

**PENYATA
JAWATANKUASA PILIHAN
PIHAK BERKUASA TEMPATAN (JP-PBT) BAGI
DEWAN NEGERI SELANGOR**

*“Kes di antara Kasmuncak Holdings Sdn Bhd
dan Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA)”*

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN (JP-PBT) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR

1.0 Pendahuluan

Penyata ini disediakan oleh Jawatankuasa Pilihan Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT), Dewan Negeri Selangor bagi membentangkan laporan berkenaan kes di antara Kasmuncak Holdings Sdn Bhd dan Majlis Bandaraya Shah Alam.

2.0 Mukadimah

- 2.1 JP-PBT pada 13 Disember 2013 telah mendengar satu taklimat daripada Kasmuncak Holdings Sdn Bhd (Kasmuncak) berkenaan masalah-masalah yang dihadapi mereka dengan Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) dalam melaksanakan projek IDCC di Seksyen 15, Shah Alam.
- 2.2 Ahli-ahli JP-PBT yang hadir pada mesyuarat tersebut adalah seperti berikut:

i)	Y.B. Tuan Rajiv a/l Risyakaran (ADN Kawasan Bukit Gasing)	Pengerusi Sementara
ii)	Y.B. Tuan Dr. Idris bin Ahmad (ADN Kawasan Ijok)	Ahli
iii)	Y.B. Tuan Mohd Khairuddin bin Othman (ADN Kawasan Paya Jaras)	Ahli
iv)	Y.B. Tuan Zaidy bin Abdul Talib (ADN Kawasan Taman Templer)	Ahli
v)	Y.B. Puan Halimaton Saadiah binti Bohan (ADN Kawasan Kota Damansara)	Ahli
- 2.3 Sementara itu, wakil daripada Majlis Bandaraya Shah Alam dan Ahli Parlimen Shah Alam, Y.B. Tuan Khalid bin Abd Samad turut hadir untuk memberi taklimat dan pencerahan kepada JP-PBT berkenaan isu ini.

3.0 Fakta dan Penemuan

- 3.1 JP-PBT telah difahamkan oleh pihak Kasmuncak bahawa mereka telah membangunkan sebidang tanah di Seksyen 15 Shah Alam dengan satu projek pembangunan bercampur di mana pihak MBSA melalui Pengarah Bangunan MBSA telah memberi Kelulusan Pelan Bangunan (BP) bagi keseluruhan projek pada 5 September 2008.
- 3.2 Pada 3 Mei 2011, Kasmuncak telah mengemukakan pindaan pelan bangunan kepada pihak MBSA setelah mendapat kelulusan daripada pihak perancang. Namun demikian, JP-PBT difahamkan bahawa pihak

Kasmuncak terpaksa menunggu sehingga 1 ½ tahun untuk MBSA meluluskan pindaan pelan tersebut. Disebabkan masa menunggu yang terlalu lama, pihak Kasmuncak telah menjalankan kerja pembinaan yang melenceng daripada kelulusan asal yang diterima. Namun demikian, pihak JP-PBT diberitahu bahawa pindaan yang dibuat hanya tertumpu kepada pembahagian semula unit-unit kecil dalam bangunan sahaja dengan keluasan lantai yang asal masih dikekalkan.

3.3 Pada Oktober 2012, pihak MBSA telah meluluskan pindaan kepada pelan bangunan tersebut dengan syarat-syarat seperti berikut:

- i) Mematuhi ulasan dalam Borang Semakan dan mendapatkan sokongan Jabatan Bangunan;
- ii) Menjelaskan bayaran tambahan (denda bina tanpa kelulusan) sebanyak RM656,966.50;
- iii) Menjelaskan bayaran tambahan (yuran proses pelan) sebanyak RM16,429.15;
- iv) Menjelaskan bayaran caruman kepada Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (ISF) sebanyak RM810,303.00; dan
- v) Menjelaskan bayaran cukai taksiran sebanyak RM130,375.50.

