

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	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 & Saliran daripada Jab. Kejuruteraan MBSA dan Kelulusan Pelan Lampu Jalan daripada Jab. Kejuruteraan MBSA.
2.		Taman Qismul (Jenis Maya 02)	SPS Setia Sdn Bhd	44	Perunding Andrianta Arkitek Sdn. Bhd. masih belum mengemukakan pelan bangunan dan kejuruteraan untuk kelulusan majlis.
3.		Taman Nustalgia	Evergreen Acres Sdn Bhd	48	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.
4.		Taman Muhammad 4	SPS Setia Sdn Bhd	30	Tangki Septik Individu (IST) telah dipasang ditapak, walau bagaimanapun perunding perlu kemukakan permohonan daripada peringkat PDC1 untuk mendapatkan sokongan CCC daripada IWK.
5.		Taman Maya @ Syafiqah	SPS Setia Sdn Bhd	46	Projek telah siap dan diduduki tanpa CF/CCC.

BIL.	PBT	PROJEK	PEMAJU	BIL. UNIT	STATUS TERKINI
6.		Anggerik Kencana, Shah Alam	IBA Kencana Sdn Bhd	43	Projek telah siap dan diduduki tanpa CF/CCC.
7.		Fasa 2, Anjung Sari	Sazean Development Sdn Bhd	83	- Fasa 1 telah siap dan mendapat CF/CCC. - Tiada perancangan di tapak sehingga kes mahkamah diputuskan.
8.		Perumahan Di Atas Lot 32384, Shah Alam	DMC Development Sdn Bhd	43	Tiada rekod atau maklumat di LPHS.
9.	MBPJ	Empire Residence	Mammoth Empire Land Sdn Bhd	719	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.
10.	MBSJ	Puncak Jalil, Petaling	Maxisegar Sdn Bhd	2200	Semakan MBSJ mendapati kelulusan pindaan kebenaran merancang oleh Monty Properties Sdn Bhd telah diluluskan pada tahun 2020.
11.		Puncak Jalil, Subang Jaya	Maxisegar Sdn Bhd	1064	KM Monty Properties Sdn Bhd diluluskan pada 8 Jan 2020 & pindaan BP pula diluluskan pada 26 Ogos 2021 dan pemajuan telah siap sepenuhnya dan CCC telah dikeluarkan pada 21 November 2023.
12.		Signature Skyvillas	Jeram Perwira Sdn Bhd	208	Pihak pelikuidasi yang dilantik iaitu Ler Lum Advisory Sdn Bhd telah mengemukakan permohonan untuk mendapatkan salinan pelan kelulusan daripada MBSJ.
13.	MPAJ	Rumah Pangsa Kos Rendah Sungai Sering	Scenic Marina Sdn Bhd	1680	Struktur bangunan setakat 20% dan tiada kerja-kerja dijalankan di tapak & 101 unit telah dijual dan menurut rekod MBI terdapat 63 pembeli.

BIL.	PBT	PROJEK	PEMAJU	BIL. UNIT	STATUS TERKINI
14.		Taman Melawati (MM Residensi)	TSA Land Sdn Bhd	420	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.
15.	MBDK	Taman Sri Nelayan	Sheikh Mah Development Sdn Bhd	886	4 blok telah dapat Sijil Layak Menduduki (Blok B, C, D & E) 1 blok masih terbengkalai (siap 40%) - Blok A - Blok yang belum mendapat CF (Blok F & G) - Tidak dibina di tapak (Blok H & J)
16.		Taman Desa Kencana	Suasana Ehsan Sdn Bhd	37	Rumah telah siap dan diduduki tanpa CF/CCC.
17.		The Boss	Hotwer Development Sdn Bhd	377	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.
18.		Pangsapuri Impian	Wawasetia Sdn Bhd	195	Telah mendapat CCC pada 29 Mei 2025.
19.		Taman Meru Makmur	Vorpac Sdn Bhd	30	Telah mendapat CCC pada 25 April 2025.
20.		Taman Meru Makmur	Mekarkota (M) Sdn Bhd	100	Kerja pemulihan loji rawatan kumbahan projek di tapak adalah sebanyak 35%.
21.		Perumahan Lot Asal 3097	Tiang Seri Development Sdn Bhd	34	Pihak pemaju masih mengenalpasti kontraktor yang akan dilantik untuk menyiapkan Fasa 2 melibatkan unit pembeli.

