perlu mempunyai tanggungan iaitu guarantee period yang lebih panjang agar memastikan semua kerja-kerja pengurusan dan penyelenggaraan taman itu dapat dijaga dengan sebaik-baiknya.

Tuan Yang di-Pertua, saya mengambil kesempatan di sini untuk mengucapkan syabas dan terima kasih dan tahniah kepada House Buyers' Association yang sentiasa peka kepada pemindaan akta-akta di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Dengan adanya persatuan ini, banyak pengguna dan pembeli rumah mendapat bantuan daripada persatuan ini. Persatuan ini juga peka dan telah pun menimbulkan beberapa cadangan kepada kementerian dan di sini saya ingin mengambil contoh.

Contohnya, pindaan kepada Seksyen 3 di mana dalam takrifannya, "*housing accommodation*" dengan memasukkan selepas perkataan "*for business premises*", adakah dengan tujuan utama kita memberi takrifan baru kepada seksyen ini adalah untuk mengelakkan kekeliruan. Tetapi dengan memasukkan takrifan baru ini, adakah ini bermakna bahawa semua bangunan komersial seperti di Pearl Point dan Pudu Plaza di mana pembeli-pembeli kondominium di atas lot-lot komersial ini tidak terangkum dalam kawalan akta ini?

Sekiranya ini benar, maka saya berpendapat bahawa akta ini adalah membelakangkan kepentingan pengguna-pengguna dan peribadi dan penduduk yang membeli rumah-rumah kediaman tersebut di atas lot-lot komersial tersebut.

Oleh itu, saya mengesyorkan di sini bahawa takrifan "*housing accommodation*" ini tidak boleh dikeluarkan daripada takrifan di atas.

Berhubung dengan pindaan kepada Seksyen 6 iaitu selain daripada meningkatkan deposit RM200,000, saya juga berharap lain-lain faktor dapat dimasukkan agar memastikan pemaju ini lebih bertanggungjawab seperti mana yang telah diterangkan oleh Ahli Yang Berhormat bagi Kluang bahawa semua lesen pemaju tidak boleh dikeluarkan kepada pemaju perumahan ini sebelum *individual title* telah disediakan. Sekiranya tidak, saya rasa ini juga akan menimbulkan banyak masalah kepada kita di kawasan-kawasan kelak.

Saya ingin mendapat kepastian sama ada Kementerian bercadang untuk meningkatkan cagaran RM200,000 ini mengikut saiz pemaju-pemaju kerana ada terdapat pemaju-pemaju yang besar dan projek-projeknya berbilion ringgit tetapi dengan deposit yang kecil ini, tidak dapat menyelesaikan masalah-masalah penduduk sekiranya projek ini terbengkalai. Oleh itu, saya berharap Kementerian mengambil cadangan kita bahawa semua deposit ini dapat mengikut saiz perumahan.

Tuan Yang di-Pertua, berhubung dengan pindaan Seksyen 10H iaitu Protection of Informers, saya mengucapkan terima kasih dan syabas kepada Kementerian kerana memberi perlindungan kepada pemberi maklumat dan ini akan menyenangkan Kementerian menguatkuasakan semua undang-undang di bawah akta ini. Saya rasa sekiranya kita dapat menggalakkan lebih banyak penduduk ataupun pemberi maklumat kepada Kementerian, adalah digalakkan ia memberi insentif seperti mana yang dilakukan oleh Kementerian Kewangan terhadap *income tax*.

Tuan Yang di-Pertua, isu yang utama saya rasa banyak Ahli Yang Berhormat telah bangkitkan ialah isu CFO iaitu kita sampai hari ini tidak jelas dan kenapa Kementerian perumahan dan Kerajaan Tempatan yang sekian lama komitmennya untuk memastikan bahawa penyerahan kunci itu dapat dijalankan serentak dengan pemberian CFO tidak dapat dilaksanakan.

Saya rasa ini adalah amat penting kerana ini memberi satu jaminan kepada pengguna-pengguna agar semua pembeli-pembeli rumah apabila mereka mendapat kunci rumah, *vacant possession* maka mereka dapat terus pindah masuk ke rumah-rumah tersebut, tidak seperti masalah utama yang kita hadapi pada hari ini di mana setelah diserahkan kunci, penduduk-penduduk tidak dapat memasuki rumah kerana tiada sambungan bekalan air, bekalan elektrik dan sebagainya.

Saya ingin tahu apakah alasan-alasannya sehinggakan sampai hari ini walaupun kita telah meminda akta ini, tetapi kita tidak dapat masukkan seksyen yang sedemikian untuk memastikan CFO diberi apabila *vacant possession* dilangsungkan kerana pada pendapat saya banyak majlis daerah selepas didesak oleh Ahli-ahli Parlimen, mereka baru memberi temporary CF.

Oleh itu, *temporary CF* ini juga tidak memberi jaminan kepada pembeli-pembeli. Saya ingin mendapat tahu sehingga hari ini berapa banyakkah projek-projek yang sedemikian di seluruh Malaysia, kawasan perumahan yang mempunyai *temporary CF* dan apakah caranya untuk menyelesaikan *temporary CF* ini dan adakah Kementerian mengambil langkah-langkah yang seterusnya untuk memastikan kerajaan negeri memberi kerjasama yang sepenuhnya agar CFO ini dapat diberikan serentak.

Saya juga ingin mendapatkan maklumat lanjut daripada Yang Berhormat Menteri kerana dari segi cagaran-cagaran oleh pihak pemaju, selain daripada RM200,000 yang telah saya katakan tadi, apakah cagaran-cagaran lain seperti cagaran kepada majlis daerah, cagaran kepada pihak berkuasa yang lain dan menyebabkan seseorang pemaju itu mendapat beban yang begitu besar untuk menghadapi pembangunan di sesuatu kawasan.

Oleh itu, saya katakan tadi bahawa saya harap dengan adanya pindaan akta yang baru ini, juga tidak menimbulkan masalah kepada pemaju sehingga membantutkan kemajuan pembangunan di kawasan-kawasan. Dengan kata-kata itu saya ucapkan terima kasih dan menyokong pindaan ini.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Ahli-ahli Yang Berhormat, saya memang berhasrat supaya perbahasan dapat kita selesaikan sebelum pukul 5.00, jadi saya terpaksa turunkanlah masa kepada 15 minit bagi setiap orang. 15 minit bagi setiap Ahli berucap. Jadi Parit Buntar, sila.

4.12 ptg.

Dato' Dr. Hasan bin Haji Mohamed Ali [Parit Buntar]: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih. Saya pun ingin mengambil bahagian dalam perbahasan Rang Undang-undang Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2001 ini.

Sebagaimana nasihat daripada Tuan Yang di-Pertua, supaya kita tidak repeat, tidak ulang balik perkara-perkara yang telah disentuh waktu perbahasan rang undang-undang ini, saya pun cubalah mengikut nasihat Tuan Yang di-Pertua, dan saya ingin hanya hendak memperkatakan satu soal, saya rasa mungkin sudah disebut, tetapi tidak disebut cara saya hendak sebut iaitu soal *space* ini, soal ruang.

Dan sebelum itu, Tuan Yang di-Pertua, sebagaimana yang diketahui, tiga keperluan manusia yang disenaraikan oleh United Nations, yang disenaraikan oleh World Bank sebagai mana yang kita tahu, selain daripada makanan, selain daripada *clothings*, pakaian, ialah tentang perumahan atau *shelter*. Jadi, sebab itu, oleh kerana ia dimasukkan dalam *basic needs* sudah tentulah ianya menjurus kepada keperluan manusia sama ada manusia di bandar, manusia di kota dan di mana-mana juga dalam dunia ini.

Saya hendak memulakan dengan mengatakan, Tuan Yang di-Pertua bahawa kehendak manusia ini terbahagi kepada dua. Satu yang dinamakan atau kehendak-kehendak yang dapat dizahirkan (*extrinsic needs*), satu lagi ialah, kehendak-kehendak yang tidak dapat dizahirkan (*intrinsic needs*). Salah satu daripada kehendak yang dapat dizahirkan termasuklah perumahan ini dan perumahan ini juga kalau kita tinjau betul-betul sebahagian besarnya termasuk juga dalam *realm*, dalam bidang yang dinamakan *intrinsic needs* (benda-benda keperluan manusia yang tidak dapat dilahirkan). Dalam hal mengenai kedua-duanya sekali ini saya hendak menyentuh macam saya katakan tadi, Tuan Yang di-Pertua, ialah soal ruang rumah ini, *floor space* rumah ini.

Kalau kita naik motokar daripada Kuala Lumpur, daripada Shah Alam hendak menuju ke Lapangan Terbang Antarabangsa KLIA kita akan dapati rumah di sebelah kiri banyak projek perumahan. Dan kita tengok di situ rumah yang hendak didirikan sama ada bentuk *prefab* dan sebagainya, bentuk yang penuh dan sebagainya, kita tengok bukan rumah, tetapi *pigeon-holes* atau pun kita hendak katakan ruang-ruang macam *pigeon-holes* yang baru diberikan kepada Ahli Parlimen baru-baru ini. Macam mana manusia hendak hidup dalam *pigeon-holes*? Adakah manusia itu *pigeons*? Manusia adalah mempunyai kehendak yang saya katakan yang pertama sekali kehendak untuk berlegar dalam rumahnya - ruang legar. Di mana ruang legar kita nampak. Tahun 70'an, tahun 80'an rumah-rumah ada yang satu bilik di Sentul sana. Satu bilik rumah, anak enam orang. Bayangkan saudara penderitaan jasmani, penderitaan rohani yang ditanggung oleh keluarga itu yang nampak atau yang tidak nampak. *Extrinsic* dan *intrinsic miseries* yang dihadapi oleh keluarga-keluarga yang sedemikian. Kita tengok di mana-mana pun.

Saya paling tidak setuju orang miskin dicompounded kemiskinannya dengan tidak mendapat benda yang paling lumayan dalam hidupnya, amanya *physical space* itu. Saya paling tidak setuju. Pada saya kalau tengok kebanyakan negara yang membangun, orang-orang yang berpendapatan rendah rata-ratanya, statistik menunjukkan anak lebih ramai daripada orang yang berpendapatan sederhana dan berpendapatan tinggi. Orang yang berpendapatan rendah duduk di *pigeon-holes*, orang yang berpendapatan tinggi duduk di Putrajaya, di Damansara Height, di Bangsar, Taman Tun Dr. Ismail.

