

# **Kertas Bil. 39/2015**



---

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI  
PIHAK BERKUASA TEMPATAN (JP-PBT) BAGI DEWAN  
NEGERI SELANGOR BERHUBUNG ISU PERUMAHAN  
AWAM KOS RENDAH DAN COMMISIONERS OF  
BUILDING (COB) SUSULAN DARIPADA LAWATAN KE  
HOUSING DEVELOPMENT BOARD (HDB), DAN  
MAJLIS PERBANDARAN ANG MO KIO, SINGAPURA**

---

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI PIHAK BERKUASA  
TEMPATAN (JP-PBT) BERHUBUNG ISU PERUMAHAN AWAM KOS RENDAH  
DAN *COMMISONERS OF BUILDING (COB)* SUSULAN DARIPADA LAWATAN  
KE *HOUSING DEVELOPMENT BOARD (HDB)*, DAN MAJLIS PERBANDARAN  
ANG MO KIO, SINGAPURA.**

**1. PENDAHULUAN**

- 1.1. Ini adalah Penyata Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT) (selepas ini disebut sebagai "Jawatankuasa").
- 1.2. Penyata ini akan membincangkan secara khusus penemuan Jawatankuasa berhubung isu perumahan awam kos rendah dan *Commissioners of Building (COB)* susulan daripada lawatan ke *Housing Development Board (HDB)*, dan Majlis Perbandaran Ang Mo Kio, Singapura yang telah diadakan pada 8-9 Jun 2015.
- 1.3. Lawatan tersebut disertai oleh Ahli-ahli Jawatankuasa seperti berikut:
  - a) Y.B. Tuan Dr. Idris bin Ahmad (ADN Kawasan Ijok) Pengerusi
  - b) Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran (ADN Kawasan Bukit Gasing) Ahli
  - c) Y.B. Puan Dr. Halimah binti Ali (ADN Kawasan Selat Klang) Ahli
  - d) Y.B. Tuan Ng Tien Chee (ADN Kawasan Balakong) Ahli

- 1.4. Pembentangan Penyata ini bertujuan untuk mengemukakan syor dalam membantu Kerajaan Negeri untuk menyelesaikan masalah-masalah berkaitan isu-isu tersebut.

**2. AHLI-AHLI JAWATANKUASA**

- 2.1. Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa ini:
  - a) Y.B. Tuan Dr. Idris bin Ahmad (ADN Kawasan Ijok) Pengerusi

- |    |   |      |
|----|---|------|
| b) | Y.B. Datuk Seri Wan Azizah binti Wan Ismail<br>(ADN Kawasan Kajang)     | Ahli |
| c) | Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran<br>(ADN Kawasan Bukit Gasing)           | Ahli |
| d) | Y.B. Tuan Dr. Abd Rani bin Osman<br>(ADN Kawasan Meru)                  | Ahli |
| e) | Y.B. Puan Dr. Halimah binti Ali<br>(ADN Kawasan Selat Klang)            | Ahli |
| f) | Y.B. Tuan Ng Tien Chee<br>(ADN Kawasan Balakong)                        | Ahli |
| g) | Y.B. Puan Halimaton Saadiah binti Bohan<br>(ADN Kawasan Kota Damansara) | Ahli |

### **3. PEGAWAI YANG HADIR MEMBERIKAN KETERANGAN**

3.1. Pegawai yang memberikan penerangan ketika lawatan Jawatankuasa ke *Housing Development Board* (HDB), dan Majlis Perbandaran Ang Mo Kio, Singapura pada 8 dan 9 Jun 2015 adalah seperti berikut:

- a) *Housing Development Board* (HDB)
  - (i) Encik Mike Chan Hein Wah  
*Pengarah Kumpulan Pengurusan Perumahan*
- b) Majlis Perbandaran Ang Mo Kio
  - (i) Dr. Lam Pin Min  
*Pengerusi merangkap Ahli Parlimen Sengkang West; Menteri Negara, Kementerian Kesihatan*
  - (ii) Encik Victor Wong Chee Meng  
*Pengurus Besar*

