

12) STATUS RUMAH SELANGORKU MORIB

Adun : Y.B. Tuan Rosnizan Bin Ahmad (N53 Morib)

Kategori : Lisan

Sesi : 3 (2024)

Sub soalan :

a) Adakah masih ada masalah berkenaan projek Rumah Selangorku di Morib dan apakah tindakan dari pihak Kerajaan Negeri?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri mempunyai dasar Perumahan Mampu Milik (Rumah Selangorku) yang bertujuan untuk memperbanyakkan pembinaan rumah mampu milik kepada golongan sasaran melalui pembiayaan 100% oleh pemaju swasta. Sejak dasar ini dilaksanakan pada tahun 2014, **sebanyak 128 projek melibatkan 41,196 unit rumah telah berjaya diserahkan kunci kepada para pembeli** di seluruh Negeri Selangor. Namun, sepertimana setiap projek pembangunan, masih terdapat risiko untuk projek Rumah Selangorku ini terbengkalai dan antaranya adalah Rumah Selangorku Sentoria Morib disebabkan Pandemik COVID-19 yang melanda dunia.

Berdasarkan kepada jadual pelaksanaan projek Rumah Selangorku Morib Anggun terdahulu yang dikemukakan pemaju, projek ini dijadualkan akan siap sepenuhnya pada Disember 2024. Namun demikian, setelah pihak Jabatan Perumahan Negara dan Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor meneliti kerja yang dilaksanakan di lapangan, projek masih tidak dapat disiapkan dan diserahkan seperti yang dijanjikan pemaju.

Terkini pada 5 November 2024 pihak Kerajaan Negeri telah mengadakan satu sesi perbincangan dengan pihak pemilik tanah iaitu Seriemas Development Sdn. Bhd. iaitu anak syarikat Permodalan Nasional Berhad dalam mendapatkan komitmen dan mencari kaedah tindakan susulan dan penyelesaian yang boleh diambil sebagaimana dimeterai dalam perjanjian usahasama antara pihak pemilik tanah dan pemaju. Walau bagaimana pun, tindakan akhir akan diteliti lebih lanjut oleh pihak berkepentingan bagi memastikan perkara ini dapat diselesaikan secara baik dengan persetujuan semua pihak dalam memastikan hak-hak pembeli dapat ditunaikan.

b) Bilakah rumah ini akan diserahkan kepada pemiliknya?

Sehingga kini masih tiada jangkaan siap projek dan sasaran Serahan Milikan Kosong (VP) yang jelas. Sehingga satu penyelesaian yang komprehensif dapat dibuat dan dipersetujui oleh pemilik tanah, pemaju dan pihak-pihak berkepentingan lain, masalah projek ini akan terus berpanjangan dimana akan menyusahkan semua pihak.

c) Adakah Kerajaan Negeri akan mengambil tindakan ke atas pemaju atas kelewatan projek ini?

Untuk makluman yang berhormat, Kerajaan Negeri boleh mengambil tindakan secara pentadbiran untuk menyenarai hitam pihak pemaju daripada membangunkan pembangunan lain di Negeri Selangor sehinggalah pemaju menyelesaikan projek Rumah Selangorku Morib ini.

Selain daripada itu, Kerajaan Negeri boleh mengesyorkan projek tersebut untuk disenarai sebagai projek terbengkalai oleh pihak Jabatan Perumahan Negara (JPN). Sekiranya dipersetujui, JPN akan mengeluarkan surat arahan melindungi kepentingan pembeli bagi keseluruhan pemajuan untuk beberapa tempoh yang dipersetujui oleh YB Menteri sebelum pemajuan disyorkan untuk terbengkalai.

Melalui pengisytiharan terbengkalai ini, Kerajaan boleh melaksanakan intervensi bagi memperjuangkan dan mendahulukan kepentingan rakyat melalui beberapa pendekatan yang sesuai dengan projek seperti menjadi pemudah cara dan penyelaras dalam mengenal pasti pemaju penyelamat sehingga projek dapat dipulihkan. Namun kesan pengisytiharan ini akan menyebabkan:-

- i) Pembeli
Pembeli perlu bayar balik pinjaman + faedah walaupun tiada jaminan rumah akan disiapkan dan turut menanggung beban kewangan dan tekanan perasaan.
- ii) Pemaju Asal / Pemaju & Kontraktor Penyelamat
Pemaju asal atau pemaju yang dilantik untuk pemulihan projek menghadapi kesukaran mendapatkan suntikan dana-pinjaman bank, modal pelabur atau menjual baki unit yang tidak terjual.
- iii) Kerajaan Tempatan / Negeri / Persekutuan
PBT / Pejabat Tanah tidak dapat mengutip cukai taksiran / cukai tanah. Reputasi industri perumahan dan hartanah malaysia terjejas di samping menimbulkan persepsi negatif kepada para pelabur dan bakal pembeli rumah.

iv) Persekitaran

Bangunan terbiar menjadi pusat gejala tidak sihat (jenayah / dadah / maksiat), pembiakan nyamuk, sarang haiwan berbisa dan tempat pembuangan sampah.

Namun sekiranya masih gagal, tindakan akhir pemulihan adalah meneliti keperluan pengambilan tanah bagi melindungi hak pembeli namun ianya akan melibatkan kos yang tinggi kepada kerajaan dan menjadi precedent case bagi projek perumahan yang lain.