Kita lihat sekarang macam mana rakyat terbahagi dua sebegini. Manusia yang miskin, memang yang sudah miskin tetapi kenapa kita miskin *extrinsic values* dan *intrinsic values* kehidupan mereka. Ini yang saya kurang faham di Malaysia ini. Kita tidak dapat agaknya *empathize* tidak dapat *empathy*, tidak dapat meletakkan diri kita dalam kedudukan manusia yang seperti ini. Bayangkan manusia yang duduk dalam rumah yang *pigeon-holes*, satu bilik dan dua bilik. Bayangkan anak yang hendak ambil periksa, 'PRM', PMR, 'PRM' pulak dah [Ketawa], PMR esok akan mula, SPM akan mula tiga minggu daripada sekarang. Masing-masing hendak menelaah dalam rumah *pigeon-holes* itu. Di mana perkataan menelaah, pada saya bila menelaah ada ruang, bila menelaah ada *privacy*, bila menelaah ada tempat yang boleh dia melantunkan fikirannya, ada tempat dia boleh melayan kehendak-kehendaknya, kehendak-kehendak intelektual. Tetapi kalau hendak lalu adik ada, hendak lalu

bertembung kaki dengan emak, hendak lalu tercium bau dapur yang hanya beberapa kaki sahaja dengan periuk yang sedang memasak makanan-makanan untuk keluarga itu. Di mana *privacy, and we never value human privacy* dan inilah yang pentingnya.

Saya rasa, Tuan Yang di-Pertua, bila kita membincangkan soal ini, saya hendak menyebut dari hal *space* ini. Yang pertama *physical space* Saya sangat bersetuju dengan Yang Berhormat bagi Tambun tadi yang mengatakan *physical space* soal *density*. Kita sebenarnya terperangkap dengan kehendak pemaju. Makin tinggi *density*, makin untung, makin tinggi *density*, makin untung, tetapi kita tidak pernah memikirkan *the human density*. Kita tidak pernah memikirkan *psychological density*, kita tidak pernah memikirkan *emotional density*. Sebab itu saya harap sangatlah supaya dikaji seluruhnya sistem perumahan negara ini. Yang Berhormat Tambun menyatakan tadi kita banyak lagi kawasan rumah, kawasan tanah luas lagi tetapi apa yang berlaku di Malaysia ini yang kaya merobekkan lagi kekayaan orang miskin dengan tanah yang disediakan, mereka ambil tanah-tanah orang miskin itu. Inilah yang menyebabkan tanah-tanah sampai tidak berkecukupan, apa yang berlaku di Malaysia ini.

Saya hendak menyebut tentang *physical space* ini, ruang lebar, ruang di dalam rumah dan ruang di luar rumah, kedua-duanya masuk dalam rumah terhimpit, keluar dari rumah pun terhimpit. Mari kita pergi ke kawasan rumah-rumah rendah. Mari kita pergi melawat kawasan-kawasan perumahan kos rendah. Apa yang kita saksikan, padang bola hampir tidak ada, pada permainan hampir tidak ada, rumah-rumput mati, bunga-bunga tidak dijaga. Tetapi mari kita tengok rumah-rumah orang yang duduk di peringkat rumah yang sederhana, rumah kos tinggi. Makin subur, makin subur, rumput subur, orang subur, orang subur, rumput subur, bunga subur, orang subur. Tetapi bagaimana dengan orang-orang yang berpendapatan rendah, tidakkah mereka memerlukan hiasan-hiasan seperti ini. Tidakkah mereka memerlukan oksigen daripada pandangan-pandangan kehijauan yang memberikan mereka punca oksigen itu. Inilah yang sepatutnya kita memikirkannya.

Saya fikir rang undang-undang yang dibentangkan ini sepatutnya juga memikirkan perkara-perkara ini sebab dalam rang undang-undang ini sepatutnya saya hendak melihat tetapi tidak ada. Yang saya hendak lihat bukan sahaja *physical space*, saya hendak lihat *psychological* dan *emotional space*. Saya bukan bukan hanya *physical space*, saya hendak lihat *spiritual space*. Saya bukan hendak melihat bukan hanya *physical space*, saya hendak melihat *social and familial space* dan inilah yang penting. Saya fikir Tuan Yang di-Pertua hal ini tidak ada.

Walaupun pindaan ini mengatakan kita menggunakan perkataan 'pembangunan', menggantikan perkataan-perkataan yang lama dan sebagainya, bila saya tengok balik tengok *content* kepada rang undang-undang ini, saya adalah orang yang agak ragu-ragulah. Masih juga rang undang-undang kita ini sama, tidak saling tumpah. Macam yang berlaku di Australia saya sudah semak, yang berlaku di Singapura saya sudah semak, yang berlaku di Amerika saya sudah semak. Tetapi yang hendak cerita pasal *psychological space*, yang hendak cerita pasal *emotional space* yang hendak cerita pasal *spiritual space* ini sepatutnya ada di Malaysia. Apa lagi negara ini sudah dikatakan Negara Islam.

Saya hendak sebut tentang *psychological space* ini. Ruang psikologi dan ruang emosi ini. Katakanlah ada orang yang sakit di rumah kita. Rumah yang *pigeon-holes* tadi ada orang sakit, macam mana orang sakit hendak sembuh. Bahkan dikatakan oleh doktor-doktor dalam dunia ini, pakar-pakar psikologi, sebahagian besar, bahkan ada mengatakan 60% daripada proses penyembuhan ini adalah terdiri daripada faktor-faktor emosi dan faktor-faktor psikologi selain daripada *drugs*, ubat-ubatan yang diberikan itu.

Begitu juga tentang *spiritual space* ini, kiblat pula, sudahlah rumah *pigeon holes*, kiblat pun tidak mampu kita hendak buat. Bagi orang Islam supaya sembahyang, apa yang hendak dibentangkan sejadiah itu selari dengan bilik, selari dengan ruang tamu, selari dengan ruang-ruang yang dibina. Sudahlah misalnya *space* tidak ada, misalnya kiblat tidak menentu, ada yang menerajang dinding, ada yang menerajang sudut, ada yang terpaksa berdepan dengan bilik air, ada yang terpaksa berdepan dengan dapur. Inilah yang ada sekarang ini sebab dalam kepala kita tidak pernah memikirkan kepentingan hal-hal *spiritual space* ini dalam kehidupan kita sebagai manusia.

Yang akhirnya Tuan Yang di-Pertua, soal sosial dan *familial space* ini. Inilah sebabnya dikatakan dalam masyarakat moden macam kita ini, kita dapati ha-hal mengenai *privacy* ha-hal mengenai dalaman ini tidak diberikan sedikit tumpuan disebabkan kerana itulah *extended family* yang merupakan sesuatu yang menjadi kemegahan kepada masyarakat Timur. *Extended family* sudah mati. Sebab apa *extended family* sudah mati? Hendak datang ke kawasan bandar, hendak datang ke Sentul, hendak datang ke Gombak, keluarga tidak mampu hendak datang sebab ruang-ruang rumah itu tidak mampu untuk menampung keluarga yang hendak datang. Akhirnya program-program keluarga tidak dapat diadakan. Program kenduri tidak dapat diadakan, program tahlil tidak dapat diadakan. Program-program perjumpaan keluarga tidak dapat diadakan dalam rumah yang saya katakan *pigeon-holes* tadi.

Apa akan jadi pada keluarga. Keluarga semakin lesu, semakin lesu, semakin lesu. Semangat *familialism* ini semakin mati, semakin mati, semakin mati. Family *cohesiveness* semakin hanyut, semakin hanyut dan semakin hanyut. Dalam suasana itulah kita bercerita tentang *level of living* kita bercerita tentang kebaikan kehidupan, kita bercerita tentang kebagusan kehidupan dan akhirnya Tuan Yang di-Pertua, saya hendak sangatlah kalau dapat soal-soal mengenai kiblat ini, soal-soal mengenai amalan kerohanian ini yang patutnya berlaku dalam rumah-rumah, soal kematian dan kenduri dan sebagainya, insya Allah kalau dapat diberi.

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: [Bangun]

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat, Setiausaha Parlimen bangun.

Dato' Dr. Hasan bin Mohamed Ali: Tidak perlulah oleh kerana kita hanya 15 minit sahaja. Jadi, saya harap...

Dato' Haji Noh bin Haji Omar: Tak beri peluangkah?

Dato' Dr. Hasan bin Haji Mohamed Ali: Tuan Yang di-Pertua, kalau dapat kita berikan perhatian kepada perkara-perkara ini. Bukan begitu sahaja tetapi pada hari ini saya rasa

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat Tanjong Karang ...

Dato' Dr. Hasan bin Haji Mohamed Ali: Saya tidak benarkan. Mulai daripada hari ini saya berharap Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kalau dapatlah, kalau tidak dalam perbincangan perbincangan mengenai rang undang-undang ini kalau boleh kita memikirkan satu masa nanti kita menjadikan inputs dan kita sangguplah untuk memberikan input yang lebih *detail* lagi tentang perkara ini untuk melihat hal-hal perumahan ini terutama daripada gabungan *extrinsic* dan *intrinsic* khususnya mengenai permasalahan *intrinsic* dalam *values* atau nilai-nilai *intrinsic* dalam kehidupan manusia ini. Jadi, Tuan Yang di-Pertua, saya pun tidak mengizinkan Yang Berhormat Tanjong Karang, harap duduk sahajalah. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Ahli Yang Berhormat sebelum Yang Berhormat Menteri menjawab, Yang Berhormat bagi Tebrau boleh berucap, maka dengan ini saya jemput Yang Berhormat bagi Tanjong.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Oh, lepas ini Tebrau?

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Ya.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Saya penutup ya. Terima kasih.
[Ketawa]

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Nanti, tunggu, tunggu.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua.

4.26 ptg.

Tuan Chow Kon Yeow : Sama-sama dapat. [Ketawa]

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Sama-sama dapat.

Tuan Chow Kon Yeow: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua kerana memberi saya kesempatan ini untuk turut mengambil bahagian dalam membahar rang undang-undang yang meminda Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) di mana

fokus utama pindaan kepada akta ini fokus kepada langkah-langkah untuk mencegah dan memberi perlindungan kepada pembeli rumah yang lebih baik. Dan juga meningkatkan kuasa-kuasa penguatkuasaan di mana diharapkan melalui pindaan kepada akta ini projek-projek terbengkalai akan dikurangkan dan juga aduan-aduan dari para pembeli rumah akan dikurangkan.

