

13) PERUMAHAN DAN ALAM SEKITAR

Adun : Y.B. Tuan Mohd Razali Bin Saari (Sungai Panjang)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

- a) Apakah inisiatif terkini kerajaan dalam menyediakan perumahan mampu milik kepada golongan berpendapatan rendah?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri amat prihatin dan komited dalam penyediaan perumahan mampu milik kepada golongan berpendapatan rendah. Kerajaan Negeri telah memperkenalkan inisiatif perumahan sama ada melalui pemilikan di bawah program Rumah Selangorku atau penyewaan di bawah program Smart Sewa.

Di bawah program pemilikan rumah, Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah mengambil langkah proaktif dengan memperkenalkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangorku (Rumah Selangorku 3.0).

Melalui dasar tersebut, pihak pemaju / pemilik tanah dikenakan syarat untuk membina rumah harga kawalan iaitu Rumah Selangorku berdasarkan kepada keluasan pembangunan dan ianya mengikut Zon / kawasan pembangunan. Untuk kawasan bandar di Zon 1 dan Zon 2 dikenakan syarat 20% Rumah Selangorku bagi pembangunan berkeluasan 5 hingga 10 ekar, 30% bagi pembangunan berkeluasan dari 10 hingga 20 ekar dan penyediaan 40% Rumah Selangorku bagi pembangunan melebihi 20 ekar.

Manakala di kawasan luar bandar iaitu di Zon 3 dan Zon 4, penyediaan Rumah Selangorku hanya dikenakan bagi tanah/ projek yang melebihi 5 ekar sehingga melebihi 40 ekar dengan penyediaan di antara 15% hingga 40%.

Harga jualan Rumah Selangorku 3.0 ini bermula dari RM114,750.00 hingga RM250,000.00 seunit dengan keluasan binaan dari 450 kaki persegi hingga 900 kaki persegi yang terdiri daripada jenis perumahan bertingkat dan bertanah.

Bagi memastikan rumah harga kawalan seperti Rumah Selangorku ini sampai dan dimiliki oleh golongan sasar, pihak LPHS melakukan tapisan melalui Sistem Permohonan Hartanah Negeri Selangor (SEPOHON) yang berdasarkan kepada sistem pemarkahan (merit) serta kriteria- kriteria yang telah ditentukan.

Selain daripada Rumah Selangorku tujuan pembelian, Kerajaan Negeri melalui LPHS telah memperkenalkan satu skim penyewaan rumah yang dinamakan sebagai Skim Smart Sewa untuk disewakan kepada mereka yang masih belum mampu untuk membeli rumah termasuklah kepada golongan berpendapatan rendah.

Skim Smart Sewa ini juga antara lain adalah untuk membantu golongan yang gagal mendapatkan pinjaman perumahan supaya dapat menyewa kediaman yang disediakan oleh Kerajaan Negeri dengan kadar sewa yang berpatutan berbanding harga pasaran.

Penyewa akan mendapat pulangan semula 30 peratus daripada jumlah sewaan bersih yang dibayar apabila mereka tidak lagi tinggal di unit berkenaan dalam tempoh 2 tahun hingga 5 tahun. Dengan pengembalian sebanyak 30 peratus wang sewaan bersih kepada pemohon, maka wang tersebut boleh dijadikan sebagai wang pendahuluan dalam pembelian Rumah Selangorku pada masa akan datang.

- b) Bagaimanakah kerajaan memastikan bahawa projek pembangunan perumahan dilaksanakan tanpa menjejaskan kelestarian alam-sekitar?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri sentiasa memastikan pembangunan perumahan dilaksanakan secara lestari melalui integrasi dasar alam sekitar yang ketat dalam proses kelulusan teknikal serta pemantauan berterusan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Di antara langkah-langkah atau strategi yang diberikan keutamaan adalah merangkumi :

1. Penilaian Kesan Alam Sekeliling (EIA) yang Ketat

Setiap projek perumahan berskala besar atau yang melibatkan kawasan sensitif (seperti cerun, bukit dan dataran banjir) wajib menjalani proses Penilaian Kesan Alam Sekeliling (EIA).

