

9) STATUS SEMASA PROJEK IJOK RESIDENSI (TAMAN IJOK AMAN 1)

Adun : Y.B. Tuan Jefri Bin Mejan (Ijok)

Kategori : Lisan

Sesi : 3 (2025)

Sub soalan :

- a) **Apakah status semasa Projek Ijok Residensi (Taman Ijok Aman 1) yang masih belum memperoleh CCC serta langkah Kerajaan Negeri melalui MPKS bagi mempercepatkan kelulusan dan melindungi hak pembeli yang telah lama menunggu rumah mereka?**

Untuk makluman Yang Berhormat, berdasarkan semakan dengan Majlis Perbandaran Kuala Selangor (MPKS), Projek Taman Ijok Aman 1 yang dibangunkan oleh pemaju Tetuan Bandar Baru Properties Sdn Bhd bagi tujuan pembinaan 30 unit rumah seperti berikut :

- i. Fasa 1 : 2 unit rumah berkembar 2 tingkat dan 10 unit rumah teres 2 tingkat
- ii. Fasa 2 : 8 unit rumah berkembar 2 tingkat
- iii. Fasa 3 : 10 unit rumah teres 2 tingkat

Berdasarkan maklum balas daripada pihak pemaju, sehingga kini terdapat kelewatan bagi pembangunan Fasa 1 disebabkan beberapa isu teknikal yang masih belum diselesaikan oleh pemaju menyebabkan kelewatan memperolehi sokongan jabatan teknikal bagi tujuan pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC). Pihak pemaju menjangkakan pengeluaran CCC bagi Fasa 1 akan disempurnakan pada akhir bulan Januari 2026.

Untuk makluman Yang Berhormat, 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 terlibat perlu membawa kes mereka ke Mahkamah.

Walau bagaimanapun, Kerajaan Negeri sentiasa berusaha mengatasi isu projek bermasalah di Negeri Selangor dengan menyalurkan bantuan kepada pembeli walaupun bidang kuasa Kerajaan Negeri hanya terhad kepada tindakan secara pentadbiran sahaja. Matlamat Kerajaan Negeri adalah memastikan projek bermasalah dapat diteruskan dan disiapkan. Beberapa langkah proaktif telah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) ke arah membantu pembeli-pembeli yang terlibat dengan

projek bermasalah 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 bermasalah / terbengkalai. Jawatankuasa ini yang diurusetia oleh LPHS juga memainkan peranan penting dalam merangka pelan pemulihan disamping membuat penilaian semula projek bermasalah samada 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 Pihak Berkuasa Tempatan (JKPPT PBT)** yang berperanan bagi membincangkan dan mendapatkan memantau pemulihan projek bermasalah / terbengkalai yang dilaksanakan pemaaju di peringkat PBT. Jawatankuasa ini memainkan peranan penting sebagai pemudah cara bagi menyelesaikan sebarang isu berkaitan pemulihan projek bermasalah / terbengkalai seperti pindaan pelan pembangunan.
- 3) Inisiatif LPHS dalam mengeluarkan **surat pengesahan projek bermasalah** dalam membantu pembeli berurusan dengan pihak pembiayaan pinjaman bagi menstrukturkan semula atau pengurangan ansuran bayaran bulanan daripada pembiaya atau bank.
- 4) LPHS bersama Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) 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.