

21) ISU PROJEK PERUMAHAN YANG TERBENGKALAI

Adun : Y.B. Tuan Muhaimin Harith Bin Abdullah Sani (N07 Batang Kali)

Kategori : Lisan

Sesi : 3 (2024)

Sub soalan :

- a) Apakah tindakan dan peranan yang boleh dimainkan oleh Kerajaan Negeri untuk membantu pembeli atau pemilik perumahan atau projek yang terbengkalai di Selangor terhadap pembayaran yang perlu di buat di bank, cukai tafsiran dan cukai tanah?**

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri amat prihatin dengan masalah yang dihadapi oleh pembeli yang telah di masih terpaksa membuat pembayaran kepada pihak perbankan sedangkan projek perumahan yang dibeli terbengkalai. Sehubungan dengan itu, sekiranya terdapat usaha daripada pemaju asal atau pemaju penyelamat untuk memulihkan semula projek tersebut, Kerajaan Negeri akan mengadakan perbincangan dengan agensi kewangan yang terlibat bagi mendapatkan kerjasama untuk menawarkan semula pinjaman perumahan kepada pembeli melalui penstrukturan semula pinjaman mereka seterusnya melepaskan bebanan hutang yang ditanggung serta mengelakkan dari dikenakan tindakan mahkamah oleh pihak bank. Walaubagaimanapun, perkara ini adalah tertakluk kepada budi bicara pihak perbankan dan agensi yang memberi pinjaman.

Bayaran cukai taksiran yang dikenakan kepada penduduk yang mendiami projek perumahan yang terbengkalai, pemilik boleh memohon untuk diberikan pengecualian bayaran cukai sekiranya tiada perkhidmatan yang dibuat di kawasan perumahan mereka. Manakala bagi cukai tanah, sekiranya hakmilik telah dikeluarkan, pemilik tanah adalah dinasihati untuk membuat pembayaran cukai tanah bagi mengekalkan pemilikan tanah tersebut.

- b) Apakah kaedah yang digunakan?**

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 merangkapelan 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 pemaju 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 pembiayaan 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 SYABAS, 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.
- 6) Bekerjasama dengan pihak KPKT melalui Bahagian Pemulihan Projek Terbengkalai untuk merangka kaedah dan mencari dana bagi tujuan penyelesaian projek-projek bermasalah dan terbengkalai di Negeri Selangor. Sejak tahun 2023 hingga Oktober 2024, Kerajaan Negeri telah menerima peruntukan sebanyak RM4.23 juta bagi memulihkan projek tiga (3) projek yang terbengkalai di Negeri Selangor melibatkan 325 unit rumah.