

Kertas Bil. 30/2019



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS
MENGENAI PEMBASMIAN KEMISKINAN (JPK-
PEMBASMIAN KEMISKINAN) BAGI DEWAN NEGERI
SELANGOR BERHUBUNG RUMAH SELANGORKU
(RSKU) ATAU RUMAH KOS RENDAH DI
NEGERI SELANGOR**

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS PEMBASMIAN KEMISKINAN BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI RUMAH SELANGORKU (RSKU) ATAU RUMAH KOS RENDAH DI NEGERI SELANGOR.

1. PENDAHULUAN

Penyata ini adalah bertujuan untuk mengkaji keberkesanan sistem penawaran oleh Kerajaan Negeri dalam membekalkan Rumah Selangorku (RSKU) kepada golongan miskin. Selain dari itu, Jawatankuasa juga meneliti keberkesanan perlaksanaan Dasar Perumahan dan Hartanah Mampu Milik Negeri Selangor yang sedia ada dalam memenuhi permintaan terhadap RSKU. JPK-Pembasmian Kemiskinan telah mengadakan mesyuarat sebanyak empat (4) kali pada 21 Ogos 2019, 28 Ogos 2019, 11 September 2019, dan 18 September 2019. Dalam mesyuarat pertama bertarikh 28 Ogos 2019, JPK-Pembasmian Kemiskinan telah menetapkan rangka kerja mengenai isu berbangkit yang perlu diteliti. JPK-Pembasmian Kemiskinan telah bersetuju untuk menjemput agensi yang berkaitan untuk memberi taklimat tertutup untuk memberi pencerahan terhadap isu-isu berbangkit berkaitan RSKU atau Rumah Kos Rendah di Negeri Selangor.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 JPK-Pembasmian Kemiskinan telah mengadakan mesyuarat Bil 8/2019 pada 21 Ogos 2019 dan telah mengenalpasti isu berkaitan Rumah Selangorku. Jawatankuasa telah bersetuju menjemput Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) untuk menyampaikan taklimat tertutup Rumah Selangorku (RSKU) atau Rumah Kos Rendah di Negeri Selangor dalam mesyuarat JPK-Pembasmian Kemiskinan Bil 9/2019 bertarikh 28 Ogos 2019.

3. TAKLIMAT DARIPADA LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR (LPHS)

- 3.1 JPK-Pembasmian Kemiskinan Bil 9/2019 telah bermesyuarat pada 28 Ogos 2019 dan mesyuarat dihadiri oleh ahli-ahli berikut:

1. Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran
(ADN Bukit Gasing)
2. Y.B. Puan Rozana binti Zainal Abidin
(ADN Permatang)
3. Y.B. Tuan Mohd Zawawi bin Ahmad Mughni
(ADN Sungai Kandis)

4. Y.B Tuan Chua Wei Kiat
(ADN Rawang)
 5. Y.B. Tuan Edry Faizal Bin Eddy Yusof
(ADN Dusun Tua)
 6. Y.B. Dato' Mohd Imran bin Tamrin
(ADN Sungai Panjang)
- 3.2 LPHS telah memberi input, penjelasan dan pandangan berhubung RSKU atau Rumah Kos Rendah di negeri Selangor. Jemputan dari LPHS adalah:
 1. Encik Khairul Azam Bin Saroni
Ketua Penolong Pengarah (Bahagian Pembangunan Operasi)
 2. Encik Mohd Faizal Bin Abd Kadir
Penolong Pengarah Kanan
 3. Encik Mohammed Firdaus Bin Abd. Shukor
Penolong Pegawai Tadbir
- 3.3 LPHS telah mengeluarkan maklumat berkenaan Jumlah Permohonan Rumah Selangorku mengikut Jenis dari **01 Januari 2014 sehingga 01 Julai 2019** mengikut daerah dan didapati bagi Rumah Jenis A, bilangan permohonan adalah sebanyak **98,241** melalui sistem dalam talian dan menjadikan peratusan jumlah permohonan rumah jenis A sebanyak **51%**.
 - 3.3.1 Namun, Jumlah pemohon yang ditawarkan Jenis A bagi tempoh yang sama ialah hanya sebanyak 3,997 dan yang berjaya meneruskan pembelian Rumah Selangorku Jenis A adalah seramai **2,151** orang.
 - 3.3.2 Daripada jumlah 2,151 orang yang berjaya meneruskan pembelian Rumah Selangorku Jenis A, hanya 1,240 unit yang telah siap dibina di mukim Bukit Raja, Sepang, dan Hulu Langat. Manakala baki 911 unit masih di dalam pembinaan di mukim Sungai Buloh, Klang, Kajang, Rawang, Tanjung Dua Belas, Kuala Langat, dan Kuala Selangor.
 - 3.3.3 Berdasarkan rekod ini, sebanyak 1,846 pemohon gagal/menolak untuk meneruskan pembelian RSKU Jenis A kerana beberapa faktor, antaranya adalah faktor lokasi dan juga faktor kegagalan

