

## 25) PROJEK TERBENGKALAI

Adun : Y.B. Tuan Preakas A/L Sampunathan (Kota Kemuning)

Kategori : Lisan

Sesi : 2 (2025)

Sub soalan :

a) **Apakah tindakan yang telah diambil terhadap projek-projek terbengkalai di Negeri Selangor?**

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) 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.
- 2) **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.
- 3) **Penubuhan Jawatankuasa Kecil Pemulihan Projek Terbengkalai di Pihak Berkuasa Tempatan (JKPPT PBT)** yang berperanan bagi membincangkan dan mendapatkan memantau pemulihan projek terbengkalai yang dilaksanakan pemaju di peringkat PBT. Jawatankuasa ini memainkan peranan penting sebagai pemudah cara bagi menyelesaikan sebarang isu berkaitan pemulihan projek terbengkalai seperti pindaan pelan pembangunan.

- 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 pemaju dan pembeli. Dalam erti kata lain satu kontrak telah ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak dan sekiranya berlaku "*breach of contract*" maka pihak yang terkilan boleh perlu membawa kes mereka ke Mahkamah.

**b) Mohon senaraikan projek-projek terbengkalai serta status terkini dan tindakan diambil.**

Untuk makluman Yang Berhormat, terdapat sebanyak 42 projek perumahan melibatkan 16,590 unit yang telah disahkan sebagai Projek Terbengkalai oleh Yang Berhormat Menteri Perumahan Dan Kerajaan Tempatan di Negeri Selangor. Berikut adalah senarai projek terbengkalai di Negeri Selangor seperti di **Lampiran**.

**c) Apakah tindakan dan pelan untuk Projek Tigaman Square (Bangunan Perniagaan di Jalan Bateri, Seksyen 34/5)?**

Untuk makluman Yang Berhormat, berdasarkan semakan dengan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) mendapati tiada sebarang rekod berhubung projek terbengkalai / bermasalah bagi pemajuan Projek Tigaman Square (Bangunan Perniagaan di Jalan Bateri, Seksyen 34/5) dalam senarai projek terbengkalai / bermasalah di Negeri Selangor. Walau bagaimanapun, pihak LPHS telah menerima aduan pembeli projek melalui surat bertarikh 4 Jun 2025 daripada Pusat Khidmat Ahli Majlis Zon 14, Shah Alam pada 25 Jun 2025. Sehubungan itu, LPHS akan membuat semakan dengan pihak Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) bagi mendapatkan maklumat terperinci projek serta mengenalpasti masalah-masalah / isu yang dihadapi dan seterusnya mencari kaedah penyelesaian bersama pihak yang bertanggungjawab ke atas projek tersebut.

