

1) STRATA TITLE

Adun : Y.B. Puan Wong Siew Ki (Seri Kembangan)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

- a) Apakah usaha kerajaan demi membantu pemilik pangsapuri/flat untuk mendapatkan strata title daripada pemaju yang enggan/tidak mampu melengkapkan proses serahan kepada pihak berkuasa?

Untuk makluman pihak Yang Berhormat, Kerajaan Negeri telah mewujudkan Jawatankuasa *Taskforce* Penyelesaian Hakmilik Strata yang berperanan sebagai *mediator* bagi menyelesaikan isu-isu tanah, penyediaan dokumentasi dan mengesyorkan kepada Pihak Berkuasa Negeri berkenaan status penyelesaian hakmilik strata serta tindakan intervensi yang perlu diambil bagi tujuan penyelesaian permasalahan bangunan tanpa hakmilik strata.

Jawatankuasa juga telah mengenal pasti beberapa kaedah intervensi dalam membantu permasalahan bangunan tanpa hakmilik strata antaranya:-

1. Pelaksanaan Dana Strata Selangor (DSS) bagi membantu bayaran kos seperti ukur sempadan, pelan bangunan dan yuran profesional bagi tujuan penyediaan dokumen hakmilik strata.
2. Penyelarasan bersama Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM) bagi mempercepatkan urusan teknikal dan kelulusan yang melibatkan penyediaan pelan bangunan akhir serta pelan strata.
3. Pelaksanaan pendekatan “*case-by-case*” oleh Jawatankuasa *Taskforce* Hakmilik Strata bagi mengenal pasti punca kelewatan dan mencadangkan langkah-langkah penyelesaian yang sesuai termasuk pengambilalihan peranan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya pemaju gagal bertindak.

Namun bagi kes pemaju yang gagal menjelaskan premium tanah dan menyebabkan dokumen hakmilik tanah dan hakmilik strata tidak dapat dikeluarkan, Jawatankuasa tidak boleh berkompromi atau melaksanakan sebarang bentuk “*bail out*” terhadap tanggungjawab kewangan pemaju. Tanggungjawab untuk menjelaskan *premium* tanah kekal di bawah

tanggungjawab pemaju seperti yang termaktub dalam syarat pembangunan dan perjanjian jual beli antara pemaju dengan pembeli.

Secara perundangan, kegagalan pemaju boleh menyebabkan mereka didakwa kerana telah melanggar perjanjian jual beli di antara pemaju dengan pembeli. Tindakan undang-undang boleh diambil di bawah Akta Kontrak 1950 dan Akta Pemajuan Perumahan (kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118). Justeru, Kerajaan Negeri boleh memberikan nasihat perundangan kepada para pembeli dan sedia membantu pihak pembeli bagi memastikan hak-hak pembeli dipelihara.

- b) Berapa pangsapuri/flat di dalam negeri sekarang masih menghadapi masalah strata title, terutamanya di dalam DUN Seri Kembangan?

Untuk makluman Yang Berhormat, berdasarkan rekod melalui pihak Majlis Bandaraya Subang Jaya (MBSJ) sehingga Mac 2026 mendapati sebanyak **84 projek** perumahan yang melibatkan sejumlah **17,592 unit** bagi Flat / Pangsapuri yang belum memiliki hakmilik strata di kawasan Seri Kembangan. Walau bagaimanapun, jumlah tersebut juga adalah tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa.

Pihak Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dengan kerjasama pihak Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) juga akan mengenalpasti projek-projek perumahan khususnya bagi projek Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah yang tidak memiliki hakmilik strata di kawasan Seri Kembangan untuk diselesaikan tertakluk kepada syarat-syarat yang telah ditetapkan.