pemohon untuk mendapatkan pinjaman dari institusi kewangan/bank.

- 3.4 LPHS memaklumkan bahawa pada dasarnya, unit tidak terjual tidak timbul bagi projek Rumah Selangorku Jenis A disebabkan projek terlibat dalam pembinaan dan dalam proses penjualan.
 - 3.4.1 LPHS juga memaklumkan kegagalan pemaju mengemaskini maklumat pemohon sama ada diterima dan ditolak menyebabkan nama gantian tidak dapat diproses. Penggantian nama pemohon yang menolak dibuat secara berterusan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan setiap minggu atau sekurang-kurangnya 2 kali sebulan.
 - 3.4.2 LPHS memaklumkan punca pemohon tidak berminat dengan unit tingkat paling atas yang ditawarkan adalah disebabkan ketiadaan lif (walk up).
 - 3.4.3 LPHS juga memaklumkan kegagalan pemohon memenuhi syarat kelayakan pinjaman yang ditetapkan oleh institusi kewangan/bank seperti mempunyai komitmen yang tinggi, tiada wang pendahuluan atau deposit, disenarai hitam oleh pihak bank atas masalah pembayaran PTPTN, kad kredit dan sebagainya.
 - 3.4.4 LPHS telah dimaklumkan oleh pihak bank bahawa antara sebab pemohon gagal untuk mendapatkan pinjaman adalah kerana mereka gagal merekodkan wang keluar masuk dengan teratur di dalam penyata bank.
 - 3.4.5 LPHS menegaskan bahawa LPHS hanya bertanggungjawab untuk menapis kelayakan pemohon untuk memiliki RSKU berdasarkan syarat-syarat yang telah ditetapkan.
- 3.5 LPHS telah menyenaraikan lima (5) rancangan untuk membantu golongan miskin memiliki Rumah Mampu Milik;
 - 3.5.1 Skim Smart Sewa
Inisiatif Kerajaan Negeri untuk membantu golongan yang belum memiliki kediaman atau gagal mendapatkan pinjaman perumahan agar dapat menyewa kediaman yang disediakan oleh Kerajaan Negeri dengan kadar sewa berpatutan berbanding harga pasaran. Penyewa ini akan diberi keutamaan untuk memiliki RSKU selepas

2 hingga 5 tahun menyewa dengan menjadikan 30% daripada wang sewaan sebagai wang pendahuluan pembelian unit RSKU.

3.5.2 iSmart Selangor First Home Buyer

Skim pembiayaan oleh Kerajaan Negeri yang akan diberikan kepada pembeli rumah pertama yang ditawarkan RSKU khusus bagi projek Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) dan projek anak syarikat PKNS yang bakal dinikmati hampir 1,000 pembeli dengan disediakan bayaran pendahuluan sebanyak 10% dan baki 90% pembeli perlu mendapatkan pembiayaan selebihnya daripada pihak bank/Institusi Kewangan.

3.5.3 Dana Mampu Milik oleh Bank Negara

Diperkenalkan mulai 2 Januari 2019 bagi pembiayaan pembelian rumah pertama dan dana ini sah selama 2 tahun bermula 2 Januari 2019 atau sehingga dana RM1 Bilion itu habis digunakan. Cadangan penambahbaikan kepada kriteria kelayakan akan berkuatkuasa pada 1 September 2019.

3.5.4 Dana Sel

Skim pembiayaan Perumahan Selangorku (Dana Sel) Konsep Sewa dan Milik bagi menangani masalah peneroka Bandar (Setinggan) yang gagal mendapatkan pembiayaan pinjaman perumahan dari institusi kewangan.

3.5.5 Rent to Own

Inisiatif Kerajaan Negeri melalui LPHS yang masih dalam sesi perbincangan. Skim sewa beli (Skim sewa milik Selangorku) ini melibatkan kerjasama dengan pihak Maybank Berhad khusus untuk pembeli Rumah Selangorku untuk memiliki kediaman mereka sendiri dengan penyediaan dana sebanyak 1 Bilion daripada Maybank.

4. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 4.1 Jawatankuasa mendapati peratusan permohonan untuk RSKU Jenis A adalah yang paling tinggi iaitu 51% (98,241 permohonan) namun yang berjaya meneruskan pembelian RSKU jenis A daripada jumlah permohonan hanyalah 2.12% sahaja (2,151 permohonan) yang berjaya.
- 4.2 Lebih 40% daripada pemohon tidak berjaya meneruskan pembelian unit RSKU kerana kegagalan mereka untuk mendapatkan pinjaman bank.

- 4.3 Sekiranya pemohon telah disenarai hitam, pasangan boleh mengambil alih permohonan.
- 4.4 Tiada cadangan pembangunan yang melibatkan 100% RSKU.
- 4.5 LPHS ada memohon kepada Pentadbir Tanah untuk mengenal pasti tanah-tanah setinggan untuk diberi pemberimilikan kepada LPHS tetapi maklum balas sangat kurang;
- 4.6 Tiada kemungkinan berlakunya duplikasi permohonan rumah kos rendah dengan agensi-agensi lain;
- 4.7 RSKU tidak boleh dijual kurang daripada 5 tahun selepas tarikh pembelian, di mana sebarang permohonan penjualan rumah kurang daripada 1000 kaki persegi akan dirujuk kepada LPHS oleh PTG; dan
- 4.8 Walau bagaimanapun, penguatkuasaan terhadap larangan penyewaan sukar untuk dibuat memandangkan hak milik rumah di atas nama pembeli.
- 4.9 Tanggungjawab pemberitahuan keputusan permohonan pada masa ini adalah di bawah Pemaju. Ini menyebabkan terdapat pemohon yang tidak mendapat maklum balas mengenai permohonan mereka sama ada berjaya atau tidak.

5. SARANAN JAWATANKUASA

- 5.1 Jawatankuasa mendapati LPHS perlu bertindak lebih proaktif dalam memastikan lebih banyak RSKU Jenis A dibina di kawasan yang bersesuaian bagi memenuhi permintaan permohonan yang tinggi memandangkan 49% dari keseluruhan permohonan bagi RSKU Jenis A tidak dapat ditawarkan projek RSKU. Sekiranya Kerajaan Negeri dapat menyediakan RSKU yang mencukupi mengikut permintaan, kerajaan dapat membantu mengurangkan beban perbelanjaan bulanan bagi golongan yang berpendapatan di bawah RM2,000 kerana 33.8% daripada pendapatan bulanan mereka dibelanjakan untuk kos Perumahan, air, elektrik, gas & bahan api lain berdasarkan Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah 2016.
- 5.2 Kerajaan tidak boleh bergantung semata-matanya kepada pendaftaran di portal LPHS untuk menentukan permintaan masyarakat untuk Rumah Selangorku. Kerajaan disarankan supaya juga membuat kajian pasaran atau “market survey” dalam memastikan bilangan unit RSKU yang dibina memenuhi permintaan permohonan.
- 5.3 Jawatankuasa berpendapat kerajaan tidak boleh bergantung kepada projek yang ditawarkan oleh pihak pemaju swasta untuk stok RSKU. Jika

bilangan rumah RSKU yang bakal dibina oleh kuota pemaju tidak mencukupi untuk memenuhi keperluan atau permintaan masyarakat, kerajaan perlu ada initiatif untuk memajukan projek tambahan melalui mana-mana agensinya.

