

Kertas Bil. 35/2016



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PEJABAT TANAH DAN DAERAH (JP-PADAT)
BERHUBUNG STATUS TANAH PKNS DAN TANAH DI
TAMAN PERMATA DENGKIL DI KAWASAN
PENTADBIRAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH DI
SELANGOR**

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT)
BERHUBUNG STATUS TANAH PKNS DAN TANAH DI TAMAN PERMATA DENGKIL DI
KAWASAN PENTADBIRAN
PEJABAT DAERAH DAN TANAH DI SELANGOR**

1. PENDAHULUAN

- 1.1. Ini adalah Penyata Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT) (selepas ini disebut sebagai "Jawatankuasa").
- 1.2. Penyata ini akan membentangkan secara khusus masalah-masalah yang dihadapi oleh beberapa Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) di Selangor yang dibangkitkan di dalam Sidang Dewan yang lalu.
- 1.3. Pembentangan Penyata ini bertujuan memaklumkan kepada Kerajaan Negeri masalah berkenaan dan mengemukakan syor yang perlu diambil.
- 1.4. Penyata ini akan membentangkan dua urusan tanah yang memerlukan jawapan dan syor, iaitu dua lot pembangunan tanah milik PKNS dan satu pembangunan tanah di Dengkil, Selangor.

2. AHLI-AHLI JAWATANKUASA

- 2.1. Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa ini:

a)	Y.B. Tuan Mohd Shafie bin Ngah (ADN Kawasan Bangi)	Pengerusi
b)	Y.B. Tuan Mat Shuhaimi bin Haji Shafiei (ADN Kawasan Sri Muda)	Ahli
c)	Y.B. Tuan Lau Weng San (ADN Kawasan Kampung Tunku)	Ahli
d)	Y.B. Tuan Ng Sze Han (ADN Kawasan Kinrara)	Ahli
e)	Y.B. Puan Lai Nyuk Lan (ADN Sungai Pelek)	Ahli
f)	Y.B. Tuan Hasbullah bin Mohd Ridzwan (ADN Kawasan Gombak Setia)	Ahli
g)	Y.B. Tuan Budiman Bin Mohd Zohdi (ADN Kawasan Sungai Panjang)	Ahli

3. FAKTA DAN PENEMUAN

3.1. Taman Permata Dengkil : Penemuan daripada Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS)

- a) Mengenai Status terkini tanah di Taman Permata Dengkil, dokumen hak milik (*block title*) bagi Taman Permata Dengkil telah didaftarkan oleh Pihak PTGS pada 13 Julai 2016 dan dokumen hak milik telah dikemukakan ke Pentadbiran Tanah Sepang pada 15 Julai 2016.
- b) Pihak Pentadbiran Tanah Sepang seterusnya menyediakan Notis 5F sebagai pemakluman kepada pihak Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) untuk mengambil hak milik tersebut.
- c) Pihak PTGS, melalui surat bertarikh 15 Julai 2016 yang ditujukan kepada jawatankuasa ini menyatakan bahawa pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) masih belum memulakan projek pembangunan di Taman Permata Dengkil kerana anggaran kos bagi projek tersebut telah meningkat kepada RM 76 juta, berbanding kos siling yang telah ditetapkan sebelum ini, iaitu sebanyak RM 56 juta.
- d) PTGS terus komited membantu pihak KPKT bagi memastikan proses yang berkaitan dengan urusan tanah dapat diselesaikan.

3.2. Dua lot pembangunan tanah milik Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS)

(1) Tanah milik PKNS seluas 100 ekar di Setia Alam

- a) Pihak PKNS telah memberi laporan penuh mengenai status terkini bagi tanah-tanah di Setia Alam dan di Seksyen 13 Shah Alam.
- b) Bagi tanah seluas 100 ekar di Setia Alam, Perjanjian Penswastaaan di antara PKNS dan Paksi Gagah ditandatangani untuk tempoh pembangunan selama 6 tahun (tamat 5 Disember 2016). Paksi Gagah memohon kepada PKNS agar tempoh pembangunan projek dilanjutkan selama 6 tahun lagi.
- c) Mesyuarat Ahli Perbadanan PKNS bertarikh 6 Jun 2014 telah memutuskan syarikat tidak diberi perlanjutan tempoh dan syarikat diminta menyerahkan kembali milikan kosong tanah tersebut kepada pihak PKNS.
- d) Walau bagaimanapun, paksi gagah telah mengemukakan rayuan dan memohon PKNS memberi pertimbangan semula terhadap keputusan penolakan tersebut supaya dapat diselesaikan secara harmoni. Paksi

gagah juga menganggap bahawa keputusan penolakan tersebut sebagai penamatan yang tidak sah daripada segi undang-undang.

