



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PIHAK BERKUASA TEMPATAN (JP-PBT) BAGI DEWAN
NEGERI SELANGOR BERKENAAN PINDAAN
RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN
SUBANG JAYA 2020 (RTMPSJ 2020)**

**PENYATA BERKENAAN
PINDAAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SUBANG JAYA
2020 (RTMPSJ 2020)**

PENGENALAN

1. Jawatankuasa Pilihan Mengani Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT) ("Jawatankuasa") telah menerima aduan bahawa beberapa pindaan kepada Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya 2020 ("RTMPSJ 2020") kepada Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya 2020 (Pengubahan 1) ("RTMPSJ 2020 P1") telah dibuat tanpa mengikut prosedur yang telah ditetapkan.
2. Lanjutan daripada itu, Jawatankuasa bersetuju untuk mengkaji dua isu yang berkaitan iaitu:
 - a. Penukaran zon guna tanah pejabat pos (institusi) dan tanah persendirian milik Sime Darby (industri) kepada komersial; dan
 - b. Penambahan cadangan pembinaan lebuh raya Kinrara – Damansara ("KIDEX") dan Serdang – Kinrara – Putrajaya ("SKIP").
3. Jawatankuasa telah mengadakan satu pendengaran tertutup pada 4 Julai 2014 bagi mengkaji sama ada pindaan-pindaan yang dibuat di dalam RTMPSJ 2020 P1 telah digubal mengikut prosedur-prosedur serta peruntukan undang-undang yang telah ditetapkan atau sebaliknya.

PENUKARAN AHLI JAWATANKUASA

4. Laporan Jawatankuasa ini adalah dibuat dan disahkan oleh Ahli Jawatankuasa sepertimana pada 26hb September 2014 setelah seorang Ahli Jawatankuasa meletakkan jawatan:
 - 4.1. Y.B. Tuan Nik Nazmi bin Nik Ahmad yang meletakkan jawatan pada 26hb September 2014 setelah dilantik sebagai ahli Majlis Mesyuarat Negeri Selangor (MMKN) pada 26 September 2014
5. Ahli Jawatankuasa sebagaimana 21 Oktober 2014:
 - 5.1. Y.B. Tuan Dr. Idris bin Ahmad (ADN Kawasan Ijok) Pemangku Pengerusi
 - 5.2. Y.B. Tuan Rajiv a/l Risyakaran (ADN Kawasan Bukit Gasing) Ahli
 - 5.3. Y.B. Tuan Khasim bin Abdul Aziz Ahli

(ADN Kawasan Lembah Jaya)

- | | | |
|------|---|------|
| 5.4. | Y.B. Tuan Hj.Hasnul bin Hj.Baharuddin
(ADN Kawasan Morib) | Ahli |
| 5.5. | Y.B. Tuan Ng Tien Chee
(ADN Kawasan Balakong) | Ahli |
| 5.6. | Y.B. Puan Halimaton Saadiah binti Bohan
(ADN Kawasan Kota Damansara) | Ahli |
6. Pada masa Pendengaran Tertutup ini berlangsung, segala keterangan yang dilaporkan di dalam Laporan Jawatankuasa ini dihadiri dan didengar oleh ahli Jawatankuasa yang sebelum ini seperti berikut;
- | | | |
|------|---|-----------|
| 6.1. | Y.B. Tuan Nik Nazmi bin Nik Ahmad
(ADN Kawasan Seri Setia) | Pengerusi |
| 6.2. | Y.B. Tuan Dr. Idris bin Ahmad
(ADN Kawasan Ijok) | Ahli |
| 6.3. | Y.B. Tuan Rajiv a/l Risyakaran
(ADN Kawasan Bukit Gasing) | Ahli |
| 6.4. | Y.B. Tuan Khasim bin Abdul Aziz
(ADN Kawasan Lembah Jaya) | Ahli |
| 6.5. | Y.B. Tuan Hj.Hasnul bin Hj.Baharuddin
(ADN Kawasan Morib) | Ahli |
| 6.6. | Y.B. Tuan Ng Tien Chee
(ADN Kawasan Balakong) | Ahli |
| 6.7. | Y.B. Puan Halimaton Saadiah binti Bohan
(ADN Kawasan Kota Damansara) | Ahli |