### **4. FAKTA DAN PENEMUAN**

4.1. Jawatankuasa mendapati bahawa Majlis-Majlis Perbandaran (*Town Councils*) di Singapura menguruskan dengan sepenuhnya penyelenggaraan kawasan milikan bersama (*common area*) perumahan

awam yang dibina oleh Lembaga Pembangunan Perumahan Singapura (HDB), kemudahan-kemudahan seperti lif, lampu serta kemudahan-kemudahan awam seperti pasar, medan selera, pusat komuniti dan juga laluan-laluan pejalan kaki berbumbung.

- 4.2. Majlis Perbandaran di Singapura diketuai oleh salah seorang Ahli Parlimen yang memenangi kawasan tersebut dan turut dianggotai oleh Ahli-ahli Parlimen lain di kawasan pentadbirannya.
- 4.3. Jawatankuasa juga mendapati bahawa segala kemudahan awam seperti pasar, kedai-kedai, dewan komuniti, perpustakaan dan medan selera dibina di dalam kawasan perumahan tersebut.
- 4.4. Susun atur perumahan awam di Singapura mementingkan aspek komuniti bandar yang berdaya huni di mana ia harus dilengkapi dengan kawasan hijau dan kemudahan komuniti yang mencukupi serta mempunyai sambungan yang komprehensif ke hab pengangkutan awam yang terdekat.
- 4.5. HDB mempunyai unit-unit yang dikhatusukan untuk disewakan kepada golongan yang kurang mampu untuk membeli ataupun menyewa pada kadar pasaran.
- 4.6. Kerajaan Singapura turut mengamalkan polisi berikut di mana rakyatnya tidak akan membayar skim ansuran perumahan persendirian lebih daripada 25% daripada jumlah gaji bulanan mereka.
- 4.7. Kerajaan Singapura mempunyai opsyen '*lease buy back*' atau skim beli balik pajakan di mana pemegang pajak boleh membuat pilihan untuk menjual sebahagian daripada nilai pajakan rumah mereka kepada Kerajaan. Wang tersebut boleh disalurkan kepada pemegang pajak tersebut secara '*lump sum*' atau bulanan.
- 4.8. Bagi tunggakan bil penyelenggaraan, pihak Majlis Perbandaran turut melakukan operasi kutipan pada sebelah malam.

## 5. SARANAN JAWATANKUASA

- 5.1. Wakil Rakyat sama ada Ahli Parlimen atau Ahli Dewan Negeri boleh menjadi Pengerusi bagi sesbuah PBT bagi memastikan akauntabiliti PBT tersebut.
- 5.2. Jawatankuasa menyarankan supaya kajian secara menyeluruh dilakukan supaya Kerajaan Negeri dapat mengambil alih tugasannya untuk

menyelenggarakan kediaman berstrata kos rendah dan kos sederhana rendah.

