

# Kertas Bil. 43/2021



---

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN AGENSI,  
BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT  
(JP-ABAS) DEWAN NEGERI SELANGOR  
BERHUBUNG STATUS PEMBINAAN PROJEK  
TAMAN PUTRA PERDANA OLEH PERMODALAN  
NEGERI SELANGOR BERHAD (PNSB)**

---

## KANDUNGAN

BIL	PERKARA	HALAMAN
1	Pendahuluan	1
2	Latar Belakang	1
3	Taklimat Oleh PNSB Pada 15 Ogos 2020	2
4	Maklumat Tambahan Daripada PNSB	4
5	Taklimat Oleh LPHS	5
6	Maklumat Tambahan Daripada LPHS	6
7	Penemuan Jawatankuasa	6
8	Saranan Jawatankuasa	8
9	Perakuan	10
	Ahli-Ahli Jawatankuasa	11
	Urus setia	12
	Wakil Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB)	12
	Wakil Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS)	13
	Lampiran-Lampiran	

**PENYATA OLEH JAWATANKUASA PILIHAN AGENSI, BADAN BERKANUN DAN  
ANAK SYARIKAT (JP-ABAS) DEWAN NEGERI SELANGOR BERHUBUNG STATUS  
PEMBINAAN PROJEK TAMAN PUTRA PERDANA OLEH PERMODALAN NEGERI  
SELANGOR BERHAD (PNSB)**

**1. PENDAHULUAN**

Penyata Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat Kerajaan Negeri (JP-ABAS) ini adalah untuk menghuraikan saranan Jawatankuasa kepada Kerajaan Negeri supaya menangani isu berkenaan Pembangunan Taman Putra Perdana, Mukim Dengkil, Daerah Sepang berkaitan pengeluaran hakmilik individu/strata yang tidak dapat diselesaikan dan telah berlarutan selama lebih 15 tahun oleh Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB).

**2. LATAR BELAKANG**

- 2.1. JP-ABAS pada mesyuarat Bil. 4/2020 tarikh 18 Ogos 2020 bersetuju untuk meneliti dengan lebih lanjut isu berkenaan Pembangunan Taman Putra Perdana berkaitan pengeluaran hakmilik individu/strata serta menjemput PNSB selaku pemilik tanah projek tersebut untuk memberikan taklimat dan makluman terkini berkenaan status projek bersama-sama dengan rakan usahasamanya Kenshine Corporation Sdn Bhd (KCSB) dan Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).
- 2.2 JP-ABAS pada mesyuarat Bil. 5/2020 tarikh 15 Ogos 2020 telah mendengar taklimat daripada PNSB dan LPHS dan telah bersetuju agar permasalahan ini dapat diselesaikan segera dengan merujuk kaedah penyelesaian yang digunakan dalam penyelesaian isu perumahan Taman Murni di Sungai Pelek beberapa tahun yang lalu.
- 2.3 JP-ABAS pada mesyuarat Bil. 1/2021 tarikh 5 Januari 2021 telah memutuskan untuk mendapatkan maklumat tambahan daripada PNSB dan LPHS supaya status terkini permasalahan dapat diperhalusi oleh JP-ABAS. JP-ABAS juga bersetuju supaya maklumat mengenai permasalahan yang sama diperolehi daripada anak syarikat dan agensi di Negeri Selangor untuk diteliti oleh Jawatankuasa.

- 2.4 JP-ABAS telah menerima maklumat tambahan dari pihak PNSB pada 15 September mengenai status terkini permasalahan pengeluaran hakmilik individu/strata dan memutuskan untuk membuat pendengaran tertutup sekali lagi untuk memahami kekangan dan cadangan kehadapan pihak PNSB.
- 2.5 JP-ABAS pada mesyuarat Bil. 2/2021 tarikh 29 September 2021 telah membuat pendengaran tertutup bersama PNSB bagi mendengar status tindakan terkini.

### **3. TAKLIMAT OLEH PNSB PADA 15 OGOS 2020**

- 3.1 JP-ABAS mengambil maklum tanah milik PNSB ini dimajukan secara usahasama dengan KCSB. Perjanjian bagi memajukan tanah tersebut telah ditandatangani di antara PNSB dan KCSB seperti berikut:
  - a. Perjanjian Usahasama ditandatangani pada 28.9.1995 dan telah tamat pada 2007 (12 tahun).
  - b. Perjanjian Tambahan ditandatangani pada 28.9.1995.
  - c. Power of Attorney (PA) ditandatangani pada 28.9.1995.
- 3.2 Melalui Perjanjian Usahasama ini KCSB bertanggungjawab ke atas pembangunan di atas tapak manakala PNSB sebagai pemilik tanah akan membantu bagi mendapatkan kelulusan pelan-pelan pembangunan.
- 3.3 Pecahan plot tanah milik PNSB adalah seperti berikut:
  - a. Plot G - PN 39255, Lot 14006 - 96.934 ekar
  - b. Plot H - PN 39256, Lot 14007 - 63.835 ekar
  - c. Plot I - PN 39257, Lot 14008 - 71.219 ekar (Tanah Rezab Melayu)
  - d. Plot J - PN 39258, Lot 14009 - 71.271 ekar
  - e. Plot K - PN 39259, Lot 14010 - 140.848 ekar
  - f. Plot L - PN 39260, Lot 140011 - 155.893 ekar
- 3.4 KCSB telah menjelaskan bayaran premium tanah bagi Plot G (tahun 2003 dan 2004) dan Plot H (tahun 2004) tetapi gagal menjelaskan bayaran premium tanah bagi Plot I, J, K dan L.

- 3.5 Akibat kegagalan KCSB menjalankan tanggungjawabnya sebagai pemaju, hakmilik individu/strata tidak boleh dikeluarkan dan proses pindahmilik kepada pembeli tidak dapat dibuat, bangunan awam tidak diserahkan secara rasmi dan lain-lain isu berbangkit. Walau bagaimanapun, persatuan penduduk bagi setiap blok telah ditubuhkan bagi membantu penduduk.
- 3.6 Komposisi pembangunan di atas tapak PNSB ini adalah dianggarkan hampir 10,000 unit yang terdiri daripada rumah teres dan bertingkat, kedai, perindustrian dan komersial serta kemudahan awam seperti sekolah, dewan orang ramai, masjid, tadika, kompleks penjaja dan lain-lain.
- 3.7 KCSB telah digulung pada 8.9.2016. Mahkamah telah melantik Syarikat Ler Lum Advisory Services Sdn. Bhd. sebagai pelikuidasi bagi projek Taman Putra Perdana berkuatkuasa pada 3.1.2017.
- 3.8 Pelikuidasi juga gagal untuk menjalankan kerja mendapatkan hakmilik kerana kos yang tinggi dan tiada keupayaan dari segi kewangan di samping tidak mendapat kerjasama daripada penduduk.
- 3.9 Beberapa siri mesyuarat telah diadakan samada di PTG Selangor atau PTD Sepang namun masih tiada penyelesaian bagi mengatasi masalah ini.
- 3.10 PTD Sepang melalui semakannya mendapati bahawa tiada Borang 5A Notis bahawa hasil tanah harus dibayar pernah dikeluarkan bagi Plot I, J, K dan L.
- 3.11 Bagi mengatasi masalah bayaran premium tanah ini, PTD Sepang telah mengemukakan surat kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Selangor bagi membuat penilaian atas premium tanah bagi tahun 2008 dan nilai semasa (terkini).
- 3.12 Sehingga kini, JPPH Selangor masih belum mengemukakan nilai tersebut untuk tindakan PTD Sepang membuat ringkasan untuk makluman Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).
- 3.13 KCSB merupakan anak syarikat Talam Corporation yang telah digulung dan isu tersebut tidak termasuk dalam senarai *Talam Debt Settlement*.
- 3.14 JP-ABAS mengambil maklum bahawa sebanyak 10 ribu hakmilik terlibat di dalam masalah ini.