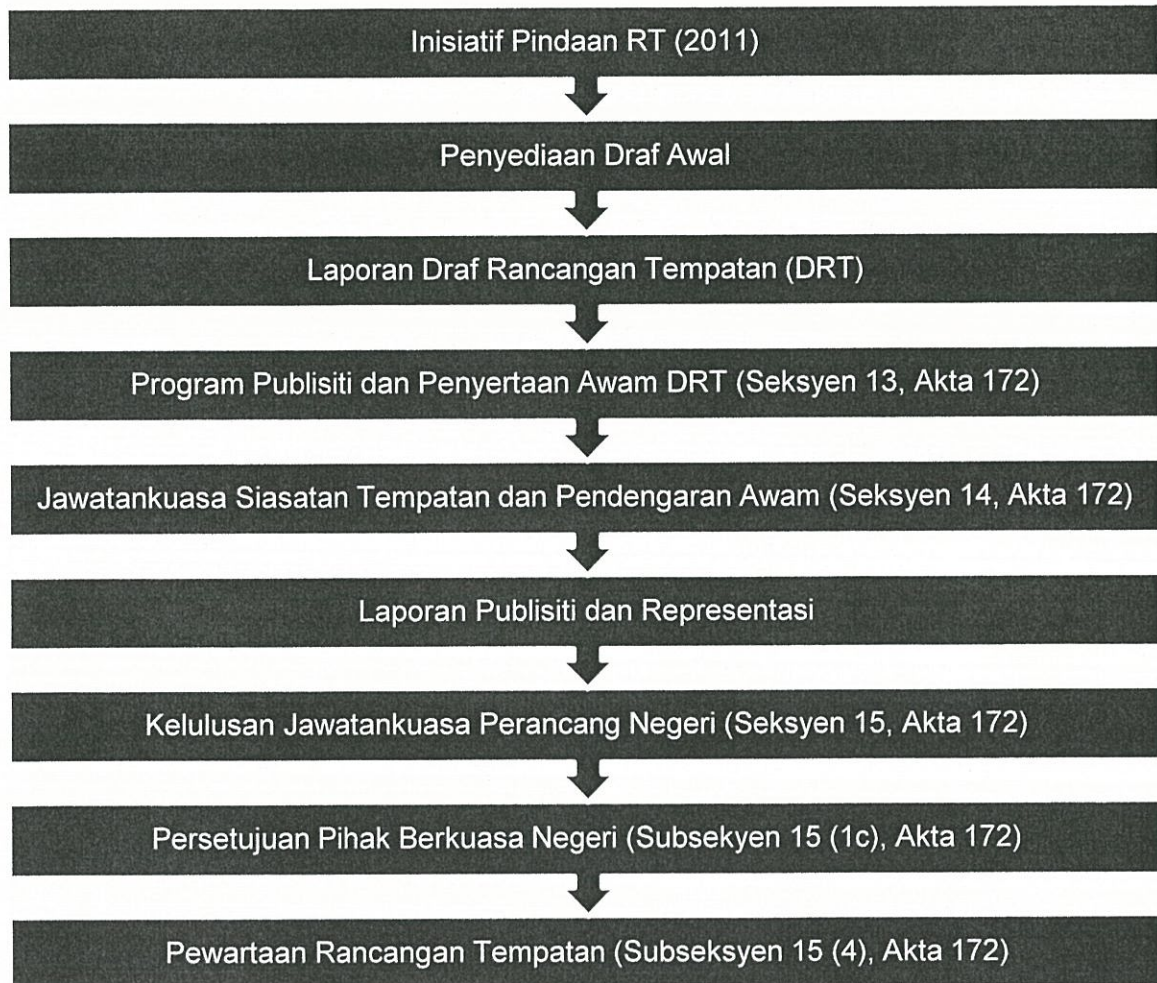
SAKSI

7. Saksi-saksi yang berikut telah dipanggil untuk memberi keterangan:
- | | |
|------|---|
| 7.1. | Y.B. Dato' Teng Chang Khim – SP 1
Pengerusi Jawatankuasa Tetap Pihak Berkuasa Tempatan |
| 7.2. | Y.B. Tuan Ir. Iskandar bin Abdul Samad – SP 2
Pengerusi Jawatankuasa Tetap Perumahan |

- 7.3. Tuan Abdullah Marjunid – SP 3
Timbalan Yang Dipertua Majlis Perbandaran Subang Jaya (“MPSJ”)
 - 7.4. Tuan Ismail bin Muhamad – SP 4
Pengarah Jabatan Perancang Bandar MPSJ
 - 7.5. Puan Hasniza binti Husin – SP 5
Penolong Pengarah Jabatan Perancang Bandar MPSJ
 - 7.6. Tuan Haji Mohd Zaki bin Ibrahim – SP 6
Pengarah, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor
 (“JPBD”)
 - 7.7. Tuan Mohd Nasir bin Mohd Naya – SP 7
Penolong Pengarah JPBD
8. Pihak MPSJ juga telah membekalkan Jawatankuasa dengan draf RTMPSJ 2020 P1, RTMPSJ 2020 P1, peta yang dipamerkan untuk tatapan awam serta bukti-bukti bergambar bahawa peta cadangan pindaan tersebut telah dipamerkan.

FAKTA

9. SP 4 telah menyatakan kepada Jawatankuasa bahawa, mengikut pandangan mereka, Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya 2020 (Pengubahan 1) (RTMPSJ 2020 P1) telah dipinda mengikut prosedur yang telah ditetapkan oleh Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) (“Akta 172”). Carta Alir Penyediaan RTMPSJ 2020 P1 adalah seperti berikut:



Rajah (i): Carta Alir Penyediaan RTMPSJ P1 2020

10. Selaras dengan Peruntukkan Seksyen 13 Akta 172, publisiti berkaitan dengan penyediaan RTMPSJ 2020 P1 telah dijalankan selama empat (4) minggu dan berikutan itu, sebanyak 3,031 bantahan telah diterima baik daripada individu mahupun dalam bentuk memorandum.
11. Bagi tujuan publisiti, pihak MPSJ telah menerbitkan Draf RTMPSJ P1 2020 yang boleh didapati dalam bentuk 'hard copy' dan 'soft copy' menunjukkan cadangan pindaan secara terperinci bagi kesemua 74 lot yang ingin dipinda. Draf tersebut memaparkan zon guna tanah sebelum dan selepas pindaan dibuat bagi tiap-tiap 74 lot tersebut.
12. Selain daripada Draf RTMPSJ 2020 P1 tersebut, SP 4 telah memberitahu Jawatankuasa bahawa pihak MPSJ juga telah mempamerkan sebuah peta yang memaparkan cadangan perubahan-perubahan zon guna tanah secara keseluruhannya termasuk incorporation cadangan pembinaan lebuh raya KIDEX dan SKIP.
13. Berkenaan pengubahan tanah Pejabat Pos, Jawatankuasa telah diberitahu oleh SP 4 bahawa tapak pejabat pos tersebut pada asalnya dimiliki oleh Sime Darby

sebelum dijual kepada Pos Malaysia Bhd. Pihak Pos Malaysia Bhd kemudian menjual tanah tersebut kepada seorang individu.

14. Namun demikian, syarat nyata tanah tersebut adalah perniagaan sebelum diberi hakmilik kepada Pos Malaysia Bhd. Tetapi di dalam pelan susun atur, pihak MPSJ masih mengekalkannya sebagai Pejabat Pos.
15. Oleh yang demikian pihak pemohon (pemilik kini) telah memohon dalam tempoh bantahan yang telah ditetapkan supaya susun atur itu diubah supaya satu pembangunan komersial dapat dijalankan.
16. Berkenaan tapak perindustrian di USJ 7 yang dimiliki oleh Sime Darby, pihak Sime Darby telah membuat bantahan ketika Proses Pembantahan dijalankan bagi menukar syarat tanah daripada perusahaan/perindustrian kepada perniagaan.
17. Menurut SP 4, cadangan untuk menukarkan syarat guna tanah kepada perniagaan timbul apabila pihak Prasarana mengambil alih tanah disebelah plot tersebut untuk dibangunkan stesen Aliran Transit Ringan ("LRT") dan Aliran Bas Deras ("BRT").
18. Jawatankuasa dimaklumkan bahawa perubahan zon guna tanah di USJ 7 dan tapak Pejabat Pos tidak dimaklumkan kepada pihak awam kerana tempoh publisiti awam telah tamat dan pihak awam hanya akan dapat mengetahui tentang mana-mana perubahan yang dibuat setelah Rancangan Tempatan tersebut diwartakan oleh pihak Kerajaan Negeri.
19. SP 6 pula menerangkan mengikut Seksyen 15 (1) (a) Akta 172, pihak Jawatankuasa Perancang Negeri ("SPC") boleh meluluskan sebarang permohonan yang dibuat berdasarkan laporan-laporan bantahan awam yang diterima oleh pihak PBT untuk disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ("MMKN").
20. SP 6 juga menerangkan bahawa Akta 172 tidak memperuntukkan bahawa sebarang perubahan yang diluluskan atau ditolak perlu dimaklumkan kepada penduduk setempat. Pemberitahuan hanya akan dibuat selepas Rancangan Tempatan tersebut diwartakan.
21. Menurut SP 4 lagi, semasa penyediaan RTMPSJ 2020 dan RTMPSJ 2020 P1, pihak MPSJ tidak menghadkan kawasan mana yang boleh dibuat bantahan; tidak seperti RTMPSJ 2030 pihak MPSJ telah menghadkan kepada 44 permohonan pengubahan sahaja untuk bantahan.
22. SP 2 kemudiannya menambah bahawa pihak Kerajaan Negeri melalui SPC telah membuat keputusan bahawa sekiranya terdapat apa-apa pindaan kepada apa

yang dipamerkan, ianya harus dipamerkan semula kepada pihak awam walaupun akan mengambil masa yang agak lama.

PENEMUAN

23. Jawatankuasa telah mendapati daripada testimoni saksi-saksi dan dokumen-dokumen yang telah dibekalkan oleh pihak MPSJ bahawa proses penukaran zon guna tanah pejabat pos (institusi) dan milik Sime Darby (industri) kepada komersial tidak melalui proses bantahan awam.
24. Jawatankuasa telah mendapati bahawa cadangan pembinaan dua lebuhraya tersebut tidak disenaraikan di dalam 74 cadangan pindaan zon guna tanah di dalam Draf RTMPSJ 2020 P1 sebaliknya hanya dipamerkan di dalam peta ketika sesi pameran awam. Jawatankuasa juga mendapati bahawa cadangan pembinaan kedua-kedua lebuhraya tersebut tidak dilakar secara terang dan teliti.

SARANAN

25. Jawatankuasa merasakan bahawa Draf RTMPSJ 2020 P1 yang diterbitkan oleh pihak MPSJ merupakan satu inisiatif yang perlu diberi pujian kerana telah menyenaraikan setiap cadangan pindaan mengikut zon secara terperinci di mana penduduk setempat dapat memberikan pandangan mereka terhadap mana-mana cadangan perubahan zon guna tanah di kawasan mereka. Namun demikian, cadangan kepada pindaan lot pejabat pos, tanah milik Sime Darby, lebuhraya KIDEX dan SKIP tidak disenaraikan di dalam Draf RTMPSJ 2020 P1 tersebut dan tidak melalui proses bantahan awam. Cadangan kepada pindaan-pindaan tersebut tidak seharusnya dijadikan sebahagian daripada RTMPSJ 2020 P1 tetapi sebaliknya perlu melalui proses bantahan awam sepenuhnya sebelum dipertimbangkan untuk dijadikan sebahagian daripada RTMPSJ 2020 P1.
26. Jawatankuasa menghormati hak pemilik-pemilik tanah untuk membuat cadangan bagi meminda zon guna tanah mereka yang sedia ada. Namun demikian, Jawatankuasa merasakan pihak PBT khususnya MPSJ perlu memberikan satu tempoh masa tertentu kepada pemilik-pemilik tanah untuk mengemukakan cadangan-cadangan pindaan mereka. Ini dapat memberikan ruang kepada kedua-dua pihak, pemilik tanah dan juga penduduk setempat untuk menyuarakan pendapat mereka kerana setiap cadangan pindaan boleh dikumpulkan dan disenaraikan untuk dipamerkan kepada awam.

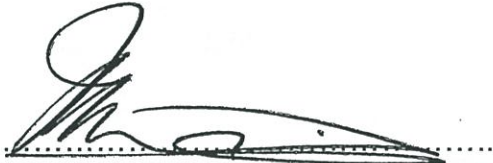
PENUTUP

27. JP-PBT juga 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.

28. Semoga segala saranan JP-PBT yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan sewajarnya oleh MMKN.

29. Ahli Jawatankuasa PBT yang telah bermesyuarat pada **21 Oktober 2014** telah meluluskan penyata ini. Sekian, terima kasih.

Bertarikh pada **7 November 2014** di Shah Alam.



Y.B.TUAN DR. IDRIS BIN AHMAD

Pemangku Pengerusi

Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT)

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT):

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Y.B. Tuan Dr. Idris bin Ahmad
(ADN Kawasan Ijok) | Pemangku Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Rajiv a/l Risyakaran
(ADN Kawasan Bukit Gasing) | Ahli |
| 3. Y.B. Tuan Khasim bin Abdul Aziz
(ADN Kawasan Lembah Jaya) | Ahli |
| 4. Y.B. Tuan Hj.Hasnul bin Hj.Baharuddin
(ADN Kawasan Morib) | Ahli |
| 5. Y.B. Tuan Ng Tien Chee
(ADN Kawasan Balakong) | Ahli |
| 6. Y.B. Puan Halimaton Saadiah binti Bohan
(ADN Kawasan Kota Damansara) | Ahli |

URUS SETIA

1. Puan Elya Marini binti Darmin
Setiausaha Bahagian (Dewan/MMKN)
2. Encik Mohd Khairul Ashraff bin Radzali
Ketua Penolong Setiausaha
3. Encik Jurasmadi Bin Pauzi
Penolong Setiausaha (Dewan)
4. Puan Siti Salina binti Muftar
Setiausaha Pejabat
5. Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid
Setiausaha Pejabat
6. Encik Muhammad Khairil bin Khalid
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