Tindakan Undang-Undang: Pemaju yang melanggar syarat EIA atau melaksanakan projek tanpa kelulusan boleh didenda sehingga RM500,000 atau dipenjarakan di bawah Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974.

2. Pematuan kepada Manual Garis Panduan Perancangan Selangor 2025 (Edisi Ke-5)

Kerajaan Negeri menggunakan Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor terkini sebagai rujukan teknikal utama:

- i. **Penyediaan Kawasan Hijau:** Pemaju diwajibkan menyediakan sekurang-kurangnya **10% kawasan hijau atau lapang** daripada jumlah keluasan pembangunan.
- ii. **Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS):** Pembangunan di kawasan cerun melebihi 25% adalah dilarang atau dirujuk kepada Jawatankuasa KSAS Negeri untuk kawalan kestabilan teknikal yang ketat.

3. Penerapan Amalan ESG dan "Smart Selangor Mampan"

- i. **Smart Selangor Mampan 2035:** Inisiatif ini menyelaraskan pembangunan dengan matlamat kelestarian jangka panjang bagi memastikan kualiti hidup penduduk terjamin.
- ii. **Low Carbon City 2030:** Melalui **Rancangan Selangor Pertama (RS-1)**, projek perumahan digalakkan menerapkan konsep bumbung hijau (green roof) dan infrastruktur rendah karbon.

- c) Perlukah orang awam membuat laporan projek perumahan yang menjejaskan alam-sekitar, dan bagaimanakah mekanisme pelaporan tersebut?

Untuk makluman Yang Berhormat, orang awam sangat digalakkan untuk membuat laporan jika mendapati terdapat sebarang projek perumahan yang menjejaskan alam sekitar. Kerjasama komuniti sebagai "mata dan telinga" kerajaan adalah diharapkan bagi memastikan setiap pemaju perumahan mematuhi syarat kelulusan yang telah ditetapkan.

Berikut adalah mekanisme pelaporan yang boleh anda gunakan di Selangor:

1. Sistem Aduan Berpusat

- i. **Sistem SISPAA (Jabatan Alam Sekitar - JAS):** Gunakan portal SISPAA JAS untuk melaporkan isu seperti habuk melampau, pembakaran terbuka di tapak bina, atau pelepasan sisa ke parit/sungai.
- ii. **Aplikasi Aduan Negeri Selangor:** Anda boleh memuat turun aplikasi **Aduan Selangor** atau melayari laman web Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkaitan (contoh: MBSA, MBSJ, MPKL) untuk isu berkaitan gangguan kacau ganggu, kerosakan jalan, kerja pembinaan tidak mengikut pelan, risiko tanah runtuh atau sistem perparitan tersumbat akibat projek.

2. **Agensi Mengikut Kategori Isu**

Sekiranya isu yang berlaku adalah spesifik, pengadu boleh terus menghubungi agensi teknikal berikut:

- i. **Jabatan Perancangan Bandar & Desa** : Jika projek tidak mengikut pelan guna tanah dan menjejaskan zon hijau atau kawasan sensitif.
- ii. **Lembaga Urus Air Selangor (LUAS)**: Jika projek menyebabkan pencemaran sumber air atau gangguan pada rizab sungai.
- iii. **Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)**: Jika projek menyebabkan banjir kilat atau kerosakan pada struktur saliran utama.
- iv. **Jabatan Kerja Raya (JKR)**: Jika pembangunan menyebabkan kerosakan jalan raya awam atau tanah runtuh di rizab jalan.
- v. **Saluran komuniti & NGO** terdiri daripada NGO alam sekitar seperti Sahabat Alam Malaysia dan Media sosial / petisyen awam (untuk tarik perhatian).
- vi. **Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM)**: Jika ada unsur salah guna kuasa atau rasuah dalam kelulusan projek dan lapor kepada Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia.

Orang awam memainkan peranan penting sebagai pemantau pembangunan. Tindakan melaporkan bukan sahaja membantu penguatkuasaan undang-undang, malah memastikan pembangunan yang lebih mampan dan bertanggungjawab.