#### **4. MAKLUMAT TAMBAHAN DARIPADA PNSB**

- 4.1 JP-ABAS telah menerima Laporan Mengenai Isu Pembangunan Projek Perumahan Taman Putra Perdana, Mukim Dengkil, Daerah Sepang Seluas 600 Ekar Milik Permodalan Negeri Selangor Berhad Yang Dimajukan Secara Usahasama Dengan Kenshine Corporation Sdn. Bhd. daripada PNSB pada 15 September 2021 dan laporan tersebut adalah seperti di **Lampiran A**.
- 4.2 JP-ABAS telah meneliti terkini di muka surat 7 laporan tersebut dan mengambil maklum perkara berikut:
  - 4.2.1. Beberapa siri mesyuarat telah diadakan samada di PTG Selangor atau PTD Sepang namun masih tiada jalan penyelesaian bagi mengatasi masalah ini. Di dalam mesyuarat tersebut PNSB telah meminta supaya Pihak Berkuasa Negeri menangguhkan pindahmilik tanah di projek ini sehingga pihak pemaju atau pelikuidasi menyelesaikan masalah pindahmilik rumah kepada pembeli terutamanya Hakmilik Strata.
  - 4.2.2 PTD Sepang melalui semakannya mendapati bahawa tiada Borang 5A Notis Bahawa Hasil Tanah Harus Dibayar pernah dikeluarkan bagi Plot I, J, K dan L menyebabkan tiada sebarang bayaran premium tanah tambahan dibuat bagi plot-plot berkenaan.
  - 4.2.3. PTD Sepang telah mengemukakan surat kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Sepang bagi membuat penilaian ke atas premium tanah bagi tahun 2008 dan nilai tanah semasa (terkini).
  - 4.2.4. Sehingga kini JPPH Sepang masih belum mengemukakan nilai tersebut dan memerlukan dokumen dan maklumat tambahan termasuk kedalaman kolam di Plot K.
  - 4.2.5. Di dalam mesyuarat khas yang telah diadakan pada 1.12.2020 di PTG Selangor, syarikat Taman Leisure Development Sdn. Bhd. (TLDSB) menyatakan bahawa mereka adalah pemaju kerana projek ini telah dipindahmilik dan dijual oleh KCSB kepada mereka. Sehingga kini TLDSB masih belum mengemukakan dokumen pindahmilik berkenaan.

- 4.2.6. Walau bagaimanapun TLDSB tidak menukar nama tanah ini kerana memerlukan kos yang sangat tinggi untuk membayar duti setem dan melepaskan kaveat yang dibuat oleh pihak bank dan pembeli.
- 4.3 JP-ABAS telah meneliti terkini di muka surat 8 laporan tersebut dan mengambil maklum perkara berikut:
- 4.3.1 Melalui Perjanjian Usahasama yang telah ditandatangani pada 28.9.1995, KCSB adalah bertanggungjawab ke atas segala kos dan pembangunan di atas tapak sehingga alih unit-unit premis diserahkan kepada pembeli.
- 4.3.2 KCSB telah menjelaskan bayaran premium tanah tambahan atas pembangunan bagi 2 plot sahaja iaitu Plot G dan H tetapi bagi Plot I, J, K dan L, bayaran gagal menjelaskan. Namun begitu, pembangunan bagi setiap plot telah dilaksanakan dan premis telah pun diduduki.
- 4.3.3 KCSB juga gagal menyediakan Hakmilik Strata kepada pembeli.
- 4.3.4 Walaupun beberapa siri mesyuarat telah diadakan dengan jabatan-jabatan kerajaan yang terlibat, tetapi tiada jalan penyelesaian telah dicapai kerana ianya melibatkan kos yang sangat tinggi untuk membayar premium tanah tambahan yang telah lama tertunggak dan penyediaan hakmilik.

## 5. TAKLIMAT OLEH LPHS

- 5.1 JP-ABAS mengambil maklum isu di Taman Putra Perdana adalah hampir sama dengan isu sebelum ini iaitu di Taman Murni, Sepang di mana premium tidak dibayar dan mengakibatkan hakmilik individu/strata tidak dapat dikeluarkan. Kerajaan Negeri telah merampas tanah di Taman Murni yang dimiliki oleh pemaju kerana cukai tanah tidak dijelaskan oleh mereka. Walau bagaimanapun, tindakan ini tidak boleh dilaksanakan di Taman Putra Perdana kerana cukai tanah tersebut telah dijelaskan oleh wakil penduduk yang dilantik.

- 5.2 LPHS mencadangkan agar pihak PNSB dan agensi-agensi berkaitan merujuk kepada cara penyelesaian bayaran premium di Taman Murni, Sepang sebagai rujukan untuk menyelesaikan isu di Taman Putra Perdana.
- 5.3 JP-ABAS mengambil maklum Kerajaan Negeri telah bersetuju untuk mengenakan premium nominal sebanyak RM100.00 bagi kediaman dan sebanyak RM10.00 bagi kedai untuk penyelesaian masalah pengeluaran hakmilik individu/strata.