- e) Rayuan lanjutan tempoh perjanjian penswastan dan kadar pulangan baru bagi projek penswastan ini telah pun dibentangkan dalam mesyuarat Jawatankuasa Kewangan bil02/2015 bertarikh 16 April 2015. Ahli- ahli Jawatankuasa telah pun bersetuju dan menyokong cadangan tersebut. Selanjutnya, kertas cadangan dikemukakan untuk kelulusan Ahli-ahli perbadanan pada 27 April 2015.
- f) Lanjutan tempoh pembangunan telah diberikan kepada Paksi Gagah atas justifikasi seperti berikut:
- (i) Pihak Syarikat bersetuju menaikkan pulang PKNS daripada RM 101.9 juta kepada RM 226.8 juta berdasarkan harga pasaran semasa(peningkatan pulangan PKNS sebanyak 122% atau 2.2 kali ganda)
- (ii) Lanjutan tempoh pembangunan selama enam tahun di mana kemajuan syarikat dipantau rapi bagi setiap fasa pembangunan sebelum lanjutan tempoh bagi fasa-fasa berikutnya dipersetujui seperti berikut :

Bil	Fasa	Keluasan (Ekar)	Jenis	Tarikh Pelancaran
1.	Fasa 1A	11.14	Pangsapuri Mampu Milik	Disember 2016
2.	Fasa 1B		Pangsapuri Mampu Milik	Mac 2017
3.	Fasa 1C	2.68	Kedai Mampu Milik	Mac 2018
4.	Fasa 2	6.75	Teres 2 Tingkat	Januari 2018
5.	Fasa 3A	8.57	Teres 2 Tingkat	Julai 2017
6.	Fasa 3B	7.87	Teres 2 Tingkat	Januari 2017
7.	Fasa 4A	17.95	Kedai Pejabat 3 Tingkat	Mei 2019
8.	Fasa 4B		Pangsapuri Servis	Mei 2019
9.	Fasa 5A	9.36	Teres 2 Tingkat	Julai 2018
10.	Fasa 5B	5.73	Teres 2 Tingkat	April 2019
11.	Fasa 5C	12.09	Teres 2 Tingkat	Januari 2020

- (iii) Pembinaan Rumah Mampu Milik dipercepatkan seawal Disember 2016 yang keseluruhannya berjumlah 550 unit . ini adalah bertujuan untuk menyahut seruan kerajaan negeri Selangor dalam program rumah Selangorku.
- (iv) Paksi Gagah adalah salah satu pemaju bumiputera yang akan dapat melaksanakan program pembangunan yang ditetapkan.

- (v) PKNS boleh membatalkan Perjanjian Penswastaan sekiranya syarikat gagal mematuhi tarikh-tarikh pelancaran projek seperti dalam jadual.
- g) Sehingga Jun 2016, syarikat Paksi Gagah Sdn Bhd telah membuat pembayaran sebanyak RM 3.3 juta.

(2) Tanah milik PKNS seluas 159 ekar di Seksyen 13 Shah Alam

- a) Bagi tanah seluas 159 ekar di Seksyen 13, Shah Alam. PKNS dan Lebar Daun telah menandatangani perjanjian penswastaan pada 13 april 2002 bagi memajukan tanah seluas 150.0 ekar di atas PT445, Seksyen 13 Shah Alam. Tempoh pembangunan yang telah ditetapkan adalah selama sembilan (9) tahun bermula 3 April 2002 sehingga 2 April 2011. Lebar Daun telah memperoleh lanjutan tempoh masa (EOT) untuk pembangunan sehingga 2 April 2015.
- b) Lanjutan tempoh masa berkenaan telah diberikan kepada Lebar Daun atas justifikasi seperti berikut:
 - (i) Pihak syarikat telah melaksanakan pembinaan hampir keseluruhan kawasan pembangunan iaitu seluas 84.22 ekar (61%) dari kawasan yang boleh dibangunkan. Manakala seluas 36.37 ekar(26%) dalam peringkat pembinaan. Baki keluasan belum dibina adalah 16.95 ekar (13%). Bagaimanapun , kerja-kerja menanam cerucuk untuk kawasan seluas 16.95 ekar telah disiapkan dan pelan perancangan telah diluluskan.
 - (ii) Lebar Daun setuju menaikkan pulangan PKNS daripada RM 190.7 juta kepada RM 310.4 juta berdasarkan harga pasaran semasa (peningkatan pulangan PKNS sebanyak 63% atau 1.63 kali ganda).
 - (iii) Lanjutan tempoh pembangunan selama tiga(3)+dua(2) tahun di mana kemajuan syarikat dipantau rapi sebelum tambahan dua(2) tahun dipersetujui.
 - (iv) Memenuhi kuota jualan bumiputera seperti yang telah disyaratkan oleh PKNS.
 - (v) Lebar Daun adalah salah satu pemaju Bumiputera yang berjaya melaksanakan program yang ditetapkan.
- c) Setakat Jun 2016, Syarikat Lebar Daun Sdn Bhd telah membuat pembayaran sebanyak RM80.78 juta kepada PKNS.