- 5.3. Kerajaan Negeri boleh menubuhkan skuad penyelenggaraan kecemasan dua puluh empat (24) jam bagi membaiki kerosakan-kerosakan kecil yang memerlukan perhatian segera.
- 5.4. Kutipan tunggakan bil penyelenggaraan juga boleh dilakukan pada sebelah malam.
- 5.5. Kemudahan awam seperti pasar, mesin ATM, perpustakaan, medan selera dan dewan komuniti hendaklah dibina di dalam kawasan perumahan tersebut.
- 5.6. Kemudahan-kemudahan tersebut perlu diambil alih oleh Kerajaan Negeri untuk dijaga dan diselenggarakan. Pihak Kerajaan Negeri perlu mengeluarkan satu '*Standard Operating Procedure*' atau SOP yang menggariskan tatacara penyelenggaraan aset-aset tersebut.
- 5.7. SOP tersebut boleh mencerminkan SOP yang dikeluarkan oleh Kerajaan Singapura. Sebagai contoh pembersihan pasar dan medan selera boleh dibuat empat kali setahun (tiga bulan sekali), pengecatan semula rumah-rumah awam dan pemberian bumbung dilakukan tujuh tahun sekali, pembersihan lif dilakukan setiap hari dan sebagainya.
- 5.8. Jawatankuasa menyarankan supaya susun atur perumahan awam mahupun perumahan-perumahan komersial di Selangor dapat menggunakan model perumahan HDB di Singapura sebagai rujukan di mana akses ke hab pengangkutan awam dan kemudahan awam adalah mudah.
- 5.9. PBT perlu memastikan pemaju dapat menunjukkan melalui pelan pembangunan mereka bahawa pembangunan tersebut disambungkan kepada jaringan pengangkutan awam dengan sempurna sebelum meluluskan pembangunan tersebut.
- 5.10. Susun atur kawasan perumahan atau sesuatu perbandaran tersebut perlulah mesra pengguna di mana kebanyakan kemudahan lain boleh diakses dengan mudah oleh penduduk setempat dengan pengangkutan awam.
- 5.11. Kerajaan Negeri boleh memastikan pilihan perumahan dipelbagaikan dan tidak terikat kepada model rumah tiga (3) buah bilik tidur sahaja.

- 5.12. Kawasan komersial perlulah dibina berhampiran dengan kawasan perumahan untuk memenuhi keperluan penduduk setempat.
- 5.13. Satu kajian juga perlu dilakukan untuk mengkaji semula polisi pembinaan ‘chute’ sampah di kediaman-kediaman berstrata agar pembuangan sampah domestik di kawasan tersebut lebih teratur. Namun demikian, tatacara penggunaan serta peraturan yang lengkap perlulah digubal supaya tiada penyalahgunaan ‘chute’ tersebut yang boleh mengakibatkan kerosakan kepada rumah-rumah pangsa.
- 5.14. Jawatankuasa menyarankan supaya Kerajaan Negeri menetapkan harga rumah perlu supaya Pembiayaan perumahan hendaklah tidak melebihi dua puluh lima peratus (25%) daripada jumlah gaji bulanan.
- 5.15. Jawatankuasa juga berpendapat bahawa Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor mahupun COB PBT perlulah mempunyai unit-unit yang cukup untuk disewakan dengan harga yang rendah kepada golongan miskin tegar.
- 5.16. Kerajaan Negeri juga disarankan untuk memperkenalkan opsyen skim beli balik pajakan yang diperkenalkan di Singapura.

## 6. PENUTUP

- 6.1. Jawatankuasa ini ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Kementerian Luar Negeri Malaysia, Kementerian Luar Singapura, Suruhanjaya Tinggi Singapura di Kuala Lumpur, Suruhanjaya Tinggi Malaysia di Singapura, agensi-agensi kerajaan Singapura yang terlibat dan semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak langsung di dalam menjayakan lawatan ini.
- 6.2. Jawatankuasa ini juga ingin merakamkan penghargaan kepada para urus setia serta pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
- 6.3. Jawatankuasa ini yakin bahawa semua saranan yang terkandung dalam penyata ini akan diberi pertimbangan sewajarnya oleh MMKN.
- 6.4. Penyata ini disediakan oleh **Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran**, Ahli Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT).

6.5. Penyata ini telah dibincangkan dan diluluskan oleh Jawatankuasa yang bermesyuarat pada **2 Julai 2015**. Sekian, terima kasih.

Bertarikh pada **2 Julai 2015** di Shah Alam.



**Y.B. TUAN DR. IDRIS BIN AHMAD**

Pengerusi

Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT)

## **URUS SETIA**

- 1.** Puan Elya Marini binti Darmin  
*Setiausaha Bahagian Dewan*
- 2.** Encik Jurasmadi bin Pauzi  
*Penolong Setiausaha (Dewan)*
- 3.** Puan Siti Salina binti Muftar  
*Setiausaha Pejabat*
- 4.** Encik Muhammad Khairil bin Khalid  
*Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker*