



**PENGERUSI JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
MERANGKAP AHLI PARLIMEN IPOH
TIMUR**

Pejabat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara
Parlimen Malaysia, Jalan Parlimen
50680 KUALA LUMPUR



Tel : 03-2601 7263 / 2698 6852 (DL)
Faks : 03-2698 9218
Email : pacparlimen@parlimen.gov.my
Laman Web : <http://www.parlimen.gov.my/pac>

06 Oktober 2021

**Kenyataan Media Berhubung Pembentangan Laporan PAC Parlimen
Berhubung Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Projek Perumahan
PR1MA Di Bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan /
Perbadanan PR1MA**

- 1) Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (PAC) hari ini, membentangkan Laporan PAC berhubung Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Projek Perumahan PR1MA di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) / Perbadanan PR1MA.
- 2) Isu ini adalah dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) tahun 2019 Siri 1 yang dibentangkan di Parlimen pada 10 Disember 2020.
- 3) PAC Parlimen memulakan Prosiding berhubung isu ini pada 11 Januari 2021 dengan memanggil pihak berkepentingan dalam isu ini iaitu:

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT):

- i) YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan, Ketua Setiausaha; dan

Perbadanan PR1MA:

- i) YBhg. Dato' Mohd Nazri bin Md Shariff
(Ketua Pegawai Eksekutif)

- 4) PR1MA yang ditubuhkan pada tahun 2012 di bawah Akta PR1MA 2012 telah menghadapi masalah aliran tunai dan model perniagaan secara *delivery-driven* yang mengakibatkan kelembapan penjualan unit-unit adalah tidak berkesan.
- 5) Usaha Kerajaan dalam melaksanakan *Transformation Blueprint 2018-2020* dan Pelan Rasionalisasi PR1MA mulai hujung tahun 2018 harus dipuji. Ini telah berjaya membantu dalam penjualan unit-unit PR1MA dan ia tidak lagi bergantung kepada Geran Pembangunan daripada Kerajaan untuk beroperasi.
- 6) Hasil daripada itu, pada tahun 2020 dan 2021, Kerajaan telah mencapai penjimatan Geran Pembangunan kepada PR1MA yang puratanya pada RM735 juta setahun. *Transformation Blueprint 2018-2020* merupakan satu contoh bagaimana suatu hala tuju baharu yang baik daripada Kerajaan dapat mengoptimumkan pelaksanaan projek dengan peruntukan yang terhad.
- 7) Secara ringkas, berdasarkan prosiding berkenaan PAC Parlimen membuat rumusan bahawa:
 - (i) PR1MA menghadapi masalah aliran tunai apabila berlakunya kekangan peruntukan Kerajaan yang diterima melalui geran pembangunan serta jualan hartanah pembangunan yang perlahan. Hal ini telah menyebabkan kelewatan pembayaran oleh PR1MA kepada kontraktor-kontraktor;
 - (ii) PR1MA telah dikenakan faedah atas kelewatan berjumlah RM53.72 juta oleh kontraktor dan tuan tanah bagi lima (5) projek yang dibatalkan iaitu Projek Residensi Parit Melana, Residensi Alor Gajah, Residensi Batu Feringgi, Residensi Batu Rakit dan Residensi Kota Marudu 2. Ini adalah berdasarkan terma dan syarat MEBPA yang telah ditandatangani antara PR1MA dan pihak kontraktor yang mana JAN telah mendapati ia tidak melindungi kepentingan PR1MA;

- (iii) PR1MA telah memberikan EOT kepada kontraktor bagi dua (2) projek iaitu Residensi Alor Gajah dan Residensi Parit Melana tanpa justifikasi yang kukuh. PR1MA telah tidak menuntut haknya untuk mendapatkan LAD berjumlah RM91.9 juta di mana jumlah tersebut sepatutnya boleh digunakan sebagai *set-off* terhadap tuntutan daripada pihak kontraktor;
 - (iv) Model perniagaan PR1MA sebelum pelaksanaan *Transformation Blueprint 2018-2020* iaitu secara *delivery-driven* adalah tidak berkesan. Juga terdapat kekurangan usaha wajar (*due diligence*) oleh PR1MA dalam perancangan projek termasuk pemilihan lokasi dan tapak serta keperluan pasaran. Kebanyakan lokasi dan tapak adalah dicadangkan oleh kontraktor yang juga merupakan pemilik tapak yang berkenaan dan tidak memihak kepada kepentingan PR1MA;
 - (v) Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA (di bawah *Transformation Blueprint 2018-2020*) yang dilaksanakan pada tahun 2019 telah mengurangkan pendedahan kewangan Kos Pembangunan Kasar (*Gross Development Cost - GDC*) daripada RM23 bilion kepada RM14 bilion serta mengurangkan pergantungan kepada geran kerajaan; dan
 - (vi) Selanjutnya, PR1MA telah mengambil langkah untuk memperbaharui model perniagaan secara *sales-driven* dan menandatangani Perjanjian-perjanjian Tambahan (*Supplemental Agreements*) untuk menambah baik MEBPA yang membantu dalam memperbaiki penjualan dan sekali gus menambah baik keadaan semasa kewangan PR1MA. Jualan unit-unit PR1MA telah meningkat seiring dengan pelaksanaan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA dan mencecah hasil jualan berjumlah RM1.9 bilion pada tahun 2020.
- 8) Sehubungan itu, sebagai langkah penambahbaikan terhadap PR1MA, PAC Parlimen mengesyorkan kepada Kerajaan supaya:
- (i) Semua dasar kerajaan bagi penyediaan kediaman mampu milik untuk rakyat hendaklah bersifat lestari dan mampan (*sustainable*) serta mempunyai perancangan pembiayaan yang baik daripada segi peruntukan / geran Kerajaan;

- (ii) Wakil Kementerian yang hadir sebagai anggota perbadanan atau ahli Lembaga mana-mana agensi persekutuan perlu memainkan peranan yang lebih proaktif bagi memastikan dasar dilaksanakan mengikut peraturan dan prosedur yang ditetapkan serta selari dengan hala tuju Kementerian;
- (iii) Semua perjanjian yang dimeterai oleh agensi Kerajaan hendaklah mengguna pakai amalan terbaik yang sentiasa melindungi kepentingan Kerajaan;
- (iv) Agensi Kerajaan hendaklah menguatkuasakan segala remedi yang diperuntukkan di bawah mana-mana perjanjian yang ditandatangani. PR1MA tidak seharusnya mengetepikan haknya untuk mendapatkan LAD berjumlah RM91.9 juta di mana jumlah tersebut sepatutnya boleh digunakan sebagai *set-off* terhadap tuntutan daripada pihak kontraktor;
- (v) PR1MA wajib melaksanakan usaha wajar (*due diligence*) dalam pembinaan kediaman mampu milik daripada segi kesesuaian lokasi, saiz rumah dan kehendak pasaran untuk mengelakkan lambakan hartanah yang tidak terjual dan kerugian geran yang diberikan Kerajaan;
- (vi) PR1MA hendaklah mengutamakan ketelusan dalam urusannya dengan kontraktor dan pemilik tanah dalam pemilihan tapak dan lokasi pembangunan bagi mengelakkan projek yang dibangunkan menjadi *contractor driven*; dan
- (vii) PR1MA hendaklah meneruskan *Transformation Blueprint 2018-2020* dan Pelan Rasionalisasi PR1MA yang berpandukan model perniagaan yang berdaya maju dalam mengukuhkan hala tuju penubuhan PR1MA.

- 9) Orang ramai yang berminat untuk membaca dan meneliti Laporan PAC Parlimen berhubung Tuntutan Fedah Atas Kelewatan Projek Perumahan Pr1MA di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) / Perbadanan PR1MA.boleh memuat turun (download) laporan berkenaan di laman web PAC di alamat www.parlimen.gov.my/pac

Sekian Terima Kasih.

Yang Berhormat Wong Kah Woh
Pengerusi Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara
Parlimen Malaysia