## 6. MAKLUMAT TAMBAHAN DARIPADA LPHS

- 6.1 JP-ABAS telah menerima maklum balas tersebut daripada LPHS melalui surat bertarikh pada 21 Januari 2021 (No. Rujukan: LPHS.UPP.600-10/11/1(14) mengenai latar belakang, cara penyelesaian dan kronologi pengeluaran hakmilik individu di Taman Murni, Bandar Sepang Seksyen 17, Daerah Sepang dari awal hingga selesai. Surat tersebut ada dilampirkan di **Lampiran B**.
- 6.2 JP-ABAS mengambil maklum latar belakang, cara penyelesaian dan kronologi pengeluaran hakmilik individu di Taman Murni, Bandar Sepang Seksyen 17, Daerah Sepang tersebut.
- 6.3 JP-ABAS telah menerima maklum balas daripada LPHS melalui surat bertarikh pada 28 September 2021 (No. Rujukan: LPHS.UPP.600-10/15/4(13) mengenai projek perumahan bermasalah yang diuruskan oleh anak syarikat Kerajaan Negeri seperti di **Lampiran C**.

## 7. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 7.1 JP-ABAS mendapati pihak PNSB tidak serius dalam usaha menyelesaikan masalah pengeluaran hakmilik individu/strata dengan meletakkan tanggungjawab sepenuhnya kepada pemaju yang telah digulung, pemaju yang baharu mengambil alih projek Taman Putra Perdana dan pelikuidasi.
- 7.2 JP-ABAS mendapati oleh sebab kegagalan pemantauan oleh PNSB, pemaju dan pelikuidasi tidak melaksanakan peranan dan tanggungjawab masing-masing dalam usaha mengeluarkan hakmilik individu/strata

mengakibatkan pembeli projek perumahan Taman Putra Perdana telah mengalami kerugian yang besar seperti berikut:

- a. Proses penyempurnaan pindahmilik kepada pembeli asal dan gadaian kepada pemegang gadaian tidak dapat dibuat;
  - b. Proses penjualan dan pindahmilik kepada pihak ketiga sukar dilaksanakan dan melibatkan kos yang tinggi;
  - c. Proses pindahmilik kepada waris tidak boleh dibuat; dan
  - d. Nilai aset bernilai rendah.
- 7.3 JP-ABAS mendapati PNSB tidak mempunyai pengetahuan tentang kewujudan pemaju baharu, Taman Leisure Development Sdn. Bhd. (TLDSB) yang mengambil alih projek Taman Putra Perdana dan hanya mengetahui kewujudan TLDSB pada mesyuarat yang diadakan bersama PTGS, PTD Sepang dan JPPH pada 1 Disember 2020.
- 7.4 JP-ABAS mendapati laporan penilaian kadar premium tanah tidak dapat dikemukakan oleh JPPH Sepang kerana memerlukan dokumen dan maklumat tambahan termasuk kedalaman kolam di Plot K. Kegagalan PNSB dan pemaju untuk mengemukakan maklumat dan dokumen tambahan yang diperlukan kepada JPPH telah mengakibatkan laporan penilaian ke atas premium tanah tidak dapat dibuat sejak tahun 2008 sehingga kini.
- 7.5 JP-ABAS mendapati permasalahan pengeluaran hakmilik individu/strata di Taman Murni, Bandar Sepang, Seksyen 17, Daerah Sepang adalah lebih kurang sama dengan permasalahan di Projek Taman Putra Perdana, Mukim Dengkil, Daerah Sepang. Oleh yang demikian JP-ABAS berpandangan cara penyelesaian dan pengeluaran hakmilik individu/strata di Taman Murni, Bandar Sepang Seksyen 17, Daerah Sepang boleh diguna pakai untuk pengeluaran hakmilik individu/strata di Projek Taman Putra Perdana, Mukim Dengkil, Daerah Sepang ini.
- 7.6 JP-ABAS mendapati Ketua Pegawai Eksekutif, Ketua Pegawai Operasi terdahulu dan pegawai pengurusan eksekutif yang sedia ada seperti tidak komited untuk menyelesaikan masalah pengeluaran hakmilik Taman Putra Perdana sehingga kini. PNSB meletakkan tanggungjawab sepenuhnya di atas KCSB dalam perkara ini dan gagal melihat kepada kekhilafan di pihaknya sebagai pemilik tanah dan juga pihak usahama yang sepatutnya

memantau dengan rapat setiap kemajuan dan tindakan KCSB dari awal projek ini bermula.

- 7.7 JP-ABAS juga mendapati bahawa PNSB tiada sebarang cadangan atau inisiatif konkret di pihaknya untuk menyelesaikan masalah hakmilik ini dan sebaliknya hanya menunggu tindakan di pihak kontraktor. Ini menunjukkan sikap tidak prihatian PNSB terhadap kebajikan dan hak para pembeli yang membeli rumah yang dibina hasil usahasama PNSB sendiri.
- 7.8 JP-ABAS juga mendapati melalui maklumat yang dibekalkan oleh beberapa agensi, badan berkanun dan anak syarikat Kerajaan Negeri yang dipilih secara rawak juga mempunyai masalah projek terbengkalai/sakit/bermasalah yang masih tidak diselesaikan, di mana tiga (3) daripada empat (4) projek terbengkalai/sakit/bermasalah yang dimaklumkan oleh LPHS merupakan hakmilik dan ketuanpunyaan PNSB dan projek usahasama PNSB dengan pemaju lain.
- 7.9 JP-ABAS mendapati terdapat 2 isu penting yang perlu diberi perhatian di dalam pernyataan ini iaitu pertama, kepentingan untuk menyelesaikan segera isu hakmilik tanah kepada pembeli-pembeli rumah berkenaan dan kedua, keperluan untuk Kerajaan Negeri segera memberi perhatian kepada isu kegagalan PNSB dan kebanyakannya anak syarikat Kerajaan Negeri yang lain dalam menyelesaikan masalah projek perumahan, sama ada yang belum dimulakan, yang terbengkalai ataupun yang mempunyai masalah hakmilik seperti di dalam kes Taman Putra Perdana.

## **8. SARANAN JAWATANKUASA**

- 8.1 JP-ABAS berpendapat Kerajaan Negeri perlu memandang serius isu kegagalan pengurusan pengeluaran hakmilik strata bagi projek perumahan Taman Putra Perdana yang telah lama tergendala dan menyelesaikan masalah tersebut secepat mungkin. JP-ABAS menyarankan satu tempoh penyelesaian ditetapkan memandangkan ia mampu membawa hasil bagi Kerajaan Negeri Selangor serta merupakan petunjuk prestasi utama (KPI) kepada PNSB dan Kerajaan Negeri sendiri.
- 8.2 JP-ABAS menyarankan supaya satu Jawatankuasa Khas diwujudkan yang diketuai oleh Pengerusi Jawatankuasa Tetap Perumahan & Kesejahteraan Bandar dan Pembangunan Usahawan, Kamar Penasihat Undang-Undang

Negeri Selangor (PUU), PNSB, LPHS, Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), JPPH Sepang, Majlis Perbandaran Sepang (MPSepang), Persatuan Penduduk Taman Putra Perdana dan jabatan lain berkaitan bagi menyelesaikan semua isu pengeluaran hakmilik individu/strata yang tidak dapat diselesaikan supaya masalah ini dapat ditangani dengan segera dan lebih efektif.

- 8.3 JP-ABAS menyarankan agar satu laporan Khas cadangan penyelesaian disediakan oleh Jawatankuasa Khas tersebut dengan segera dan dibentangkan kepada JP-ABAS dan Kerajaan Negeri.
- 8.4 JP-ABAS menyarankan Jawatankuasa Khas tersebut juga diberi tanggungjawab untuk meneliti, menyiasat dan menyelesaikan semua milikan di bawah agensi, badan berkanun dan anak syarikat Kerajaan Negeri yang mempunyai masalah yang sama/projek terbengkalai/sakit/bermasalah. Satu tempoh yang munasabah perlu ditetapkan bagi penyelesaian permasalahan yang timbul supaya tidak berlanjutan dan KPI penyelesaian dapat diwujudkan bagi setiap kes.
- 8.5 JP-ABAS menyarankan ahli lembaga pengarah (ALP) PNSB serta semua agensi, badan berkanun dan anak syarikat Kerajaan Negeri yang lain menetapkan KPI bagi tempoh penyelesaian setiap masalah berbangkit supaya ianya tidak tertangguh seperti yang berlaku dalam kes Taman Putra Perdana. ALP PNSB serta semua agensi, badan berkanun dan anak syarikat Kerajaan Negeri yang lain juga hendaklah berani untuk membuat penstrukturkan semula pengurusan dengan melantik pegawai baru yang berkelayakan serta kompeten dan komited untuk menyelesaikan masalah ini, sekiranya pegawai yang ditugaskan gagal mencapai KPI yang ditetapkan.