## LAMPIRAN

### SENARAI PROJEK TERBENGKALAI DI NEGERI SELANGOR

| BIL. | PBT  | PROJEK                       | PEMAJU                  | BIL. UNIT | STATUS TERKINI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------|------------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | MBSA | Rumah Kos Rendah Seksyen U5  | Unique Creation Sdn Bhd | 840       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Berdasarkan surat AI Design bertarikh 26/6/2023 merujuk kepada ulasan daripada MBSA memaklumkan terdapat keperluan teknikal yang belum dipatuh oleh pihak pemaaju iaitu kelulusan teknikal Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia, Kelulusan Pelan Jalan &amp; Saliran daripada Jab. Kejuruteraan MBSA dan Kelulusan Pelan Lampu Jalan daripada Jab. Kejuruteraan MBSA.</li> </ul> |
| 2.   |      | Taman Qismul (Jenis Maya 02) | SPS Setia Sdn Bhd       | 44        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Perunding Andrianta Arkitek Sdn. Bhd. masih belum mengemukakan pelan bangunan dan kejuruteraan untuk kelulusan majlis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.   |      | Taman Nustalgia              | Evergreen Acres Sdn Bhd | 48        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Berdasarkan Mesyuarat Jawatankuasa Pemulihan Projek Terbengkalai (JPPT) Bil. 4/2022 pada 22 November 2022 telah memutuskan dan bersetuju meluluskan peruntukan permohonan pembangunan dana TEPAT bagi kerja-kerja infrastruktur berjumlah sebanyak RM 2 juta sahaja melibatkan projek Taman Andaman 5 dan Taman Nustalgia.</li> </ul>                                             |
| 4.   |      | Taman Muhammad 4             | SPS Setia Sdn Bhd       | 30        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tangki Septik Individu (IST) telah dipasang ditapak, walau bagaimanapun perunding perlu kemukakan permohonan daripada peringkat PDC1 untuk mendapatkan sokongan CCC daripada IWK.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| 5.   |      | Taman Maya @ Syafiqah        | SPS Setia Sdn Bhd       | 46        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Projek telah siap dan diduduki tanpa CF/CCC.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| BIL. | PBT  | PROJEK                                 | PEMAJU                      | BIL. UNIT | STATUS TERKINI                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.   |      | Anggerik Kencana, Shah Alam            | IBA Kencana Sdn Bhd         | 43        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Projek telah siap dan diduduki tanpa CF/CCC.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| 7.   |      | Fasa 2, Anjung Sari                    | Sazean Development Sdn Bhd  | 83        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasa 1 telah siap dan mendapat CF/CCC.</li> <li>Tiada perancangan di tapak sehingga kes mahkamah diputuskan.</li> </ul>                                                                                                                                   |
| 8.   |      | Perumahan Di Atas Lot 32384, Shah Alam | DMC Development Sdn Bhd     | 43        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiada rekod atau maklumat di LPHS.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| 9.   | MBPJ | Empire Residence                       | Mammoth Empire Land Sdn Bhd | 719       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pihak pelikuidasi telah membuka tender pada 21 Mac 2022 dan tutup pada 29 April 2022 kepada kontraktor berminat bagi cadangan untuk memulihkan projek dan akan memaklumkan Jabatan Perumahan Negara status terkini berkaitan hala tuju projek.</li> </ul> |
| 10.  | MBSJ | Puncak Jalil, Petaling                 | Maxisegar Sdn Bhd           | 2200      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Semakan MBSJ mendapati kelulusan pindaan kebenaran merancang oleh Monty Properties Sdn Bhd telah diluluskan pada tahun 2020.</li> </ul>                                                                                                                   |
| 11.  |      | Puncak Jalil, Subang Jaya              | Maxisegar Sdn Bhd           | 1064      | <ul style="list-style-type: none"> <li>KM Monty Properties Sdn Bhd diluluskan pada 8 Jan 2020 &amp; pindaan BP pula diluluskan pada 26 Ogos 2021 dan pemajuan telah siap sepenuhnya dan CCC telah dikeluarkan pada 21 November 2023.</li> </ul>                                                  |
| 12.  |      | Signature Skyvillas                    | Jeram Perwira Sdn Bhd       | 208       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pihak pelikuidasi yang dilantik iaitu Ler Lum Advisory Sdn Bhd telah mengemukakan permohonan untuk mendapatkan salinan pelan kelulusan daripada MBSJ.</li> </ul>                                                                                          |
| 13.  | MPAJ | Rumah Pangsa Kos Rendah Sungai Sering  | Scenic Marina Sdn Bhd       | 1680      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur bangunan setakat 20% dan tiada kerja-kerja dijalankan di tapak &amp; 101 unit telah dijual dan menurut rekod MBI terdapat 63 pembeli.</li> </ul>                                                                                                 |