Tetapi secara peribadi saya boleh menerima beberapa pindaan yang digubalkan di dalam akta ini tetapi saya rasa bahawa memang ada banyak lagi yang belum sempat diberi perhatian dalam pindaan akta ini yang diujulkan begitu banyak oleh Ahli-ahli Yang Berhormat di dalam Dewan ini. Ahli Yang Berhormat bagi Parit Buntar pun membawa satu pandangan dan sudut yang baru terhadap isu perumahan di negara ini. Untuk makluman Yang Berhormat, saya seorang Yang Berhormat yang datang dari 'pigeon holes' [Ketawa]. Jadi, saya berharaplah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan akan senantiasa peka terhadap perkara-perkara yang dibangkitkan oleh rakyat jelata yang mendahagakan sebuah rumah selama ini sebab ini memanglah satu hak asasi manusia untuk mendapat satu tempat perlindungan.

Jangan menganggap bahawa rintihan dan masalah ini adalah perkara yang remeh-temeh tetapi satu perkara yang haruslah diberi perhatian oleh pihak kerajaan. Di mana kita nampak dalam satu dua dekad ini masalah-masalah yang timbul di dalam sektor perumahan adalah sangat besar dan sangat rumit. Sehingga hari ini pelbagai usaha telah diambil tetapi masih belum dapat menyelesaikannya dengan sepenuhnya dan serentak itu juga ada masalah-masalah baru yang timbul untuk menarik perhatian dari kerajaan.

Saya merasa pindaan-pindaan ini mempunyai unsur kosmetik sahaja di mana tidak membawa pembaharuan yang diharap-harapkan oleh para pembeli rumah di negara ini. Saya ingin tahu bahawa menurut Yang Berhormat Menteri, kementerian telah menjalankan kajian terhadap pelbagai aspek menjalankan kajian yang menyeluruh terhadap masalah di dalam perindustrian perumahan ini dan satu konsep saya rasa juga pun dikaji kesesuaiannya iaitu 'konsep bina kemudian jual.' Tetapi nampaknya dalam pindaan pada kali ini kita tidak nampak satu komitmen dari pihak kementerian untuk memperkenalkan satu 'konsep bina kemudian jual' di negara ini di mana pemaju-pemaju perumahan hanya boleh menjual rumah mereka selepas ia siap dibina dan memperolehi Sijil Menduduki atau OC.

Saya rasa Menteri sendiri pun boleh setuju bahawa sekiranya 'konsep bina kemudian jual' ini dilaksanakan, ia akan dapat mengatasi masalah-masalah yang dibangkitkan oleh Ahli-ahli Yang Berhormat dan rakyat jelata iaitu mengenai masalah yang berhubung kait dengan *late delivery* projek-projek yang terbengkalai, mutu rumah, sijil menduduki dan sebagainya.

Saya rasa kementerian atau menteri sendiri haruslah memberi satu penjelasan kepada Dewan yang mulia ini dan juga kepada rakyat jelata. Adakah kementerian benar-benar mengkaji 'konsep bina dan kemudian jual' dan nyatakan di Dewan yang mulia ini mengapa konsep ini tidak dapat dilaksanakan. Sememangnya semua orang boleh setuju bahawa 'konsep bina kemudian jual' ini ada banyak kebaikan dan sekiranya dilaksanakan akan mencorakkan semula ataupun menstruktur semula industri perumahan di negara ini. Dan akan menjadikan industri perumahan ini lebih sihat juga memastikan sumber-sumber di negara ini digunakan dan diagihkan dengan saksamanya, diagihkan dengan baiknya, tidak ada pembaziran dan juga menjaga alam sekitar di mana sekiranya benar-benar menggunakan pendekatan *holistic* dalam isu perumahan ini kita pun boleh menjaga alam sekitar.

Kalau melalui pindaan-pindaan dalam akta ini kita mengharapkan, menghasilkan pemaju-pemaju yang bertanggungjawab, saya rasa tidak 100% kita akan berjaya dan berkesan. Mungkin kita boleh mengamalkan satu jalan yang alternatif iaitu mengamalkan 'konsep bina kemudian jual' yang sememangnya akan hanya memberi ruang kepada pemaju-pemaju yang *credible* dan ada kemampuan yang sebenarnya untuk menyempurnakan projek-projek perumahan.

Pemaju-pemaju akan perlu memikul tanggungjawab yang berat untuk memastikan projek-projek perumahan mereka benar-benar *viable* sesuai dengan kehendak pembeli. Selain dari mempunyai keupayaan kewangan untuk menyiapkan projek perumahan. Akta sekarang ataupun melalui pindaan-pindaan yang sedang dibahaskan dan amalan industri selama ini sehingga menteri sendiri saya rasa tidak

mampu memastikan bahawa masalah-masalah yang sedia ada akan dapat diatasi dengan sepenuhnya.

Kementerian hanya mengeluarkan lesen kepada syarikat dan individu yang ingin memajukan perumahan dan tidak ada kawalan langsung di mana projek perumahan akan dilaksanakan sama ada di pusat bandar, di *suburban* ataupun di kawasan luar bandar. Tidak ada siapa yang boleh kawal bagaimana syarikat perumahan yang selepas mendapat lesen ini dari kementerian ingin melaksanakan projek perumahan sehingga di negara ini apabila berlaku *economic boom*, semua berlumba-lumba untuk membina kondominium, *apartment*, rumah, hartanah komersial dan sebagainya sehingga pada hari ini kita dapat satu *miss-match* masalah yang begitu sengit di mana hartanah yang bernilai berbilion-bilion ringgit di pasaran ini tidak dapat dijual sementara ada pihak yang lain, rakyat jelata yang berpendapatan rendah tidak dapat mampu membeli rumah yang berharga rendah ataupun sederhana.

Inilah kedudukan yang kita alami pada negara ini di mana dalam *economic boom* ramai ataupun banyak syarikat yang tidak mempunyai pengalaman juga berlumba-lumba untuk mendapat lesen untuk menceburi dalam sektor pembinaan di mana kerana tidak cukup pengalaman dan tidak cukup keupayaan kewangan, banyak masalah timbul khususnya projek-projek terbengkalai berlaku di seluruh negara.

[Tuan Yang di-Pertua **mempengerusikan Mesyuarat**]

Tuan Yang di-Pertua, jika terlaksananya 'konsep bina kemudian jual' pemaju-pemaju akan diwajibkan lebih berwaspada dan menganggap bahawa setiap projek perumahan adalah sebagai satu hasil karya yang cuma boleh berhasil dari segi kewangan apabila pemaju sendiri dapat memenuhi keperluan pasaran dan bukan melihat sektor perumahan sebagai satu *gold mine* yang boleh menghasilkan kekayaan dengan serta-merta.

Sehubungan dengan ini, saya ingin mengesyorkan bahawa sebagai satu langkah untuk mewujudkan pemaju yang lebih bertanggungjawab dan lebih mampu untuk melaksanakan projek-projek perumahan, kementerian haruslah memperkenalkan satu sistem di mana pemaju-pemaju diklasifikasikan mengikut gred seperti mana diamanahkan dalam Jabatan Kerja Raya di mana kontraktor-kontraktor diberi taraf A, B, C, D, E, F mengikut kemampuan mereka dan mengikut kelas-kelas inilah kontraktor-kontraktor ini akan ditawarkan kontrak-kontrak yang bernilai.

Jadi, serupa dengan pemaju perumahan, kementerian haruslah berfikir sama ada perlunya pemaju-pemaju perumahan juga diklasifikasikan mengikut Gred A, B, C, D, E kah di mana syarikat perumahan dalam Gred A akan boleh melaksanakan projek-projek perumahan yang mempunyai nilai yang lebih tinggi berbanding dengan syarikat yang di dalam golongan Kelas F atau Kelas G yang hanya diberi lesen untuk membina projek-projek perumahan yang kecil dan sederhana sejajar dengan kemampuan setiap syarikat.

Saya rasa Ahli-ahli Yang Berhormat yang lain juga telah membahaskan isu mengenai SPA dan mengapa hartanah komersial tidak dapat dimasukkan di bawah penjagaan Kementerian Perumahan. Saya rasa menteri haruslah memberi satu penjelasan di mana rakyat dapat meyakinkan bahawa segala usaha akan dapat membantu para pembeli dan bukan satu usaha untuk melindungi para pemaju yang tidak bertanggungjawab.

Dan sehubungan dengan itu akhirnya saya berharap dalam mendekati isu dan masalah yang timbul dalam sektor perumahan ini pihak kerajaan dan birokrasi kerajaan memainkan satu peranan yang sungguh penting di mana saya berharap dengan pindaan ini dapat mewujudkan satu budaya yang terbuka dan ketulusan di dalam birokrasi kerajaan khususnya yang menguruskan perkaraperkara yang bersangkutan paut dengan kemajuan perumahan di negara ini supaya benar-benar dapat melicinkan proses di mana rakyat jelata dapat memiliki sebuah rumah sendiri. Sekian, terima kasih.

Tuan Yang di Pertua: Ya, Tebrau, lepas itu menteri menjawab.

4.37 ptg.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan [Tebrau]: Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh, terima kasih Tuan Yang Di Pertua kerana membenarkan dan mengizinkan saya untuk berucap sedikit dan membahaskan rang undang-undang

pada petang yang berbahagia ini. Lebih lagi kalau tidak bercakap rasa mengantuk Tun, jadi Alhamdulillah dapat memberi kebenaran untuk saya berucap sedikit.

Saya juga menyokong penuh rang undang-undang untuk meminda Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 Akta 118 dan tahniah kepada kerajaan dan kementerian begitu prihatin terhadap masalah pembeli-pembeli rumah khususnya dan juga kepada pemaju.

Banyak pindaan dan tambahan dibuat termasuk jika kesalahan dilakukan oleh pihak berkuasa, badan berkanun juga terlibat sama dalam perkara ini dan juga hukuman denda dinaikkan lagi kerana melanggar kesalahan seperti Fasal 15 (7a) Akta 118 dan juga Fasal 27, 28, 29, 30 dan 31; meminda Seksyen 18, 19,20,21,22 Akta 118 penalti dinaikkan lagi.

Sekarang ini banyak perumahan dibina dan ramai daripada rakyat yang berhajat hendak beli rumah maka sewajarnya Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) digubal dan diluluskan di dewan yang mulia ini.