BIL.	PBT	PROJEK	PEMAJU	BIL. UNIT	STATUS TERKINI
22.		Bandacaya Impian Sdn Bhd	Bandacaya Impian Sdn Bhd	47	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.
23.	MPKJ	Taman Impian Langat	Pencala Properties Sdn Bhd	219	Pencala Properties menghantar permohonan Pengecualian Pelan Lanskap Ke Jabatan Lanskap & Rekreasi MPKJ bertarikh 14/11/2022 dan permohonan telah ditolak. Pemaju dalam tindakan memohon rayuan kedua.
24.		Perumahan (Lot 1919)	Suasana Ehsan (M) Sdn Bhd	29	- Struktur bangunan siap 70%. 6 unit telah didiami. - Isu serahan jalan masuk masih belum diselesaikan.
25.		Taman Bahagia Indah	Bahagia Indah Properties Sdn Bhd	150	Lawatan tapak bersama MPKJ pada 1/2/2023, tiada kerja-kerja pemulihan dijalankan. Pintu masuk utama ke kawasan projek dikunci.
26.		L'MARQ Semenyih	TYL & Development Sdn Bhd	472	Telah diistiharkan terbengkalai oleh KPKT pada 1 Jun 2021.
27.		Residensi Jaya, Cheras	Jitu Enigma Sdn Bhd	394	- Tiada sebarang pembinaan di tapak projek. - Tanah telah dicagar kepada Sabah Development Bank Sdn Bhd dan pemaju gagal membayar hutang dianggarkan berjumlah RM 56 Juta.
28.	MPS	Taman Selayang Mutiara	Delpuri Corporation Sdn Bhd	1,436	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.

BIL.	PBT	PROJEK	PEMAJU	BIL. UNIT	STATUS TERKINI
29.		Sri Gombak Townvilla, Gombak	KA Resources Sdn Bhd	52	Surat sokongan dari IWK, Jabatan Perancang Bandar MPS, Jabatan Kejuruteraan MPS dan Jabatan Taman Dan Rekreasi MPS perlu dikemukakan sebelum CF penuh dapat dipertimbangkan.
30.		Apartment Selasih, Gombak	Panji Selasih Sdn Bhd	240	Pemaju mengalami kesulitan untuk meneruskan kerja-kerja pemasangan paip kumbahan disebabkan bantahan keras daripada Persatuan Penduduk Taman Selaseh Fasa 1.
31.		Selayang Spring, Gombak	Barisan Tenaga Perancang (M) Sdn Bhd	558	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 & 82, Kanun Tanah Negara berjumlah RM22,434,240 bagi projek Perumahan Selayang Spring, Gombak.
32.		Sungai Chinchin Residency	Ganda Selat Sdn Bhd	350	Pihak pemaju telah mencapai kata sepakat untuk bekerjasama dan melantik syarikat MPDT Capital Berhad untuk meneruskan pemulihan projek.
33.		Templer Hills, Selayang	Rentak Arena Development Sdn Bhd	59	MPS memaklumkan Kelulusan Pindaan Pelan Bangunan telah ditolak dan pihak perunding dalam proses untuk mengemukakan Pindaan Pelan Kelulusan Bagi Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan.
34.	MPSP	Taman Desa Rahimah	Aras Dimensi Sdn Bhd	47	Pihak arkitek telah mengemukakan Borang B pada 25 September 2023 untuk meneruskan kerja-kerja di tapak.
35.		Taman Desa Utama	Aras Dimensi Sdn Bhd	10	Pembeli enggan menerima cadangan penyelesaian daripada pelikuidasi untuk tambahan kos menyiapkan kerja-kerja infra.

BIL.	PBT	PROJEK	PEMAJU	BIL. UNIT	STATUS TERKINI
36.		Symphony Park	Luxstar Housing Development Sdn Bhd	850	Pihak pemaju masih belum mengemukakan Pindaan Pelan Kebenaran Merancang (KM) kepada pihak majlis.
37.		Mansion Park @ Cyber Heights Villa, Sepang	Tindak Murni Sdn Bhd	72	Pemaju tidak akan meneruskan pemulihan projek dan sedang berusaha untuk membuat penyelesaian ke atas pembeli terlibat.
38.		Residensi Mutiara King	SMD Real Estate Sdn Bhd	938	- Terdapat sedikit struktur pembinaan asas bagi Blok A dan Blok B. - Tiada sebarang pembinaan di tapak Blok C dan D.
39.	MPKL	Taman D'menara	Rhea Zadani Corporation Sdn Bhd	591	Dalam proses mendapatkan CFO penuh.