| BIL. | PBT  | PROJEK                        | PEMAJU                         | BIL. UNIT | STATUS TERKINI                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14.  |      | Taman Melawati (MM Residensi) | TSA Land Sdn Bhd               | 420       | <ul style="list-style-type: none"> <li>MPAJ telah menetapkan perkara ini adalah di bawah tanggungjawab KPKT kerana MPAJ tiada kuasa untuk menyelesaikan masalah pemaju yang bermasalah. Perkara ini telah dicadangkan dan dipersetujui mesyuarat untuk digugurkan dari senarai projek terbengkalai MPAJ.</li> </ul> |
| 15.  | MBDK | Taman Sri Nelayan             | Sheikh Mah Development Sdn Bhd | 886       | <ul style="list-style-type: none"> <li>4 blok telah dapat Sijil Layak Menduduki (Blok B, C, D &amp; E)</li> <li>1 blok masih terbengkalai (siap 40%) - Blok A</li> <li>Blok yang belum mendapat CF (Blok F &amp; G)</li> <li>Tidak dibina di tapak (Blok H &amp; J)</li> </ul>                                      |
| 16.  |      | Taman Desa Kencana            | Suasana Ehsan Sdn Bhd          | 37        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rumah telah siap dan diduduki tanpa CF/CCC.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| 17.  |      | The Boss                      | Hotwer Development Sdn Bhd     | 377       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maklumbalas daripada pihak pelikuidasi pada 20/10/2023 memaklumkan bahawa permohonan pinjaman pemaju Myownhome Berhad untuk projek tersebut tidak berjaya dan kini sedang mencari cara penyelesaian lain untuk menebus tanah daripada UOB.</li> </ul>                        |
| 18.  |      | Pangsapuri Impian             | Wawasetia Sdn Bhd              | 195       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Telah mendapat CCC pada 29 Mei 2025.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| 19.  |      | Taman Meru Makmur             | Vorpac Sdn Bhd                 | 30        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Telah mendapat CCC pada 25 April 2025.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |
| 20.  |      | Taman Meru Makmur             | Mekarkota (M) Sdn Bhd          | 100       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kerja pemulihan loji rawatan kumbahan projek di tapak adalah sebanyak 35%.</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
| 21.  |      | Perumahan Lot Asal 3097       | Tiang Seri Development Sdn Bhd | 34        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pihak pemaju masih mengenalpasti kontraktor yang akan dilantik untuk menyiapkan Fasa 2 melibatkan unit pembeli.</li> </ul>                                                                                                                                                   |

| BIL. | PBT  | PROJEK                   | PEMAJU                           | BIL. UNIT | STATUS TERKINI                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|------|--------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22.  |      | Bandacaya Impian Sdn Bhd | Bandacaya Impian Sdn Bhd         | 47        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pemaju memaklumkan telah mengadakan perbincangan bersama Bank Simpanan Nasional (BSN) dan sedang menunggu tindakan BSN berkenaan kelulusan tuntutan kemajuan bagi kerja-kerja longkang. Pemaju juga menganggarkan akan mendapat CCC pada Jun 2025.</li> </ul> |
| 23.  | MPKJ | Taman Impian Langat      | Pencala Properties Sdn Bhd       | 219       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pencala Properties menghantar permohonan Pengecualian Pelan Lanskap Ke Jabatan Lanskap &amp; Rekreasi MPKJ bertarikh 14/11/2022 dan permohonan telah ditolak. Pemaju dalam tindakan memohon rayuan kedua.</li> </ul>                                          |
| 24.  |      | Perumahan (Lot 1919)     | Suasana Ehsan (M) Sdn Bhd        | 29        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur bangunan siap 70%.</li> <li>6 unit telah didiami.</li> <li>Isu serahan jalan masuk masih belum diselesaikan.</li> </ul>                                                                                                                              |
| 25.  |      | Taman Bahagia Indah      | Bahagia Indah Properties Sdn Bhd | 150       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lawatan tapak bersama MPKJ pada 1/2/2023, tiada kerja-kerja pemulihan dijalankan. Pintu masuk utama ke kawasan projek dikunci.</li> </ul>                                                                                                                     |
| 26.  |      | L'MARQ Semenyih          | TYL & Development Sdn Bhd        | 472       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Telah diistiharkan terbengkalai oleh KPKT pada 1 Jun 2021.</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| 27.  |      | Residensi Jaya, Cheras   | Jitu Enigma Sdn Bhd              | 394       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiada sebarang pembinaan di tapak projek.</li> <li>Tanah telah dicagar kepada Sabah Development Bank Sdn Bhd dan pemaju gagal membayar hutang dianggarkan berjumlah RM 56 Juta.</li> </ul>                                                                    |
| 28.  | MPS  | Taman Selayang Mutiara   | Delpuri Corporation Sdn Bhd      | 1,436     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dalam proses mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri ke atas cadangan melantik pihak Rimbun Capital Sdn Bhd sebagai Pengurus Projek bagi kerja-kerja pemulihan Projek Tebengkalai Pangsapuri Kos Sederhana (Blok Kristal), Selayang.</li> </ul>           |

| BIL. | PBT  | PROJEK                      | PEMAJU                               | BIL. UNIT | STATUS TERKINI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29.  |      | Sri Gombak Townvilla,Gombak | KA Resources Sdn Bhd                 | 52        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Surat sokongan dari IWK, Jabatan Perancang Bandar MPS, Jabatan Kejuruteraan MPS dan Jabatan Taman Dan Rekreasi MPS perlu dikemukakan sebelum CF penuh dapat dipertimbangkan.</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| 30.  |      | Apartment Selasih,Gombak    | Panji Selasih Sdn Bhd                | 240       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pemaju mengalami kesulitan untuk meneruskan kerja-kerja pemasangan paip kumbahan disebabkan bantahan keras daripada Persatuan Penduduk Taman Selaseh Fasa 1.</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
| 31.  |      | Selayang Spring,Gombak      | Barisan Tenaga Perancang (M) Sdn Bhd | 558       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Syarikat Fields Of Forest Sdn Bhd selaku pemaju penyelamat telah memohon sokongan rayuan pengurangan 50% kepada bayaran premium, hasil tahun pertama dan penyediaan dokumentasi seperti kenyataan pada Borang 5A, Seksyen 81 &amp; 82, Kanun Tanah Negara berjumlah RM22,434,240 bagi projek Perumahan Selayang Spring, Gombak.</li> </ul> |
| 32.  |      | Sungai Chinchin Residency   | Ganda Selat Sdn Bhd                  | 350       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pihak pemaju telah mencapai kata sepakat untuk bekerjasama dan melantik syarikat MPDT Capital Berhad untuk meneruskan pemulihan projek.</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| 33.  |      | Templer Hills, Selayang     | Rentak Arena Development Sdn Bhd     | 59        | <ul style="list-style-type: none"> <li>MPS memaklumkan Kelulusan Pindaan Pelan Bangunan telah ditolak dan pihak perunding dalam proses untuk mengemukakan Pindaan Pelan Kelulusan Bagi Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan.</li> </ul>                                                                                                                                         |
| 34.  | MPSP | Taman Desa Rahimah          | Aras Dimensi Sdn Bhd                 | 47        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pihak arkitek telah mengemukakan Borang B pada 25 September 2023 untuk meneruskan kerja-kerja di tapak.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| 35.  |      | Taman Desa Utama            | Aras Dimensi Sdn Bhd                 | 10        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pembeli enggan menerima cadangan penyelesaian daripada pelikuidasi untuk tambahan kos menyiapkan kerja-kerja infra.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |

| BIL. | PBT  | PROJEK                                     | PEMAJU                              | BIL. UNIT | STATUS TERKINI                                                                                                                                                              |
|------|------|--------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36.  |      | Symphony Park                              | Luxstar Housing Development Sdn Bhd | 850       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pihak pemaju masih belum mengemukakan Pindaan Pelan Kebenaran Merancang (KM) kepada pihak majlis.</li> </ul>                         |
| 37.  |      | Mansion Park @ Cyber Heights Villa, Sepang | Tindak Murni Sdn Bhd                | 72        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pemaju tidak akan meneruskan pemulihan projek dan sedang berusaha untuk membuat penyelesaian ke atas pembeli terlibat.</li> </ul>    |
| 38.  |      | Residensi Mutiara King                     | SMD Real Estate Sdn Bhd             | 938       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat sedikit struktur pembinaan asas bagi Blok A dan Blok B.</li> <li>Tiada sebarang pembinaan di tapak Blok C dan D.</li> </ul> |
| 39.  | MPKL | Taman D'menara                             | Rhea Zadani Corporation Sdn Bhd     | 591       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dalam proses mendapatkan CFO penuh.</li> </ul>                                                                                       |