Saya ucapkan tahniah sekali lagi kepada kerajaan. Walaupun ada banyak perkara yang dibangkitkan dan ditegur, kadang kala pada saya tidak kena pada tempatnya termasuklah tadi ada juga daripada Ahli Yang Berhormat. Saya berterima kasih kepada kerajaan. Hendak mendirikan rumah bukannya mudah kerana rakyat bukan makin berkurangan, rakyat makin bertambah dari sehari ke sehari. Tentulah pelbagai masalah akan timbul, tetapi Alhamdulillah. Dulu kerajaan benarkan satu bilik, sekarang sudah naik dua bilik, sekarang sudah wajib tiga bilik. Ini juga memberi peluang kepada rakyat dan kita berterima kasih kerana dengan kenaikan ini, harga rumah pun tidak naik tinggi, kita pun berterima kasih. Kalau kerajaan hendak ikut selesa semua, pada saya yang benar ataupun yang tepat kita kena juga terima, boleh kerajaan elokkan rumah tetapi beban pula bila harga rumah itu dinaikkan lagi, pun satu masalah juga.

Di Singapura sebagai contoh tidak ada lagi cerita rumah murah. Rumah 20 tingkat pun sudah beribu-ribu, dua bilik, sudah tidak termampu hendak dibayar. Sebab itulah, Tuan Yang di-Pertua, Alhamdulillah rumah sebilik, dua bilik, tiga bilik alhamdulillah dengan harga itu. Masalahnya harga rumah yang kerajaan hendak kawal, beri sedikit kepuasan tetapi harga rumah tidak naik. Kalau kita tengok hari-hari Tun di surat khabar, lelong rumah di mana-mana, asyik lelong sahaja kerana masalah harga rumah tidak mampu. Itu rumah yang sudah elok, apa lagi kalau rumah yang sempit ini kalau harganya mahal dinaikkan lagi, sudah tidak mampu dibayar oleh pembeli.

Jadi saya berterima kasih kepada kerajaan, Alhamdulillah, kerajaan Barisan Nasional kerana di tempat saya bukan main banyak rumah pangsa -5 tingkat, 8 tingkat, 10 tingkat. Itu saya tidak hairanlah. Rumah setinggan pun banyak, Tun. Alhamdulillah Kerajaan Barisan Nasional ini, rumah setinggan tidak payah cukai, duduk *free*. Sekarang ini sudah ramai orang yang duduk di rumah setinggan. Bukan orang daripada Johor, orang daripada Kelantan, Terengganu, habis kawasan saya dia masuk. Duduk percuma Tun, kita pun sokong masuk api, saya pun sokong masuk air, tidak ada masalah. Lepas itu bulan naik, sakit juga hati saya Tun, minta maaf. Saya kata jangan kacaulah, duduk, kita pun tidak ada dengki, saya pun menyokong sama, semua *free*. Lepas itu hendak dibangunkan, memang tidak boleh, rumah sudah bercelaru sehingga sudah tidak ada *space*. Kita runding, dapat rumah, beri rumah lagi, dapat ganti rugi tidak kira siapa. Inilah kerajaan Barisan Nasional, tahniah kepada kerajaan.

Cakap senang Tun, hendak laksanakan susah, berapi cakap. Memanglah saya pun kalau bercakap, hari ini saya boleh tegur macam-macam kerana saya tahu kerajaan tidak mampu hendak melaksanakan. Okay, kalau kerajaan boleh gerenti harga rumah jangan naik, tiga bilik *special*, sempit atau tidak sempit, kita hendakkan harga itu, jangan dinaikkan, boleh? Tidak boleh.

Kalaulah pemaju pula tidak hendak buat rumah dan tidak boleh tahan harga pula dia kata murah, kecoh pula kita. Macam mana pula rumah tidak ada, orang hendak bikin ramai.

Tuan Haji Abdul Fatah bin Haji Haron: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Rantau Panjang bangun ya.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Sudah tidak ada masalah. Tadi saya hendak minta dia tidak beri, dia pun kacaulah. Tidak bolehlah, masa lima minit, *no kacau* [*Ketawa*] minta maaf. Khalas! Pasal dia pakai songkok, kita kena cakap Arab sikit Tun.

Tuan Yang di-Pertua: Hendak beri jalan atau tidak?

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Saya ini panjang cerita. Sudah tidak boleh, tidak bolehlah.

Tuan Yang di-Pertua: Hendak beri jalan atau tidak? Tidak boleh, dia kata *no kacau*.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Ya, kacau, gangguan orang, tidak boleh mengacau rumah orang, tidak boleh melainkan tuan rumah izin. Di mana saya Tun? [*Ketawa*] Bila dikacau....

Saya juga hendak menyentuh sedikit, Tun, beberapa perkara yang pada saya boleh diambil perhatian oleh pihak kerajaan. Masalah sudah siap, Tun. Yalah rakan baru kata tidak payah sebut tetapi ini banyak berlaku. Cerita rumah hendak serahkan kunci ini kerana masalah CFO. Sudah siap, semua pembeli ini, yang *loan* kerajaan sudah tentu sudah habis bayar, tidak ada kerja, tidak boleh masuk konon CFO. Tidak tahu siapa salah, kerajaan yang salah mengeluarkan CFO lambat ataupun pemaju itu tidak ikut peraturan. Yang ini, saya ingat kerajaan kena lihatlah bagaimana hendak mengatasi rumah yang sudah siap tetapi tidak boleh serah kunci. Saya ingat ada satu perkara, Tun, kalau kata pemaju itu yang degil, barangkali dia tidak ikut peraturan atau bagaimana, apa yang hendak dibuat oleh pemaju? Barangkali enakmen yang mendenda ini pun dia masuk kira. Okay, kalau pihak kerajaan pula yang silap, lambat pula hendak *sign* CFO, itu macam mana? Itu siapa pula yang hendak didenda? Pegawai dia? Saya tidak tahulah. Yang menjadi masalah ini, orang hendak masuk tidak boleh, pemaju tidak hendak serah kunci kerana ada sebab tertentu. Kerana CFO itu lambat dikeluarkan ataupun kerana tidak ikut peraturan. Yang ini saya ingat kena ambil perhatian kerana ini banyak berlaku terutama di tempat saya yang mempunyai banyak perumahan kerana masalah yang saya sebutkan ini, sudah siap tetapi kunci tidak boleh hendak diserahkan kerana masalah CFO, sama ada pemaju itu ataupun kepada pihak berkuasa yang tidak meluluskan dengan segera CFO itu. Jadi ini pun saya ingat pihak kementerian dapat ambil perhatian dalam perkara ini.

Kedua, berhubung dengan rumah yang dibina tujuh tingkat, lapan tingkat, saya sudah sebut juga, tetapi saya cuma hendak minta supaya kerajaan serius sedikitlah macam mana hendak mengeluarkan rumah tribunal *strata title* ini, Tuan Yang di-Pertua. Ini banyak betul berlakulah.

Saya tidak tahu, adakah rumit sangat hendak melaksanakan pengeluaran geran kepada rumah yang lima tingkat, tujuh tingkat atau sepuluh tingkat. Ia ada 120 rumah. Katakanlah saya sudah bayar, saya tidak boleh hendak dapat, entah macam mana hendak keluarkan. Yang lain, belum bayar lagi, belum habis atau ada masalah. Saya tidak tahu, adakah tidak satu garis panduan atau katakanlah, kalau rumah itu dibayar habis, keluarkan satu hak milik khas bahawa rumah ini telah habis dijual dan dikeluarkan geran yang sah, apa caralah. Saya tidak tahu kenapa negara-negara lain tidak ada masalah dalam rumah sepuluh tingkat, lima tingkat? Saya kadang-kadang sebut juga di Singapura itu, kadang-kadang saya meradang juga. Tetapi, ada yang baik, baik jugalah. Dia tidak ada masalah rumah yang dua puluh tingkat, tiga puluh tingkat. Bayar pada waktu itu, boleh keluar apa cara. Yang kita ini tidak boleh, sama ada hendak kena semua satu flat itu bayar semua.

Jadi, yang ini pun, saya ingat pasal saya kata banyak rumah sekarang sudah tidak ada bina lagi rumah bawah. Pemaju sudah rugi kerana tanah sudah sedikit. Jadi, terpaksa rumah buat tujuh atau lebih tingkat atau sepuluh tingkat. Tetapi, masalah pengeluaran geran *strata title* ini yang saya harap dia ambil, dijadikan satu peraturan. Bila bayar, dia keluarkan geran, apa caralah Pejabat Tanah cop, lot in rumah tingkat 3, nombor 8 hak milik dia. Cerita tentang tanah itu kemudianlah, tanah itu dekat bawah semua, tidak tahu macam mana hendak bagi. Dia bukan boleh bagi macam rumah sebuah-buah, jadi, melekaskan. Jadi, orang pun dapat geran, dia seronoklah, sudah dapat geran ini, hak milik dia. Jadi, ini saya ingat dapatlah diambil perhatian.

Ini berhubung dengan bayaran peguam, Tuan Yang di-Pertua, bayaran kepada pembeli dan juga pengunjung dikenakan kepada pembeli ini, *lawyer* ini,

peguam. Tidak tahulah hendak diselaraskan itu macam mana? Pemaju sudah tentulah mengadakan satu *lawyer* untuk perjanjian kita kena sign, itu yang pertama. Yang pembeli ini pula lena satu *lawyer* tadi, kenalah RM300 hingga RM400. Ia tidak diselaraskan atau diseragamkan bayaran ini.

Yang kedua, tanggungjawab *lawyer* itu, saya pun tidak tahu, adakah saya sudah ambil *lawyer*, pembeli sudah ambil *lawyer*. Selepas itu, *lawyer* ini pula tidak boleh lawat kalau berkaitan dengan masalah perumahan. Tidak ada *lawyer* undang-undang sahajakah untuk pengesahan, *sign* untuk bayar RM300 ataupun selepas itu *lawyer* ini boleh lawan kalau kita ada masa sedikit dengan pemaju, *lawyer* kita lawan, tidak boleh?

Seorang Ahli: Loyar buruk.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Tetapi, kena bayar RM300 macam *lawyer* kita, tetapi tidak boleh digunakan. Saya tidak tahulah kalau ada lain-lain menteri *lawyer* semasa siapa yang dia tahu jalan ini, cuba pihak kementerian siasat berhubung dengan bayaran *lawyer* kepada pembeli ini. Kalau RM300 dan RM400, dia selaraskan RM200, semua RM200, tidak payah ada RM300 atau RM400. Apa pergunaan peguam ini? Adakah hanya sebagai atas kertas sahaja, sebagai undang-undang, ataupun bila kita bayar RM300 atau RM400, *lawyer* ini boleh digunakan untuk melawan pemaju. Macam mana kalau ada pertikaian sedikit? Contoh Tuan Yang di-Pertua, yang kakitangan kerajaan yang meminjam *loan*. Ambil rumah pun masuk *loan*. Masuk *loan*, rumah siap tetapi *loan* tidak keluar-keluar. Tiba-tiba lapan bulan, sembilan bulan kemudian, *loan* pun dapat. Pemaju pun lihat, 'Wah, dari Januari tidak bayar, Januari, Februari, Mac, April sampai Oktober, tidak bayar. Dia kenakan *interest*, beribu kepada yang tidak bayar *loan* kerajaan. Bukan salah pembeli, salah lambat mengeluarkan pinjaman itu.

Sepatutnya itu kerajaan kenakan syarat kepada pemaju. Semua kakitangan kerajaan yang meminjam wang untuk membeli perumahan dikecualikan daripada membayar *interest*, sampai saya kira berpuluh buat surat. Buat surat dikurangkan. Allah, seksa betul minta kurang. Boleh pula dikurangkan daripada RM1,000 tinggal RM500. Daripada RM1,500 tinggal RM1,000. Tetapi, saya ingat kalau macam ini, kakitangan kerajaan dikecualikan. Tidak boleh dikenakan *interest* Bukan dia yang salah. Yang salah kerana melambatkan keluar cek-cek ini, agaknya kalau dekat Johor itu, yang terlibat dengan kerajaan federal, kena rujuk *federal* atau macam mana?

Jadi, lambat sampai kepada pemaju, pemaju caj kadang-kadang dalam tempoh enam bulan, tujuh bulan atau lapan bulan bila dia terima cek daripada kerajaan hendak buat kelulusan, ini kasihan.

Jadi, ini saya ingat pun juga harap diambil perhatian oleh pihak kerajaan. Jadi Tuan Yang di-Pertua, saya ingat itulah beberapa perkara yang saya hendak cakapkan dan saya harap dapat perhatian. Walau bagaimanapun, saya mengucapkan terima kasih dan tahniah kepada menteri, muda lagi. Tadi pun pihak pembangkang pun telah puji, baguslah. Pihak pembangkang kalau puji, macam itulah caranya. Jangan hentam sahaja semacam, yang baik, kita betulkan. Jadi, saya sekali lagi ucapkan tahniah dan terima kasih kepada kerajaan. Terima kasih. Thank you. *[Ketawa]*

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat Menteri menjawab.

4.50 ptg.

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Seri Ong Ka Ting]: Tuan Yang di-Pertua, saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Ahli-ahli Yang Berhormat yang telah mengambil bahagian dalam perbahasan Rang Undang-undang Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 atau Akta 118. Secara amnya, kementerian saya mengambil maklum dan perhatian kepada teguran-teguran, pandangan-pandangan dan cadangan-cadangan yang dikemukakan dalam perbahasan ini. Saya memang dapat mengakui dan juga terima bahawa dengan hanya pindaan akta ini sahaja, kita tidak boleh selesai semua masalah dan sekurang-kurangnya, pindaan akta ini boleh mengelakkan banyak perkara yang telah kita alami.

Daripada pengalaman yang lalu, kita nampak ada kelemahan. Kita nampak ada pemaju yang tahu macam mana ambil kesempatan dan kita tahu kadang-kala di bawah keadaan tertentu, undang-undang itu terlalu rigid, sampai tidak ada jalan keluar dan sebagainya. Jadi, selepas mengambil kira semua kes lalu, dan telah

membincangkan dengan banyak pihak, sebenarnya kali ini Jawatankuasa Drafting ini adalah satu jawatankuasa yang boleh dikatakan luar biasa sedikit kalau dibandingkan dengan biasanya apabila kerajaan menggubal satu undang-undang atau membina satu undang-undang, kebanyakan mereka yang terlibat adalah kakitangan kerajaan. Tetapi, saya boleh katakan Jawatankuasa Drafting ini telah melibatkan ramai orang daripada semua bidang yang dikatakan boleh memberi pandangan yang seimbang. Mereka ada datang daripada Persatuan Consumer termasuk juga CAP daripada Pulau Pinang, ada datang daripada peguam-peguam yang banyak pengalaman tentang mengendalikan aduan-aduan daripada pembeli ini.

Sebenarnya, masalah pembeli itu, telah kita berhati-hati, kita kumpulkan banyak kes. Sebagai contoh, kita tidak mengabaikan juga wakil daripada pemaju. Kita benarkan dia punya persatuan, hantar dia punya wakil, hantar dia punya *lawyer* juga untuk berdebat, bahas, sebenarnya dalam Jawatankuasa itu, sudah banyak bahas. Sampai akhirnya, kita ambil satu *strife and balance*, dapat satu perseimbangan di mana kita rasa sesuatu yang praktikal boleh dilakukan, baru kita terima. Sesuatu kalau idealistik sangat, berdasarkan teori sahaja, pada akhirnya, ianya akan tidak boleh bergerak, tidak boleh kita berjalan, maka kita rasa perlu diubah suai sehingga akta dipinda dengan lebih praktikal.

Tuan Yang di Pertua, sebelum saya menjawab secara khusus kepada isu-isu yang dibangkit oleh Ahli-ahli Yang Berhormat, saya suka mengambil kesempatan ini menerangkan sekali lagi kedudukan pindaan Akta Pemaju Perumahan yang telah dibentang di Dewan yang mulia ini kerana gambaran yang menyeluruh itu penting. Kalau kita hanya selalu ingatkan hanya satu seksyen, satu fasal maka kita akan rasa akta ini dipinda dengan tidak lengkap.

Jadi saya ingin ulangi dia punya semangat, dia punya prinsip, kemudian baru kita nampak gambaran dia yang lebih menyeluruh. Saya harap tidak ada banyak sangat, saya bagi tetapi saya haraplah kerana masa tidak cukup tidak banyak sangat yang meminta penjelasan nanti.

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ya

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: Terima kasih. Sedikit sahaja. Saya hendak bertanya Yang Berhormat Menteri. Yang Berhormat Menteri ada mengatakan dengan izin, Working Committee yang telah mengambil kira daripada *consumers*, *developer* dan pihak-pihak yang tertentu, adakah Yang Berhormat mengatakan bahawa Akta Perumahan ini adalah di antara yang terbaik kalau dibandingkan dengan negara-negara lain, sebab kalau tengok tadi Yang Berhormat Parit Buntar menggambarkan seolah-olah Akta Perumahan yang ada dalam negara kita ini koman benar, dia tidak boleh pakai. Jadi saya minta kalau boleh Yang Berhormat ada tak negara lain yang mungkin lebih baik atau yang kita punya ini lebih baik dari yang lain. Minta sedikit penjelasan Yang Berhormat.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Tuan Yang di Pertua, yang sebenarnya saya akan menjawab Yang Berhormat daripada Parit Buntar nanti sekejap lagi. Nampaknya negara kita ada kita punya keadaan di Malaysia yang lain daripada negara lain. Kalau kita hendak ambil sebuah negara yang maju sangat di mana orangnya semua kaya saya rasa tidak payah pun akta ini – dia *build and sell* – senang sahaja. Buat apa ada akta ini. Bagi negara yang miskin sangat pula dia hendak minta pemaju buat rumah pun tidak ada pemaju yang hendak buat rumah. Dia tidak mahu akta pun tidak ada orang hendak buat rumah.

Keadaan di Malaysia kita kena tengok apa yang sebenarnya berlaku di Malaysia. Jadi tidak boleh kita terima teguran yang ekstrem sangat – katakan Malaysia ini apa pun tidak bagus. Kalau secara sikap *bias* memang apa yang kita buat dengan niat baik pun tidak akan diterima. Saya memang rasa Yang Berhormat dari Parit Buntar dia sudah cakap sesuatu luas daripada Akta Pemaju. Sebenarnya saya masih ingat di Parlimen ini juga pada sesi yang lalu ada satu Akta Perancangan Bandar dan Desa telah dipinda dengan begitu komprehensif dan luas dan di situ lah semua perkara yang beliau sentuh itu sudah ada di situ kerana perancangan itu mengambil kira sama ada ruangkah, kemudahan sosialkah, riadahkan, agamakah, semangat apa-apa yang lain, semua dalam prinsip perancangan, bukan di sini. Jadi saya tidak tahu mengapa pada masa itu Yang Berhormat dari Parit Buntar sudah terlepas, dia tidak berbahas.

Tuan Yang di Pertua, selain daripada akta itu sudah ada garis panduan perancangan sejagat yang mewajibkan banyak perkara. Kalau dibandingkan sepuluh tahun dahulu memang ada banyak perkara yang tidak diwajibkan. Tetapi sekarang setiap satu projek pembangunan sudah ada banyak syarat – syarat daripada Perancang, syarat daripada Pelindung Alam Persekitaran, kemudahan sosial dan semua lagi. Itu sebabnya selalu kalau kita dengar rintihan daripada pemaju mereka selalu kata “mengapa kerajaan banyak sangat syarat”. Tetapi syarat itu bukan sengaja untuk menyusahkan mereka. Syarat itu adalah untuk menjamin keesahan dan kepentingan pembeli. Jadi kadangkala hingga banyak jabatan tidak popular sangat, tetapi kita terpaksa buat kerana untuk kepentingan rakyat pada keseluruhannya.

Tuan Yang di Pertua, kementerian telah memperkemas akta ini supaya ianya lebih berkesan selaras dengan perkembangan industri perumahan yang lebih pesat dan telah mengambil langkah untuk mengkaji keseluruhan akta dengan secara menyeluruh yang mana pindaan yang dibentangkan dalam Dewan yang mulia ini merangkumi semua perkara yang difikirkan dapat menjamin kepentingan pembeli di samping tidak mengetepikan hak-hak pemaju dan tidak menjejaskan industri perumahan. Akta ini yang dahulunya dikenali sebagai Akta Pemaju Perumahan dipinda kepada Akta Pemaju Perumahan. Pertukaran tajuk bukan sekadar hanya tukar nama kerana isi kandungannya sudah seimbang. Maka kita tukarkan nama untuk memberi gambaran yang lebih tepat.

Tuan Yang di Pertua, pindaan yang dicadangkan juga meliputi ruang lingkup akta ini di mana kalau dahulunya projek yang dibangunkan oleh badan-badan koperasi dan perbadanan atau agensi kerajaan tidak dirangkumi di bawah akta ini, tetapi dengan pindaan ini mana-mana badan koperasi dan perbadanan atau agensi kerajaan negeri yang ingin memajukan projek perumahan untuk maksud jualan kepada ahli-ahli mereka atau kepada orang awam adalah disyaratkan untuk mendapat lesen dari kementerian. Langkah ini adalah bertujuan untuk memastikan bahawa kepentingan dan hak-hak semua pembeli rumah termasuk ahli-ahli koperasi adalah terjamin.

Walau bagaimanapun, saya juga tahu ada kebimbangan daripada koperasi-koperasi yang *genuine* di mana mereka benar-benar kutip wang daripada ahli, buat rumah untuk ahli dan mereka tidak ada modal yang lebih daripada itu untuk bayar *deposit* dan sebagainya. Sebenarnya saya telah memberi jaminan kepada kebetulan Menteri yang menjaga pembangunan koperasi – yang ada di sini – kalau ada rekomendasi daripada kementerian di mana badan koperasi itu benar-benar *genuine* dan boleh kita timbang sama ada mengurangkan depositnya atau ada cara dia boleh menjamin maka kementerian saya akan layan antara kementerian secara berhati-hati kerana kita tidak mahu bila akta ini sudah dipinda semua koperasi tidak mahu pula buat rumah. Itu pun kita tidak mahu.

Tuan Yang di-Pertua, saya ucapkan terima kasih kerana beberapa Ahli Yang Berhormat telah menyokong pindaan ini untuk merangkumi koperasi dan juga badan kerajaan negeri.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah: Sedikit sahaja Yang Berhormat. Tentang deposit ini, bukan sahaja koperasi terlibat juga untuk pemaju lain, adakah kita mempunyai alternatif lain selain daripada meletak wang deposit, *bank guarantee*, apa yang mempunyai efek yang sama dan ini akan mengurangkan daripada syarikat perlu mempunyai *cash flow* yang begitu tinggi. Minta komen daripada Yang Berhormat.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Tuan Yang di Pertua, saya akan sampai ke situ. Sebenarnya ini satu isu yang saya nampak ramai Ahli Parlimen sudah sentuh. Jadi saya ada dia punya penyelesaian selepas saya dengar sejak semalam sampai hari ini. Kementerian saya memang sudah ada satu cara untuk menyelesaikan masalah ini. Pindaan terhadap Seksyen 3 mengenai tafsiran kepada istilah-istilah yang digunakan di dalam akta yang sedia ada dan juga perkara-perkara baru yang dibentangkan untuk kelulusan, ianya bertujuan semata-mata untuk memberikan satu tafsiran yang lebih jelas kepada semua perkara yang berkaitan untuk mengelakkan kekeliruan dan perbalahan antara pembeli dan pemaju. Tafsiran baru ini juga menjelaskan lagi makna projek pemaju perumahan yang mana ianya khusus untuk rumah kediaman dan tidak melibatkan bangunan komersial. Ini nampak ada juga silap faham dan saya sudah beritahu pegawai kementerian saya, selepas ini kita jemput House Buyers' Association atau pun Persatuan Pembeli Rumah untuk beri penerangan. Sebenarnya penjelasan ini ialah untuk memastikan apa yang telah berlaku itu sudah berlaku.

Pada masa akan datang kita hendak melindungi pembeli untuk memaklumkan mereka bahawa kalau sekiranya sesuatu tanah atau sesuatu kelulusan itu adalah *designated* atau dilulus khas untuk komersial sahaja jadi pemaju tidak boleh menggunakan komersial itu seolah-olah itu adalah kediaman untuk *mislead* dan jual kepada orang ramai sebagai unit kediaman. Sebab kegunaannya memang komersial, dia bukan kediaman. Jadi kita jelaskan dengan lebih baik dan selepas itu kita tidak mahu ada mereka yang ambil kesempatan - kediaman dia buat macam komersial, bila siap dia jual macam kediaman.

Saya rasa ada satu isu yang lebih penting iaitu komersial, macam mana pula kita hendak menjamin. Yang komersial ini, sebenarnya saya hendak jelaskan. Tidak mengapa. Saya boleh beri penjelasan di sini. Kerana Kementerian saya ini Kementerian Perumahan, akta ini pun Akta Perumahan, secara khususnya ini adalah suatu undang-undang berkaitan dengan perumahan dan bidang kuasa Kementerian saya juga adalah perumahan dan kerajaan tempatan. Jadi apa-apa yang di luar bidang kuasa saya itu, saya perlu dapatkan iaitu di bawah tanggungjawab agensi lain saya kena bincang dengan agensi yang lain supaya Kementerian lain yang berkenaan yang lebih sesuai boleh wujudkan undang-undang yang berkenaan. Tetapi di Kementerian saya pada masa ini kalau Kementerian Perumahan sudah jadi Kementerian komersial – dia ada dia punya implikasi. Walau bagaimanapun, saya setuju pembangunan komersial kita tidak boleh abaikan kerana pada masa sekarang sudah banyak masalah.

Tuan Yang di Pertua, satu tafsiran yang dibuat dalam akta ini ialah takrifan "*housing developer*" di mana termasuk juga pemegang Power of Attorney – dengan izin- seperti yang ditetapkan di bawah Power of Attorney Act 1949 [Act 424]. Tafsiran ini juga mensyaratkan pemaju-pemaju yang telah tamat tempoh sah laku lesen untuk terus bertanggungjawab terhadap projek mereka sehingga selesai dan dengan ini Pengawal Perumahan boleh memberikan arahan tertentu kepada pemaju walaupun lesennya telah tamat. Ini bertujuan untuk memastikan bahawa pemaju perumahan tidak dapat lari dari tanggungjawab dengan sengaja tidak memperbaharui lesen.

Sebenarnya banyak projek terbengkalai kalau pemaju itu tidak bankrap tetapi dia masih ada, mereka cuba lari daripada tanggungjawab dan kerana akta sedia ada ini bila lesen dia sudah tamat kita tidak boleh cari dia lagi – tidak boleh pegang dia. Dengan pindaan ini, sesiapa yang memaju sesuatu projek perumahan, walaupun lesennya sudah tamat, kita boleh pegang pemaju itu. Sekarang banyak projek bila kita panggil pemaju, dia tahu di bawah akta ini kita tidak boleh bawa dia ke mahkamah.

Macam Wisma Telaga Ayer, dia ada dua pihak punya masalah – pemaju degil tidak mahu datang bincang pun. Saya sendiri hendak jumpa dia tidak mahu datang. Kita tahu ada masalah CFO. Dia rasa – dengan izin – *as far as I am concern under the law, nothing to do with me anymore* - 13 tahun saya panggil dia tidak datang kerana akta ini tidak mewajibkan dia teruskan tanggungjawab. Banyak lagi kes-kes yang lain. Jadi pindaan ini memang boleh pada masa akan datang menyelesaikan masalah seperti ini. Ada banyak lagi kita boleh *step by step*, tiap-tiap langkah dia ada kesannya.

Tuan Yang di Pertua pihak Kementerian juga peka kepada masalah permohonan lesen pemaju di mana jika permohonan yang lengkap diterima oleh pihak Kementerian, ramai orang masih ingat Kementerian saya bagi semua kelulusan. Kementerian saya hanya memberi lesen pemaju dan permit iklan sahaja. Yang lain-lain – pelan pembangunan - semuanya adalah pihak berkuasa, pihak perancang dan lain-lain jabatan, bukan secara terus di Kementerian saya.

Di sini saya beri jaminan bahawa tempoh satu bulan telah ditetapkan sebagai Piagam Kerja dari tarikh terima permohonan yang lengkap untuk menjamin perkara ini. Itu pun saya kurang senang hati kalau hanya seorang sahaja Pengawal Perumahan boleh sains permit atau lesen. Saya rasa itu akan jadi bottleneck. Itu sebab pindaan ini membolehkan Pengawal iaitu Ketua Setiausaha Kementerian menurunkan kuasa kepada lebih ramai Timbalan Pengawal yang betul-betul buat kerja itu untuk memproses secara lebih cepat meluluskan permit atau lesen itu dengan lebih berkesan. Dan juga dari segi penguatkuasaan, Timbalan Pengawal ini boleh juga mempunyai lebih ramai pegawai untuk menguat kuasa dengan lebih berkesan.

Tuan Yang di-Pertua, banyak rungutan yang diterima daripada para pembeli rumah yang menyatakan bahawa berlakunya kelewatan menyiapkan rumah adalah disebabkan oleh kontraktor yang tidak bertanggungjawab kerana adalah begitu mudah untuk mendapat lesen. Bagi syarikat sendirian berhad, mereka hanya perlu ada modal

terkumpul dan diterbitkan sebanyak RM250 ribu dan bagi individu atau kumpulan orang, hanya perlu membayar deposit sebanyak RM100 ribu. Bagi memperketat syarat dan memastikan hanya pemaju yang benar-benar berwibawa dan mempunyai kedudukan yang kukuh daripada segi kewangan diberi lesen, Kementerian mencadangkan deposit dinaikkan daripada RM100 ribu kepada RM200 ribu bagi syarikat dan individu atau kumpulan orang.

Ini ada..., persatuan pembeli rasa elok kita bagi 30%, *paid-up capital*. *Paid-up capital* 30% daripada nilai projek. Ada juga cadangan-cadangan lain. Kementerian saya memang sudah kaji ini. Apa-apa kapital itu, adalah di dalam kawalan pemaju, ia boleh *paid-up* banyak tetapi dia boleh juga mengeluarkan wang itu bila-bila. Jadi, 100% *paid-up* pun dia boleh mengeluarkan wang itu. Jadi, kita rasa itu bukan satu cara yang baik. Sebenarnya bila kita letakkan deposit ini, persatuan pemaju - STA atau REDA terkejut, mereka rasa kita sudah membuat sesuatu yang menyusahkan. Mereka datang bincang dan kami telah terangkan bahawa RM200 ribu deposit ini lebih, boleh kita pegang pada sesuatu lesen kerana wang itu adalah untuk lesen itu. Dia punya kompeni boleh jadi besar kecil, lesen itu adalah satu deposit.

Dan, ada sebut pula tadi kata, projek kalau besar-besar 1000 unit rumah berbanding dengan 10 unit rumah, deposit sama. Tetapi mula-mula saya pun tidak tahu tetapi lepas saya bincang dengan pegawai baru kita tahu, sebenarnya projek besar-besar pun pemaju tidak datang ambil sekali gus lesen. Dia sanggup bina 100 unit Fasa 1, dia ambil satu lesen untuk 100 unit, dia jual 100 unit itu kemudian Fasa 2 dia ambil lagi lesen. Jadi, ada projek besar dia ambil sehingga 37 lesen dalam satu projek besar. Sebagai contoh, *Sime* UEP, dia kena ambil 37 lesen. Jadi, kalau 37 lesen darab dengan RM200 ribu, itu bukan satu deposit yang kecil, besar. Bagi projek perumahan yang kecil, dia hanya perlu satu lesen sahaja.

Jadi, secara *propionate* daripada itu, tidak ada satu pemaju akan ambil satu lesen di mana dia boleh buat seribu unit rumah serentak dalam satu masa.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri. Saya ingin bertanya dalam keadaan kes-kes yang tertentu di mana melibatkan tanah yang mungkin 500 ekar dan ke atas di mana pemaju telah pun membina satu di kawasan tertentu, bangunan bertingkat yang melibatkan *strata title*. Tetapi bila mana satu-satu kawasan melibatkan kawasan yang luas, jadi pemaju sendiri pun belum yakin untuk *development* atau pun pembangunan yang bakal dijalankan sehingga melibatkan tanah yang dikemukakan pada asalnya merupakan satu tanah lump. Status tanah secara *lump*, belum lagi dipetak-petakkan. Jadi, sehingga menyebabkan bila mana pembeli setelah mula membeli unit-unit strata ini, mereka tidak dapat memperoleh unit-unit strata ini kerana pemaju belum lagi mengesahkan tapak di bawah secara jelas.

Bagaimana tindakan terhadap pemaju ini kerana sekiranya pemaju ini dibiarkan mereka menentukan strategi perniagaan mereka sudah tentu mereka melihat perkembangan senario ekonomi negara. Oleh kerana tindakan ini menyebabkan pembeli-pembeli tidak dapat memperoleh unit strata tersebut. Apakah tindakan yang boleh dilakukan terhadap pemaju seperti ini. Ini terutamanya yang melibatkan tanah yang besar yang mana pembangunannya mungkin boleh berubah-ubah mengikut keadaan. Sekian, terima kasih.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Tuan Yang di-Pertua, setiap projek perumahan, ia kena dapat kelulusan pelan pembangunan dan pelan-pelan yang lain. Semua sudah siap dia mula hendak buat, baru dia datang ke kementerian saya untuk dapat lesen pemaju. Pada masa itulah kita kenakan deposit ini sebelum dia boleh jual dan kita kenakan bukti dokumennya telah memohon untuk pecah sempadan - untuk conversion semua itu, dia kena ada bukti kukuh bahawa dia sudah buat dan tidak lama lagi dalam suatu masa tertentu, dia akan dapat.

Jadi, dengan itu baru kita proses dia punya lesen. Kalau tidak kita tidak bagi dia satu lesen sampai *blank cap* sampai bila-bila. Dan, mengenai strata title ini, kebetulan ini adalah di bawah Akta Strata Title, pindaan telah pun diluluskan dalam Parlimen ini. Menteri pun ada di sini, dia pun bagi tahu saya, mereka sedang ada sedikit *fine tuning*, lepas gazet akan kuat kuasa. Bila Akta Strata Title yang telah

dipinda di Parlimen itu berkuat kuasa, banyak perkara yang berkaitan dengan *title*, hak milik strata itu akan juga boleh jadi lebih berkesan, dipantau dan diambil tindakan dengan lebih berkesan.

Jadi, saya rasa hari ini, kalau boleh kita biarkan strata *title* dalam akta yang satu lagi itu, supaya tidak terlalu dikaitkan sekali hari ini. Sebenarnya, ia satu akta yang berlainan.

Untuk makluman Ahli-ahli Yang Berhormat,

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ada yang bangun, Yang Berhormat. Di sini sebelah kiri.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Saya ingat cukuplah, Tuan Yang di-Pertua. Banyak masa - saya tidak cukup masa.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Berkenaan dengan deposit, ya.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Tuan Yang di-Pertua, deposit saya belum jelas habis. Saya belum jelas, memang ada lagi, bagaimana ia diamalkan.

Untuk makluman Ahli-ahli Yang Berhormat, bukanlah tujuan kementerian dengan sengaja menyekat industri perumahan dari berkembang dan menimbulkan kesusahan daripada mana-mana pihak terutamanya dari bakal-bakal pemaju yang terdiri daripada syarikat-syarikat kecil atau individu atau kumpulan orang yang mempunyai modal yang kecil dan terhad termasuklah kaum bumiputera.

Langkah menaikkan deposit ini dikemukakan semata-mata untuk memastikan bahawa hanya mereka yang benar-benar difikirkan mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh sahaja diberi lesen bagi menjamin projek perumahan yang dijalankan oleh mereka akan berjalan lancar dan tidak menghadapi masalah kewangan. Dan, pelaksanaan wang deposit sebanyak RM200 ribu ini boleh dilaksanakan kalau mengikut taksiran apa yang telah kita pinda hari ini, ianya boleh dilakukan dengan tiga cara.

Yang pertama ialah bayaran terus tunai dengan cek – itu saya rasa ramai pemaju dia harap - dia kata susah kena bayar. Kalau 30 lesen, dia bayar banyak atau pun pemaju kecil-kecil – tadi beberapa Yang Berhormat sudah kata – dia punya kos projek itu satu juta kena bayar RM200 ribu. Itu bukan satu perkara yang senang.

Tetapi cara kedua, dia boleh pilih ialah bayaran secara jaminan bank (*bank guaranty*). Bank *guaranty*, bila aset dia ada *pledge* di bank, bank boleh beri *guaranty*. Nanti kita boleh pegang *bank guaranty* itu untuk menggunakannya kemudian kalau ada sesuatu yang tidak kena.

Cara ketiga, boleh mengemukakan akaun pemaju perumahan (akaun HTA) dengan menunjukkan wang sebanyak RM200,000.00 telah dimasukkan ke dalam akaun dan wang tersebut tidak boleh dikeluarkan melainkan mendapat kebenaran Pengawal Perumahan iaitu setelah projek disiapkan dan dia punya *defect liability period* sudah cukup barulah akaun itu dibenarkan ditutup.

Jadi, maknanya pada bila-bila masa, sampai *defect liability period* itu tamat, dia punya akaun pemaju perumahan mesti ada sekurang-kurangnya RM200 ribu itu.

Jadi, ini satu cara wang itu tidak diikat di mana beberapa Ahli Yang Berhormat memang pun ada kata dengan cara itu lebih praktikal. Jadi kementerian saya sudah rasa tiga cara ini di mana kalau cara pertama wang terus tunai dia ada masalah, kedua, ketiga pun kesannya sama tetapi boleh diterima. Jadi, dengan cara ini saya rasa perkara ini boleh kita mengambil kira tentang pemaju-pemaju yang kecil dan sebagainya.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Machang bangun Yang Berhormat. Machang.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih, Yang Berhormat Menteri. Saya hendak tanya mengenai deposit ini oleh kerana saya nampak kebanyakan projek-projek terbengkalai oleh kerana pemaju tidak mempunyai wang yang cukup untuk memajukan kemudian tidak ada orang hendak

mengambil alih projek itu oleh kerana tidak *viable* kata dia projek terbengkalai itu hendak dimulakan semula. Adakah kerajaan akan membenarkan wang deposit yang dibuat kepada kementerian ini digunakan untuk membiayai projek-projek yang terbengkalai itu diberi kepada pemaju baru yang mengambil alih atau sebagainya?

Dato' Seri Ong Ka Ting: Tuan Yang di-Pertua, wang itu akan diguna untuk apa-apa tujuan sahaja yang boleh menjamin kepentingan pembeli. Kita akan tengok tetapi kalau terbengkalai dengan deposit itu memang tidak cukup. Kita kena tengok. Pada masa dahulu sebelum ada akaun HDA projek-projek yang terbengkalai memang bermasalah tetapi dengan adanya sistem akaun HDA ini, itu pun ada kelemahan. Pada akta yang belum pinda ini terdapat juga mereka yang profesional arkitek dia boleh *certify* walaupun kerja belum siap. Wang itu keluar daripada bank. Itu sebab kita masukkan juga ambil tindakan terhadap arkitek dan *engineer*. Kalau mereka pun bersubahat kita hendak ambil tindakan terhadap mereka. Itu sebabnya kita perlukan kuasa kepada kita punya inspektor perumahan untuk menggeledah, menyita dan masuk ke pejabatnya untuk ambil dokumen. Pernah kita sampai di pejabat pemaju, kita tahu ada sesuatu tidak kena, tidak betul, hendak masuk dia tidak bagi kita masuk. Dan di bawah akta ini tidak boleh masuk langsung. Bila esok hari dia kata boleh masuk semua dokumen dia sudah simpan. Jadi, sebenarnya semua yang kita buat ini berdasarkan apa yang kita sudah mengalami dan apa yang kita sudah tahu.

Jadi, Tuan Yang di-Pertua, akaun deposit ini memang akan diguna untuk apa sahaja tujuan dan cara untuk menjamin pembeli pada masa akan datang. Pelaksanaan bayaran melalui...

Tuan Lee Kah Choon: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Jelutong bangun ya.

Tuan Lee Kah Choon: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Saya cuma ada dua penjelasan saya minta daripada Yang Berhormat Menteri iaitu pertama adalah berkaitan dengan deposit minimum yang kita ada tulis dalam rang undang-undang ini. Apakah kriteria untuk meningkatkan deposit ini kalau kita mengatakan bahawa ini adalah satu minimum sahaja, apakah kriterianya? Yang kedua adalah berkaitan dengan deposit. Mengapa deposit ini disimpan sampai *expiry of defective liability period* sahaja dan bukan selepas CFO dikeluarkan? Sebab kita ada pengalaman yang menunjukkan bahawa projek itu sudah lepas *defective liability period* tetapi CFO itu tidak dapat dikeluarkan. Terima kasih.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Tuan Yang di-Pertua, kerana saya nampak dan kementerian saya juga nampak selepas pindaan ini dan juga dengan usaha yang bersungguh-sungguh CFO itu kemungkinan besar akan keluar sebelum *defective liability period*. Kerana dengan pindaan yang nanti saya akan sampai kepada itu kita tidak lagi benarkan dia punya serah kunci *vacant possession* itu berlaku apabila dia hanya ada bekalan air dan elektrik tetapi lain-lain punya syarat teknikal dia belum penuhi. Nanti saya sampai ke seksyen 7, saya akan terang sedikit mengapa, kerana CFO kita yakin akan lebih cepat daripada apa yang berlaku sekarang selepas pindaan ini.

Tuan Yang di-Pertua, bagi memperkemaskan lagi akta ini menjamin bahawa syarikat-syarikat benar-benar mempunyai *track records* yang baik diberikan lesen, suka saya jelaskan di sini pihak kementerian tidak akan keluar kan lesen seperti mana saya terangkan semalam, kalau pemaju telah dikenakan hukuman denda lebih daripada RM10,000 atau pengarah syarikat yang terlibat dengan syarikat pemaju yang telah digulung oleh mahkamah, arkitek atau jurutera pemaju telah digugurkan namanya oleh Lembaga Tata Tertib, badan profesional dan sebagainya semua ini tidak akan dikeluarkan lesen sekali gus, tidak payah kita *blacklist* dia pun, kita larang dia selamanya elok daripada *blacklist*. Kadang-kadang pembeli tidak tahu pun siapa dia *blacklist* tidak *blacklist* dia beli juga. Ramai pemaju selalunya dia nampak *sale gimmick* dia sudah pergi. Itupun kita akan memantau dari segi *sale gimmick* dan beberapa yang kita ketatkan terhadap syarat permit iklan.

Pihak kementerian telah memantau kemajuan projek perumahan telah mensyaratkan pemaju untuk melaporkan kepada pihak kementerian melalui Borang F sebanyak dua kali setahun, pada bulan Januari dan Julai setiap tahun. Ini termasuk pemaju yang diberikan lesen hendaklah memastikan projek-projek di bawah kawalan mereka berjalan seperti yang dijadualkan dan penyiapan dapat dibuat mengikut jadual

yang ditetapkan bagi memelihara kepentingan pembeli. Kegagalan pihak pemaju melaporkan kepada kementerian membolehkan tindakan mahkamah diambil terhadap mereka.

Tuan Yang di-Pertua, sebelum ini kita tidak tahu langsung projek itu jalankan tidak. Kita hendak dia serahkan mengikut seksyen 7(f). Hari ini saya bagi tahu secara terus terang seksyen 7(f) ini pindaan ini kita tidak boleh pegang dia. Dia tidak bagi pun akta dulu ada dia punya kelemahan kerana *form* itu dia mahu *prescribed form*, hendak kita gazet borang itu kerana sekarang selepas pindaan ini kita sudah jelaskan seksyen 7(f) ini dengan betul *in such form*. Jadi, selepas ini semua pemaju kalau tidak serah 7(f) dua kali satu tahun kita boleh ambil tindakan mahkamah. Dahulu tidak boleh. Hari ini saya bagi tahu. Itulah salah satu kelemahan kita betulkan.

Pindaan seksyen 7(f) juga mensyaratkan pemaju memaklumkan kepada pengawal perumahan apabila memberikan pemilikan kosong kepada pembeli sebelum - ini pasal CFO, sebelum pemilikan kosong dibuat, mereka hendaklah memastikan bahawa sijil pengesahan arkitek yang mengesahkan bahawa projek mereka sebenarnya telah siap. Apa yang dikatakan siap ialah sokongan-sokongan dari jabatan teknikal bagi maksud pengeluaran sijil layak menduduki (CFO) telah diperolehi dan bekalan air dan elektrik telah sedia untuk disambung supaya Borang E dapat diserahkan. Maknanya semua syarat sudah cukup untuk serah Borang E. Baik, sampai setakat itu baru dia boleh serah kunci. Dulu api dan elektrik ada sudah boleh bagi. Sekarang tidak boleh. Semua jabatan teknikal mesti kata okay, sudah cukup syarat boleh bagi CFO. Ini a sort of dapat nampak CFO.

Mengapa sampai setakat ini kita sudah bagi kerana seperti mana Ahli-ahli Yang Berhormat sudah cakap CFO pada peringkat pihak berkuasa tempatan (PBT) masih jadi satu masalah. Sekarang kementerian saya pula, Kerajaan Pusat pula hendak menghadapi cabaran ini iaitu daripada Borang E dikeluarkan sampai diterima, sampai pengeluaran CFO sepatutnya 14 hari. Ahli-ahli Yang Berhormat kata ada mereka tidak ikut. Kita tahu. Jadi, selepas pindaan ini kita tahu supaya sudah hampir semua kerajaan negeri sudah gazet *by-laws* supaya apabila terima sahaja Borang E, 14 hari kalau tidak keluar CFO *is deemed it has been issued automatically*, dengan izin. Jadi bahagian itu Kerajaan Pusat dengan kerajaan negeri kena selesai. Tidak boleh kita bebankan pembeli dan pemaju tetapi tanggungjawab pemaju ialah dia pastikan semua jabatan teknikal dia sudah dapat sokongan.

So, it's sort of as good as CFO. Kalau CFO itu tidak dapat ialah masalah PBT dan kementerian saya terutamanya akan deal with them kerana di bawah orang ini pemaju kena maklum kepada kementerian. Jadi, *it is something new whereas will be very challenging*, Tuan Yang di-Pertua. Satu tanggungjawab yang berat tetapi kita kalau tidak cuba kita tidak boleh tahu sama ada perkara ini boleh selesai ataupun tidak.

Tuan Kerk Kim Hock: Boleh saya tanya penjelasan daripada Yang Berhormat Menteri iaitu pengesahan daripada Jabatan Teknikal, berapa department? Yang saya tahu, JPS, JKR, bomba, IWK, TNB dan PAM. Adakah ini juga termasuk yang akhir sekali iaitu Majlis Daerah atau Majlis Perbandaran? Kesemua tujuh atau enam sahaja?

Dato' Seri Ong Ka Ting: Ada tujuh *technical department* but ini kita akan ikut Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL). Semua sudah specified di situ tidak lagi ikut kehendak pegawai. It is all under the Uniform Building By Law, dengan izin. Tidak boleh lagi pegawai PBT suka-suka kata, "Longkang ini tidak cukup, buat lagi satu", suka-suka dia kata perkara yang lain, dan secara lebih tepat, kuota bumiputera itu tidak masuk. Ia bukan *technical department*.

Banyak negeri lain yang buat tanpa mengaitkan CFO dengan kuota bumiputera. Kuota bumiputera itu dilaksanakan secara berasingan. Ini adalah di bawah UBBL. Saya rasa memang ada banyak perkara kena diatasi, terutamanya kementerian saya. Saya tahu bukan kerja senang tetapi kita kena cubalah.

Pindaan ini juga bertujuan untuk memastikan bahawa hak pembeli terpelihara kerana terdapat kes di mana pemaju hanya menyiapkan dan menyediakan bekalan air dan elektrik tetapi bangunan belum siap, pemilikan kosong....

Tuan Lee Kah Choon: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Jelutong bangun.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Telah dikeluarkan. Pindaan seksyen 7(i) pula mensyaratkan supaya pemaju melaporkan kepada pihak kementerian jika ada pihak berkuasa tempatan enggan menerima permohonan CFO dan sengaja melewati proses pengeluaran CFO. Dengan ini, jika pemaju telah mengemukakan Borang E yang lengkap dengan sokongan daripada Jabatan Teknikal, CFO hendaklah dikeluarkan dalam tempoh 14 hari dari tarikh Borang E diterima oleh pihak berkuasa tempatan.

Tuan Lee Kah Choon: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Pertanyaan saya singkat sahaja iaitu kita mengatakan Defect Liability Period dan CFO itu, kalau boleh memanglah baik kalau CFO itu boleh dikeluarkan selepas Defect Liability Period itu diadakan, tetapi masalahnya mengapa untuk memastikan duit simpanan ini memang ada dengan kementerian, mengapa kita tidak mengatakan bahawa duit itu akan disimpan sampailah CFO dikeluarkan atau Defect Liability Period sudah habis di mana satu yang terlewat iaitu *whichever is later* untuk memastikan duit ini memang ada dengan kementerian? Itu sahaja.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Ya. Okay, itu memang satu cadangan yang baik. Kita tengok macam mana kita boleh buat tetapi bila kita buat pindaan ini, kita kena yakin sedikit apa yang kita hendak buat. Kalau kita cadang supaya CFO itu cepat, kemudian kita takut pula *Defect Liability Period* 18 bulan itu akan menjadikan CFO lebih lama daripada itu, maknanya kita sendiri tidak berapa yakin. Walau bagaimanapun, kita perlu sedikit masa untuk *observation period*, dengan izin. Tengok macam mana perkara ini boleh dijalankan. Memang banyak pandangan itu yang boleh kita rujuk kemudian untuk dijadikan rujukan.

Pindaan Seksyen 8(1) mensyaratkan pemaju perumahan yang dilesenkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan memaklumkan kepada pegawai perumahan jika berlaku sebarang perubahan dalam pengurusan syarikat dan bagi membolehkan pihak kementerian memantau perjalanan syarikat tersebut. Ini adalah penting kerana pada masa yang lalu, terdapat kes-kes di mana apabila berlaku pertukaran syarikat, pemindahan hak, pelupusan harta dan sebagainya yang dilakukan oleh pihak syarikat dan ianya tidak dimaklumkan kepada pihak kementerian. Ini menyebabkan banyak projek tergendala dan menyukarkan tindakan susulan kementerian.

Satu lagi pindaan baru difikirkan penting untuk menjaga kepentingan pembeli dan pemaju ialah dengan memasukkan peruntukan membolehkan Menteri menamatkan Surat Perjanjian Jual Beli apabila selepas enam bulan Surat Perjanjian Jual Beli ditandatangani didapati pemajuan masih belum dimulakan dan sebanyak 75% pembeli bersetuju menamatkan perjanjian tersebut. Ini sudah ramai Ahli Yang Berhormat juga ada ragu-ragu sedikit tentang perkara ini.

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, Yang Berhormat, panjang lagi kah?

Dato' Seri Ong Ka Ting: Panjang juga.

Tuan Yang di-Pertua: Panjang lagi?

Dato' Seri Ong Ka Ting: Panjang lagi, ya.

Tuan Yang di-Pertua: Panjang lagi, sudah pukul 5.30 ya. Jadi, sambung esok ya. Jikalau lagi 15 minit, saya boleh sambungkan 15 minit.

Dato' Seri Ong Ka Ting: 15 minit, kalau tidak ada gangguan, boleh.

Tuan Yang di-Pertua: Ya?

Dato' Seri Ong Ka Ting: 15 minit, kalau tidak ada gangguan, boleh.

Beberapa Ahli: Esoklah!

Dato' Seri Ong Ka Ting: Saya cuba.

Tuan Yang di-Pertua: Esoklah Yang Berhormat.

Dato' Seri Ong Ka Ting: Esok, okay..

Tuan Yang di-Pertua: Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat ditangguhkan sehingga jam 10.00 pagi esok.

Dewan ditangguhkan pada pukul 5.30 petang.

