

2) PROJEK RUMAH TERBENGKALAI

Adun : Y.B. Tuan Gunarajah A/L R George (Sentosa)

Kategori : Bertulis

Sesi : 2 (2025)

Sub soalan :

- a) **Apakah status semasa dan tindakan yang telah diambil ke atas pemaju perumahan rumah terbengkalai di kawasan DUN Sentosa bagi tahun 2024, serta apakah langkah-langkah proaktif yang telah dirancang untuk menyelesaikan dan mencegah masalah rumah terbengkalai diseluruh Negeri Selangor?**

Untuk makluman Yang Berhormat, tiada projek terbengkalai yang direkodkan dalam senarai Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) di kawasan DUN Sentosa. Walau bagaimanapun, terdapat 3 projek bermasalah dalam rekod LPHS. Perincian pemaju perumahan bermasalah di DUN Sentosa bagi tahun 2024 adalah seperti di Lampiran.

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri sentiasa berusaha mengatasi masalah projek terbengkalai di Selangor dengan menyalurkan bantuan kepada pembeli walaupun bidang kuasa Kerajaan Negeri hanya terhad kepada tindakan secara pentadbiran sahaja. Beberapa langkah proaktif telah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri melalui LPHS ke arah membantu pembeli-pembeli yang terlibat dengan projek terbengkalai yang mana Kerajaan Negeri memahami kesulitan yang mereka hadapi dan seterusnya bertindak sebagai pemudah cara bagi mengatasi masalah ini antaranya seperti berikut:

- 1) **Penubuhan Jawatankuasa Pemulihan Projek Terbengkalai (JPPT)**
Negeri Selangor yang berperanan bagi membincangkan dan mendapatkan kerjasama semua pihak dalam memulihkan projek terbengkalai. Jawatankuasa ini yang diurusetia oleh LPHS juga memainkan peranan penting dalam merangka pelan pemulihan disamping membuat penilaian semula projek terbengkalai samaada projek tersebut berdaya maju dan boleh dipulihkan. LPHS sebagai agensi pemantauan senantiasa berusaha memastikan projek terbengkalai dapat dipulihkan dan seterusnya dapat disiapkan sehingga Sijil Layak Menduduki diperolehi.

- 2) **Penubuhan Jawatankuasa Kecil Pemulihan Projek Terbengkalai di Pihak Berkuasa Tempatan (JKPPT PBT)** yang berperanan bagi membincangkan dan mendapatkan memantau pemulihan projek terbengkalai yang dilaksanakan pemaaju di peringkat PBT. Jawatankuasa ini memainkan peranan penting sebagai pemudah cara bagi menyelesaikan sebarang isu berkaitan pemulihan projek terbengkalai seperti pindaan pelan pembangunan.
- 3) Inisiatif LPHS dalam mengeluarkan **surat pengesahan projek terbengkalai** dalam membantu pembeli berurusan dengan pihak pembiayaan pinjaman bagi menstrukturkan semula atau pengurangan ansuran bayaran bulanan daripada pembiaya atau bank.
- 4) LPHS juga mengadakan **perbincangan bersama *pelikuidasi* (liquidator)** terbabit bagi mencari kaedah terbaik dalam memulihkan projek yang terbengkalai.
- 5) LPHS turut mengadakan **perbincangan dengan semua jabatan teknikal** seperti Pengurusan Air Selangor, TNB, IWK dan agensi berkaitan dengan tujuan mempercepatkan pemulihan projek di samping mengenakan syarat minima bagi membolehkan projek disambung semula dengan kos tambahan yang kecil tanpa mengabaikan isu-isu keselamatan.

Seperti Yang Berhormat sedia maklum, pembelian sesebuah rumah atau hartanah adalah melalui perjanjian jual beli di antara pemaaju dan pembeli. Dalam erti kata lain satu kontrak telah ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak dan sekiranya berlaku "*breach of contract*" maka pihak terlibat perlu membawa kes mereka ke Mahkamah.

LAMPIRAN
PERINCIAN PROJEK PERUMAHAN BERMASALAH DI DUN SENTOSA BAGI
TAHUN 2024

BIL.	PROJEK	PEMAJU	STATUS PEMAJU
1.	Cadangan membina 36 unit rumah murah teres setingkat di atas Lot PT 60873-6088 dan 10 unit rumah murah setingkat di atas Lot PT 60870-60872, 60886-60888, 60982, 60998 & 60999 (Lot asal 10509), Jalan Dato Dagang 6, Taman Sentosa, Klang, Selangor	Tetuan Jenfort Industrial Sdn. Bhd.	- Pemaju masih aktif <u>Terkini</u> : Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) yang bermesyuarat pada 31 Mei 2023 dan telah disahkan oleh MMKN Ke 15/2023 pada 7 Jun 2023 telah menimbangkan dan meluluskan rayuan meminda komponen pembangunan RKR kepada Rumah Selangorku di atas hakmilik HSD 57670 hing HSD 57799, PT 60870 hingga PT 60999 (Lot asal 10509), Mukim Klang - Perunding telah kemukakan Pelan Pindaan kepada Majlis Bandaraya Diraja Klang (MBDK) dan perunding sedang membuat pematuhan syarat kelulusan Pelan Bangunan sebelum Borang B dikemukakan untuk mula kerja di tapak. - Projek diselaraskan oleh Majlis Bandaraya Diraja Klang (MBDK).
2.	Cadangan pembinaan 30 unit rumah teres 2 tingkat kos rendah berukuran 16'x55' di atas Lot PT 69552-PT 69566, PT 69597- PT 69611 (Lot asal 35651) Jalan Sentosa 6 & Lorong Sentosa 6D, Jalan Batu Unjur (Jalan Kim Chuan) KS5, Klang, Selangor	Tetuan Commongold Services (M) Sdn. Bhd.	- Pemaju masih aktif <u>Terkini</u> : Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) yang bermesyuarat pada 14 Disember 2022 dan telah disahkan oleh MMKN Ke 33/2022 pada 14 Disember 2022 telah menimbangkan dan meluluskan rayuan meminda komponen Rumah Teres Kos Rendah kepada Rumah Teres Selangorku Jenis D di atas hakmilik GRN 107021 hingga GRN 107029 Lot 84824 hingga Lot 84832, GRN 107049 hingga GRN 107059 Lot 84843 hingga Lot 84853, GRN 107145 hingga GRN 107154 Lot 84833 hingga Lot 84842, Persiaran Batu Nilam, Mukim Klang. - Perunding / Pemaju sedang mendapatkan sokongan Sijil Layak Menduduki (SLM) daripada agensi / jabatan teknikal luaran. - Projek diselaraskan oleh Majlis Bandaraya Diraja Klang (MBDK).

BIL.	PROJEK	PEMAJU	STATUS PEMAJU
3.	Cadangan 30 unit rumah teres 2 tingkat kos rendah berukuran 16'x55' di atas Lot PT 69552-69566, PT 69597-69611 (Lot asal 35651), Jalan Sentosa 6D & Lorong Sentosa 6D, Jalan Batu Unjur (Jalan Kim Chuan) KS5, Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan	Tetuan KLS Housing Sdn. Bhd. Pemaju Baru: Kota Etika Development Sdn Bhd	1. Pemaju masih aktif. 2. Projek telah diambil alih oleh pemaju baru iaitu Kota Etika Development Sdn Bhd dan projek telah memperolehi Sijil Layak Menduduki (SLM) pada 28 Mac 2025.