3.4 JP-PBT diberitahu bahawa pada 3 Disember 2012, Kasmuncak telah menghantar surat rayuan kepada pihak MBSA untuk dikecualikan daripada bayaran denda yang dikenakan keatas mereka dan telah mengemukakan alasan-alasan mereka kepada pihak MBSA pada 10 Jun 2013 melalui sepucuk surat. Namun demikian, tiada jawapan diberikan oleh MBSA walaupun dua surat peringatan telah diberikan oleh pihak Kasmuncak, masing-masing bertarikh 9 September 2013 dan 16 Oktober 2013.

4.0 Saranan Jawatankuasa

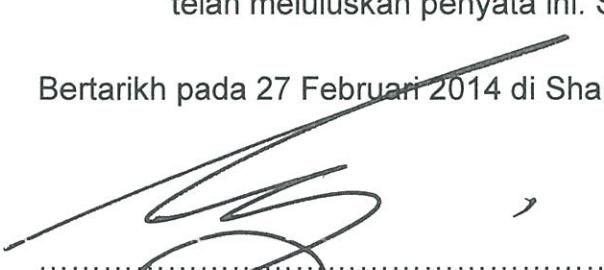
4.1 JP-PBT cuba untuk mendapatkan Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor untuk hadir dan memberikan pandangan beliau mengenai perkara ini. Namun demikian, Kamar Undang-Undang hanya memberikan pandangan mereka melalui sepucuk surat di mana Kamar merasakan Kasmuncak perlu membayar bayaran-bayaran tersebut atas alasan MMKN yang ke 39/2013 pada 18 Disember 2013 telah pun bersetuju dengan tindakan MBSA. Walaupun tindakan MBSA dilakukan selaras dengan peraturan undang-undang sedia ada, JP-PBT ingin menyeru pihak kerajaan negeri termasuk pihak MBSA untuk mengambil saranan seperti berikut:

- i) Melihat semula cara pengiraan denda supaya ianya setimpal dengan kesalahan yang dilakukan dan bukan dengan hanya melihat kepada keluasan tanah. Walaupun pihak PBT mempunyai budi bicara untuk menetapkan kadar denda seperti yang diperuntukkan di dalam Perenggan 17, Jadual Pertama Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986, namun tindakan tersebut boleh dibatalkan atau ditolak oleh mahkamah sekiranya permohonan ‘certiorari’ dibuat.
 - ii) Pihak PBT perlu melihat semula SOP bagi rayuan-rayuan yang dibuat. Tindakan untuk tidak menjawab kepada rayuan yang dipohon oleh mana-mana individu/ badan/ syarikat akan memberi satu persepsi negatif terhadap pentadbiran kerajaan tempatan dan kerajaan negeri yang angkuh, tidak responsif dan tidak cekap. Hal ini bertentangan dengan konsep kerajaan yang prihatin dan berkebajikan.
- 4.2 JP-PBT juga ingin menyeru kepada semua PBT-PBT di negeri Selangor untuk mengambil kira segenap aspek sebelum membuat sesuatu keputusan atau penilaian di mana kuasa budi bicara telah diberikan melalui peruntukan undang-undang. Ini kerana walaupun keputusan-keputusan tersebut tertakluk kepada budi bicara, kelebihan tersebut perlu digunakan dengan munasabah dan tidak secara autokratik.

5.0 Penutup

- 5.1 JP-PBT ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pegawai kerajaan, individu-individu serta badan-badan korporat yang telah tampil memberi keterangan dan juga pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
- 5.2 Semoga segala saranan JP-PBT yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan sewajarnya oleh MMKN.
- 5.3 Ahli Jawatankuasa PBT yang telah bermesyuarat pada 27 Februari 2014 telah meluluskan penyata ini. Sekian, terima kasih.

Bertarikh pada 27 Februari 2014 di Shah Alam.



Y.B. TUAN NIK NAZMI BIN NIK AHMAD
Pengerusi
Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT)

