

8) RUMAH TIDAK TERJUAL (OVERHANG)

Adun : Y.B. Tuan Danial Al-Rashid Bin Haron Aminar Rashid (Batu Tiga)

Kategori : Bertulis

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

a) Berapakah jumlah rumah tidak terjual di Selangor?

Untuk makluman Yang Berhormat, secara dasarnya isu hartanah tidak terjual adalah di luar bidang kuasa Kerajaan Negeri kerana ianya terletak di bawah bidang kuasa Kerajaan Persekutuan iaitu Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Sehingga suku ke-4 2025, berdasarkan laporan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Kebangsaan atau '*National Property Information Centre*' (NAPIC) menunjukkan jumlah rumah tidak terjual di Malaysia adalah sebanyak 30,471 unit berbanding 23,149 unit pada tahun 2024. Jumlah unit tidak terjual tertinggi adalah di Negeri Perak (3,943 unit) diikuti Negeri Johor (3,705 unit) dan seterusnya Negeri Selangor (3,547 unit).

Pecahan maklumat harga jualan bagi kediaman yang tidak terjual di Selangor seperti berikut :

BIL	HARGA JUALAN	UNIT TIDAK TERJUAL	PERATUSAN (%)
1.	Melebihi RM1 juta ke atas	747 unit	21.0%
2.	RM700,001 hingga RM1 juta	687 unit	19.4%
3.	RM 300,001 hingga RM700,000	1,533 unit	43.2%
4.	RM 300,000 ke bawah	*584 unit	16.4%
JUMLAH		3,547 UNIT	100%

Nota : *Rumah Selangorku tidak terjual sebanyak 116 unit manakala baki 468 unit adalah harga bebas.

b) Adakah berlaku mismatch akibat harga tanah, dan harga rumah berlebihan?

Antara punca kegagalan unit rumah tidak terjual terutamanya rumah harga bebas adalah disebabkan oleh pelbagai faktor seperti lokasi projek perumahan yang kurang strategik, persaingan yang tinggi dalam penjualan hartanah (bertanah / strata) di lokasi yang sama, ketidaksepadanan harga jualan dengan kemampuan milikan pembeli di kawasan tertentu, lebih penawaran

(oversupply), tidak melakukan 'Kajian Kemungkinan / Pasaran' yang komprehensif sebelum merancang pembangunan projek perumahan baharu, tahap kemudahsampaian dan pengangkutan yang jauh, kemudahan infrastruktur yang kurang serta kemudahan pinjaman daripada pihak institusi kewangan / bank yang semakin ketat. Selain itu, jumlah bilangan pemaju perumahan yang sentiasa bertambah dari semasa ke semasa dalam membangunkan kawasan-kawasan baharu turut menyumbang kepada kegagalan penjualan hartanah di Selangor.

Sehubungan dengan itu, salah satu faktor penyumbang utama kepada rumah tidak terjual disebabkan oleh ketidaksepadanan harga jualan dengan kemampuan milikan pembeli. Peningkatan harga jualan rumah disebabkan oleh pembelian tanah yang tinggi oleh pemaju, kos pembinaan yang semakin meningkat, syarat-syarat kelulusan yang baru, pengenaan caj bayaran / sumbangan baru oleh agensi teknikal dan sebagainya. Kesan daripada itu, ianya telah menyebabkan berlaku 'mismatch' dengan permintaan dan penawaran ke atas hartanah tersebut. Kebanyakan jualan unit yang ditawarkan terlalu tinggi berbanding kemampuan rakyat sebagai contoh melibatkan komponen perumahan jenis kediaman kondominium / pangsapuri, rumah semi-D dan rumah bandar. Ini menunjukkan ketidakseimbangan jenis rumah yang dibina berbanding permintaan sebenar daripada orang awam.

Walau bagaimanapun, Kerajaan Negeri tidak lepas tangan dengan mengambil langkah proaktif dengan menubuhkan satu jawatankuasa bagi melihat permasalahan ini. Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah menubuhkan satu (1) **Jawatankuasa "Task Force" Khas Pemantauan dan Pelaksanaan Pelan Tindakan Kawalan Rumah Harga Bebas Yang Tidak Terjual Di Dalam Negeri Selangor** yang dipengerusikan oleh saya sendiri.

Jawatankuasa ini dianggotai oleh pihak yang berkepentingan seperti wakil dari Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS), Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan, Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor (UPEN), Jabatan Penilaian dan Pekhormatan Harta melibatkan 12 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta Malaysia (JPPH) dan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA).

Jawatankuasa ini akan melihat kepada isu-isu yang menjadi punca kegagalan unit-unit tidak terjual merangkumi maklumat jenis hartanah, bilangan unit yang tidak terjual, lokasi dan kedudukan hartanah, harga hartanah dan tempoh masa tidak terjual. Kemudian, jawatankuasa akan memberi pandangan / cadangan / mekanisme / penyelesaian untuk dijadikan sebagai satu dasar atau garis panduan. Sehubungan dengan itu, peranan dan penglibatan daripada Kerajaan

Persekutuan dan Pihak Berkuasa Tempatan bagi mewujudkan satu dasar atau peraturan baharu adalah penting bagi mengelakkan berlakunya lambakan hartanah dan seterusnya kepada penyelesaian masalah hartanah yang tidak terjual khususnya di Negeri Selangor.

- c) Adakah berlaku masalah dengan pihak pemaju? Nyatakan senarai pemaju dan lokasi projek bermasalah mengikut tahun.

Kerajaan Negeri sedia maklum, kegagalan pemaju / syarikat terlibat dalam menjual hartanah akan memberi implikasi ke atas aliran tunai pemaju / syarikat terlibat dan seterusnya menyebabkan perancangan pembangunan perumahan yang baharu atau akan datang tidak dapat dilaksanakan. Terdapat juga, pemajuan secara berfasa yang dijalankan akan memberikan kesan ke atas lain-lain fasa yang masih dalam pembinaan. Akhirnya, projek tersebut akan menjurus ke arah projek terbengkalai atau projek sakit.

Berdasarkan Laporan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Kebangsaan atau '*National Property Information Centre*' (NAPIC), maklumat pemaju yang mempunyai unit yang belum terjual atau 'overhang' adalah tidak didedahkan atau dipaparkan sebagai maklumat umum. Sehubungan itu, Yang Berhormat boleh mengemukakan permohonan secara rasmi kepada pihak NAPIC bagi mendapatkan kebenaran untuk mengakses maklumat tersebut.