

9) PROJEK PEMBESARAN KAMPUNG MELAYU RASA, AMPANG PECAH

Adun : Y.B. Puan Pang Sock Tao (Kuala Kubu Baharu)

Kategori : Bertulis

Sesi : 2 (2025)

Sub soalan :

- a) Sila nyatakan secara terperinci kronologi Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa di Ampang Pecah, Kuala Kubu Baharu yang telah lama terbengkalai.**

Untuk makluman Yang Berhormat, kronologi Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa, Ampang Pecah, Kuala Kubu Baharu adalah seperti di Lampiran.

- b) Sila nyatakan secara terperinci status terkini cadangan pemulihan dan pembangunan semula projek tersebut oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS)**

Untuk makluman Yang Berhormat, Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) telah mengenalpasti kaedah perolehan bagi melaksanakan pemulihan Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa dengan melaksanakan proses perolehan secara Tender Terhad melalui peringkat pertama (Pra-Kelayakan) bagi "*Request for Information*" (RFI). Peringkat pertama ini telah dilaksanakan oleh LPHS dimana Notis Kenyataan Tender Pra-Kelayakan telah disiarkan bermula 26 Mei 2025 dan berakhir pada 17 Jun 2025. Pada ketika ini pihak LPHS sedang menjalankan penilaian ke syarikat yang telah menyertai Pra-Kelayakan ini. Syarikat yang layak dan memenuhi kriteria yang ditetapkan pada peringkat pertama (Pra-Kelayakan – RFI) akan melalui proses seterusnya iaitu "*Request for Proposal*" (RFP). Pihak LPHS menjangkakan pelantikan pemaju yang berjaya akan dibuat dalam tempoh 4 bulan.

LAMPIRAN

KRONOLOGI PROJEK PEMBESARAN KAMPUNG MELAYU RASA, AMPANG PECAH, KUALA KUBU BAHARU

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) dalam sidang kali ke 16/99 bertarikh 2.6.1999 melalui kertas EXCO-MTES 8/13/99 telah meluluskan Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa, Mukim Rasa, Daerah Hulu Selangor bagi tujuan bangunan kediaman dan kedai dengan keluasan 31.041 ekar dan kontraktor yang dilantik adalah Litar Jaya Sdn Bhd. Projek ini adalah melibatkan keseluruhan 168 unit termasuk kediaman dan perniagaan.

Walau bagaimanapun, kontraktor yang dilantik gagal untuk menyiapkan pembinaan tersebut sepenuhnya di mana hanya 39 unit rumah jenis sesebuah siap sebanyak 65%, 14 unit rumah jenis Semi-D siap 10% dan tiada lot bangunan perniagaan yang siap.

Akibat daripada kegagalan pihak kontraktor yang dilantik, Kerajaan Negeri melalui Mesyuarat EXCO-MTES yang bersidang pada 30 September 2009, Kertas EXCO-MTES No.1/26/2009 telah menimbang dan bersetuju dengan perkara-perkara seperti berikut :-

- a) Membuat pengambilan balik tanah seluas lebih kurang 130 ekar di Kampung Melayu Rasa dan menawarkan Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa tersebut secara tender kepada pihak yang berminat termasuk Syarikat Bernas Vista Sdn Bhd.
- b) Menawarkan 2 pilihan kepada pembeli rumah iaitu:-
 - i. Bagi pembeli yang tidak berminat membeli rumah di projek ini, wang yang telah dibayar akan dikembalikan semula kepada mereka dan ;
 - ii. Bagi pembeli yang berminat, wang yang telah dibayar akan dijadikan sebagai deposit kepada harga rumah yang akan dibeli.

Pelbagai usaha dan siri perbincangan telah diadakan melibatkan Pejabat Daerah Tanah Hulu Selangor (PDTHS), Majlis Perbandaran Hulu Selangor (MPHS), Jabatan Teknikal serta agensi teknikal luaran bagi mencari penyelesaian projek.

Seterusnya Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bil. 21 / 2022 yang bermesyuarat pada 07 September 2022 melalui Kertas MMK. No. 24 / 21 / 2022 telah meluluskan seperti berikut:

- a) MMKN telah menimbang dan meluluskan bagi permohonan pelupusan secara pemberimilikan tanah Kerajaan di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara kepada 71 pemohon;
- b) Cadangan perpindahan lot hakmilik terlibat di bawah Seksyen 197 dan Seksyen 76 Kanun Tanah Negara kepada Nor'ini binti Haron dan 6 pemohon seperti ulasan di perkara 6.4 Kertas Ringkasan MMKN;
- c) Membatalkan perlantikan kontraktor Litar Jaya Sdn. Bhd bagi Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa;
- d) Pelan susun atur semula Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa melibatkan jumlah pindaan terkini bagi rumah kediaman sebanyak 96 unit dan bangunan perniagaan sebanyak 6 unit;
- e) Kerajaan Negeri melalui Pejabat Daerah/Tanah Hulu Selangor membantu menyelesaikan isu pelupusan secara pemberimilikan tanah Kerajaan di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara 1965; dan
- f) Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dilantik bagi mengurus dan menyediakan infastruktur asas di kawasan Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa .

Walau bagaimanapun, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Bil. 15 / 2023 yang bermesyuarat pada 07 Jun 2023 melalui Kertas MMK. No. 8 / 15 / 2022 telah meluluskan meminda sebahagian keputusan MMKN 21/2022.

Selaras dengan keputusan Majlis Mesyuarat Negeri (MMKN) ke 12/2022 bertarikh 7 September 2022 yang telah menimbang dan meluluskan permohonan cadangan penyelesaian Projek Pembesaran Kampung Melayu Rasa, Mukim Rasa, Daerah Hulu Selangor bagi cadangan penyediaan infrastruktur asas di tapak projek Kampung Melayu Rasa agar Kerajaan Negeri membantu menyediakan infrastruktur asas dengan melantik Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) untuk mengurus dan menyediakan infrastruktur asas di tapak projek ini. Penyediaan infrastruktur asas di tapak projek ini dicadang untuk dikontra dengan pelupusan secara pemberimilikan tanah kerajaan seluas 10.01 ekar dan Plot A seluas 2.3 ekar untuk tujuan bangunan kediaman dan utiliti.

Seterusnya, selaras keputusan MMKN ke 21/2022 keperluan penyediaan infrastruktur asas di tapak projek ini telah dibentangkan dan dibincangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pemulihan Projek Terbengkalai (JPPT) Bil 4/2022 pada 22 November 2022 yang telah dipengerusikan oleh YB Puan Rodziah Binti Ismail Pengerusi Jawatankuasa Tetap Perumahan, Pengurusan Bangunan Dan Pembangunan Usahawan.

Berdasarkan Minit Mesyuarat JPPT tersebut, Ahli Mesyuarat telah bersetuju agar Syarikat Kayumanis Capital Sdn Bhd dan Syarikat Setiatiwi Sdn Bhd mengemukakan pelan cadangan pembangunan baru diatas tanah seluas 10.01 ekar beserta Nilai pembangunan Kasar (GDV) dan Kos Pembangunan Kasar (GDC) secara komprehensif ke arah cadangan pelantikan pemaju penyelamat oleh Kerajaan Negeri bagi projek ini dengan menggunakan dana pemaju penyelamat sendiri. Sehingga kini, pelan cadangan pembangunan beserta GDV dan GDC bagi projek ini telah diterima daripada Syarikat Kayumanis Capital Sdn Bhd pada 6 Disember 2022 dan Syarikat Setiatiwi Sdn Bhd pada 30 November 2022.

LPHS telah mendapat kelulusan melalui surat bil. PWN.SEL.(S)700-4/1/1 Jid.6 (33) bertarikh 26 Januari 2023 untuk mengadakan kaedah perolehan secara tender terhadap kepada Syarikat Kayumanis Capital Sdn. Bhd. dan Syarikat Setiatiwi Sdn. Bhd. bagi Cadangan Melaksanakan Pemulihan Projek Terbengkalai Pembesaran Kampung Melayu Rasa, Mukim Rasa Daerah Hulu Selangor dengan tempoh pelawaan dipendekkan kepada 14 hari berbanding 21 hari.

Namun demikian selepas diteliti lanjut, Jabatan mendapati wujud kekurangan dan percanggahan dalam proses penilaian disebabkan ketiadaan maklumat lengkap dan terkini berkaitan kemampuan kewangan dan teknikal, pengalaman, prestasi kerja dan lain-lain. Selain itu juga, maklumat dan keperluan syarat-syarat tender pemulihan ke atas tanah projek tersebut kurang jelas dan tidak lengkap.

Oleh yang demikian, Jawatankuasa Tender telah bersetuju untuk membatalkan tender terhadap yang telah dibuka tersebut dan mempelawa semula mengikut kaedah perolehan yang bersesuaian. Tender tersebut juga perlu menjelaskan secara terperinci syarat tender dan maklumat tambahan ke atas projek tersebut.