- 5.3 LPHS perlu mewajibkan pihak pemaju mengutamakan pembinaan RSKU berdekatan dengan pusat atau stesen pengangkutan awam terutamanya stesen komuter / LRT / MRT sekurang-kurangnya dalam jarak 1 kilometer (1 km). Ini adalah untuk mengelakan RSKU jauh daripada pengangkutan awam dan membebankan golongan pemilik dengan kos pengangkutan yang berlebihan.
- 5.4 LPHS perlu mewajibkan pemaju untuk membina RSKU Jenis A di tapak lain sebagai gantian sekiranya pembinaan di tapak sedia ada didapati tidak bersesuaian. Pembinaan ini wajib dibangunkan terlebih dahulu dan peringkat siap hendaklah mencapai tidak kurang 50% sebelum pembangunan projek utama dimulakan.
- 5.5 LPHS juga perlu bertanggungjawab dalam memastikan pemohon yang berjaya mendapat tawaran RSKU Jenis A mendapat maklumat status permohonan (melalui pelbagai kaedah seperti surat, telefon, sistem pesanan ringkas dan sebagainya) dan membuat semakan susulan terhadap maklum balas penerimaan pemohon bagi mengelakkan situasi di mana pemohon tidak dapat maklumat berkenaan penawaran RSKU.
- 5.6 LPHS hendaklah memastikan pemaju memberi kerjasama dalam urusan mengemaskini status permohonan kepada LPHS agar unit yang masih tidak terjual dapat ditawarkan kepada pemohon yang lain. Melalui kerjasama ini LPHS dapat mengelakkan pihak pemaju menjual unit RSKU tanpa melalui LPHS.
- 5.7 Bagi pemaju yang menjual unit RSKU kepada pembeli yang tiada dalam senarai yang dikeluarkan oleh LPHS tanpa pengetahuan dan kelulusan LPHS, Jawatankuasa menyarankan kerajaan perlu meningkatkan kadar peratusan denda kepada 3 kali harga jualan unit tersebut kepada pemaju untuk memastikan hal ini tidak terjadi lagi.
- 5.8 Kerajaan Negeri perlu mewujudkan undang-undang untuk memastikan hasrat pewujudan Rumah Kos Rendah dan RSKU yang telah dibina dan sedang dibina mencapai objektif berikut;
 - 5.8.1 Penetapan syarat larangan sewaan kepada pembeli RSKU selama lima (5) tahun pertama dan denda minima berjumlah RM1,000 akan dikenakan bagi kesalahan pertama dan tindakan melucut hukum pemilikan rumah sekiranya kesalahan masih berterusan selepas satu tempoh meremedi ditetapkan.

- a) Kelonggaran syarat diberikan kepada pembeli yang terpaksa berpindah ke daerah lain atas arahan penempatan kerja atau lain lain sebab yang munasabah.
- 5.8.2 Penetapan kepada pembeli Rumah Selangorku untuk menjual unit rumah hanya kepada pembeli yang layak mengikut kriteria yang telah ditetapkan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor selepas lima (5) tahun pemilikan sekiranya berhasrat melupuskan harta.

6. PERAKUAN

Jawatankuasa ini ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor dan semua pihak yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam menjayakan penyediaan penyata ini. Jawatankuasa berharap hubungan baik dapat dikekalkan di samping meningkatkan prestasi kecemerlangan dalam menjalankan fungsi dan peranan masing-masing.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JPK-Pembasmian Kemiskinan dalam mesyuarat jawatankuasa bil. 12/2019 tarikh 2 Oktober 2019.

Disahkan oleh:

.....
Y.B. TUAN RAJIV A/L RISHYAKARAN
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Khas
Pembasmian Kemiskinan