4. SARANAN JAWATANKUASA

4.1. Taman Permata Dengkil

- a) Kerajaan Negeri wajar mengulangi kenyataan ,terus komited untuk membantu mempermudah dan menyelesaikan urusan penyerahan tanah kepada KPKT demi rakyat di Taman Permata Dengkil yang berhak memiliki rumah kediaman yang baik.
- b) Jawatankuasa ini juga menyarankan Kerajaan Negeri untuk kekal dengan penetapan menetapkan kadar premium bagi pembayaran penyerahan hak milik tanah tersebut agar premium dapat diguna pakai untuk menjalankan projek lain untuk kebajikan rakyat negeri ini.

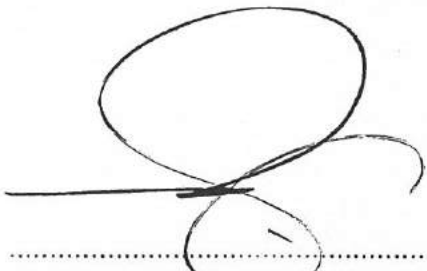
4.2. Tanah Pembangunan milik PKNS

- a) Kerajaan Negeri hendaklah memastikan pembayaran yang dijanjikan dilaksanakan mengikut jadual oleh Paksi Gagah dan Lebar Daun bagi mengelakkan kerugian dan kelewatan projek tersebut disiapkan.

4. PENUTUP

- 4.1. Tanah adalah aset yang sangat tinggi nilainya terutama di negeri ini. Manakala projek-projek pembangunan yang tidak sempurna pula akan menyebabkan berlaku kecacatan atas hartanah yang bernilai tinggi tersebut.
- 4.2. Justeru itu, komitmen yang tinggi daripada pihak kerajaan negeri adalah sangat mustahak bagi memastikan pembangunan dalam negeri ini berjalan dengan baik sempurna dan tiada kecacatan.
- 4.3. Ahli Jawatankuasa ini yang telah bermesyuarat pada **28 September 2016** di **Shah Alam, Selangor** telah meluluskan penyata ini. Sekian, terima kasih.

Disahkan oleh,



.....
Y.B.TUAN MOHD SHAFIE BIN NGAH

Pengerusi

Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Tanah dan Daerah (JP-PADAT)

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Khas Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT)

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Y.B. Tuan Mohd Shafie bin Ngah
(ADN Kawasan Bangi) | Pengerusi |
| 2. | Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 3. | Y.B. Puan Lai Nyuk Lan
(ADN Kawasan Sungai Pelek) | Ahli |
| 4. | Y.B. Tuan Ng Sze Han
(ADN Kawasan Kinrara) | Ahli |
| 5. | Y.B. Tuan Mat Shuhaimi bin Haji Shafiei
(ADN Kawasan Sri Muda) | Ahli |
| 6. | Y.B. Tuan Hasbullah bin Mohd Ridzwan
(ADN Kawasan Gombak Setia) | Ahli |
| 7. | Y.B. Tuan Budiman bin Zohdi
(ADN Kawasan Sungai Panjang) | Ahli |

URUS SETIA

1. Puan Elya Marini binti Darmin
Setiausaha Bahagian Dewan
2. Encik Zawawi bin Mohd Arif
Penolong Setiausaha (Pentadbiran)
3. Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid
Setiausaha Pejabat
4. Encik Sheikh Zulhelmi bin Sheikh Zuljallaly
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker
5. Cik Apsara A/p Muraledharan
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker