

3) KELEWATAN SERIUS DAN KEGAGALAN PEMANTAUAN PROJEK RUMAH SELANGORKU DI SELANGOR

Adun : Y.B. Puan Nurul Syazwani Binti Noh (Permatang)

Kategori : Lisan

Sesi : 3 (2025)

Sub soalan :

- a) Berapakah jumlah unit Rumah Selangorku diluluskan, dibina dan siap sejak 2020, serta peratus kelewatan melebihi tempoh perjanjian?

Untuk makluman Yang Berhormat, Dasar Rumah Selangorku mula diperkenalkan bermula pada tahun 2014. Jumlah projek Rumah Selangorku yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) dan dilaksanakan sejak tahun 2020 sehingga kini adalah sebanyak **311 projek** dengan **181,647 unit**. Perincian mengikut status pelaksanaannya adalah seperti berikut :-

Status Pembangunan	Bil. Projek	Bil. Unit
Siap Dibina Dan Diserahkan Kunci	104	30,992
Peringkat Pembinaan	68	32,957
Peringkat Perancangan (Kebenaran Merancang)	139	117,698
Jumlah Keseluruhan	311	181,647

Definisi Projek Sakit yang digariskan oleh pihak KPKT adalah merupakan projek yang telah mengalami kelewatan sebanyak 30% berbanding kemajuan sepatutnya atau telah tamat tempoh Perjanjian Jual Beli (PJB). Sehubungan dengan itu, daripada 68 projek Rumah Selangorku sedang dalam pembinaan di Negeri Selangor, sebanyak 5 projek telah dikategori sebagai Projek Sakit melibatkan 943 unit rumah.

Walaupun jumlah Projek Sakit hanya melibatkan **7.3%** daripada jumlah projek dalam pembinaan, namun impaknya amat besar kepada semua pihak khususnya para pembeli. Sehubungan dengan itu, Kerajaan Negeri amat prihatin dan mengambil serius isu projek perumahan terbengkalai/sakit/lewat kerana ia melibatkan kepentingan rakyat yang telah lama menunggu rumah kediaman mereka.

b) Mengapakah masih berlaku kelewatan serius dan projek sakit walaupun LPHS dan PBT ditugaskan memantau, tanpa tindakan tegas terhadap pemaju?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) serta Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sentiasa melaksanakan pemantauan berkala terhadap semua projek perumahan terutamanya projek perumahan harga kawalan di Negeri Selangor. Walau bagaimanapun, masih terdapat kelewatan serius yang berpunca daripada beberapa faktor utama di luar kawalan pihak berkuasa, antaranya :

- i. Kedudukan kewangan pemaju yang lemah, menyebabkan kerja pembinaan tergendala dan tidak dapat diteruskan mengikut jadual asal.
- ii. Pertikaian dalaman antara pemaju, pemilik tanah atau kontraktor utama, yang mengakibatkan kerja di tapak tergendala.
- iii. Masalah teknikal atau undang-undang, termasuk isu hak milik tanah, kelulusan perancangan yang tertangguh, atau perubahan reka bentuk oleh pemaju.
- iv. Aliran tunai pembangunan terjejas disebabkan kenaikan harga bahan binaan di pasaran tempatan dan global secara mendadak.

Pihak LPHS dan KPKT mempunyai beberapa pendekatan dalam menyelesaikan projek lewat dan sakit di Negeri Selangor. Tindakan tegas seperti pembatalan kelulusan pembangunan dan “*stop work order*” projek harga bebas milik pihak pemaju pernah dilaksanakan oleh pihak Kerajaan Negeri. Namun yang demikian, ianya dilaksanakan secara “*case by case basis*” mengikut kesesuaian.

Bagi projek projek perumahan yang telah mempunyai ikatan perjanjian jual beli dengan orang awam, kaedah rundingan dengan semua pihak bagi memastikan projek dapat disiapkan dan diserahkan kepada pembeli adalah penyelesaian terbaik kerana sebarang tindakan dan intervensi langsung pihak Kerajaan sebagai pihak ketiga boleh menyebabkan implikasi perundangan sekaligus menyebabkan projek menjadi lebih sakit dan berkemungkinan terbengkalai.

MAKLUMAT TAMBAHAN

Perincian **Projek Sakit** Rumah Selangorku adalah seperti berikut :-

Bil.	Nama Projek	PBT	Lokasi	Bilangan Unit
1.	Idaman Qaseh (Fasa 1)	MDSB	Lot 37343, PN 111691 (PT 8228, HSD 4602) Mukim Pancang Bedena, Daerah Sabak Bernam. (Taman Air Manis)	54
2.	Pangsapuri Morib Anggun (Blok A)	MPKL	Di Atas Plot L (Sebahagian Lot PT 1131, Mukim Morib, Daerah Kuala Langat.	315
3.	Orkid	MPKL	Di Atas Plot N (Sebahagian Lot PT 1131, Mukim Morib, Daerah Kuala Langat.	148
4.	Pangsapuri Indah Selangorku	MPSp	Di Atas Lot 1204 (H.S.(M)1116), Dan Lot 3386 (PM 499) Tanah Simpanan Melayu, Mukim Labu, Daerah Sepang.	296
5.	Pangsapuri Salak Mercu	MPSp	Di Atas Lot 5241, Tanah Simpanan Melayu, Kampung Salak, Mukim Labu, Daerah Sepang.	130
Jumlah				943