## **9. PERAKUAN**

JP-ABAS ingin merakamkan terima kasih kepada agensi kerajaan, anak syarikat kerajaan negeri serta semua yang sudi hadir memberikan keterangan. Walau bagaimanapun, JP-ABAS berpendapat bahawa terdapat keperluan penambahbaikan dalam aspek-aspek yang dinyatakan di atas dan berharap agar Kerajaan Negeri akan mengambil tindakan yang sewajarnya selepas mempertimbangkan kesemua saranan yang dikemukakan oleh JP-ABAS.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-ABAS dalam Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 2/2021 pada 29 September 2021 .

Disahkan oleh:

.....  
**(Y.B. Tuan Hasnul Bin Baharuddin)**

Pengerusi  
Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS)  
Dewan Negeri Selangor

## **AHLI-AHLI JAWATANKUASA**

Ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS):

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1) | Y.B. Tuan Hasnul Bin Baharuddin<br>(ADN Kawasan Morib)           | Pengerusi |
| 2) | Y.B. Tuan Dr Idris Bin Ahmad<br>(ADN Kawasan Ijok)               | Ahli      |
| 3) | Y.B. Puan Lee Kee Hiong<br>(ADN Kawasan Kuala Kubu Baru)         | Ahli      |
| 4) | Y.B. Tuan Ronnie Liu Tian Khiew<br>(ADN Kawasan Sungai Pelek)    | Ahli      |
| 5) | Y.B. Tuan Sallehudin Bin Amiruddin<br>(ADN Kawasan Kuang)        | Ahli      |
| 6) | Y.B. Tuan Mazwan bin Johar<br>(ADN Kawasan Sungai Ramal)         | Ahli      |
| 7) | Y.B. Dato' Mohd Imran Bin Tamrin<br>(ADN Kawasan Sungai Panjang) | Ahli      |

## **URUS SETIA**

- 1) Puan Gayathri a/p Jaya Kumar  
Setiausaha Bahagian (Dewan)
- 2) Encik Muhajirih bin Ahmad  
Penolong Setiausaha (Dewan)
- 3) Encik Mohmad Izad Shafiq bin Ahmad Mashudi  
Setiausaha Pejabat (Dewan)
- 4) Puan Salmiah binti Hamdan  
Penyelidik Kanan Pejabat Speaker
- 5) Cik Cheah Sheue Chyi  
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

## **WAKIL PERMODALAN NEGERI SELANGOR BERHAD (PNSB)**

- 1) YM Raja Ahmad Shahrir Iskandar bin Raja Salim  
*Ketua Pegawai Eksekutif*
- 2) Encik Mohd Helmi bin Mohd Yusof  
*Ketua Pegawai Operasi*
- 3) Encik Md Yunus @ Iskandar bin Md Noor  
*Pengurus Besar Kanan, Perancangan dan Pengurusan Projek*
- 4) Encik Zulkarnain Samsul Ramli  
*Pengurus Kanan, Perancangan dan Pengurusan Projek*

- 5) Puan Norlaili binti Danuri  
*Pengurus, Perancangan dan Pengurusan Projek*
- 6) Encik Meor Azuan bin Meor Kamarudin  
*Eksekutif IT*

#### **WAKIL LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR (LPHS)**

- 1) YBhg. Dato' TPr Dr. Juhari bin Ahmad  
*Pengarah Eksekutif*
- 2) Encik Khairul Azam bin Saroni  
*Ketua Penolong Pengarah (Pembangunan Operasi)*
- 3) Encik Mohd Hafiz bin Hassan  
*Ketua Penolong Pengarah (Pembangunan)*

## LAMPIRAN A

### LAPORAN MENGENAI ISU PEMBANGUNAN PROJEK PERUMAHAN TAMAN PUTRA PERDANA, MUKIM DENGKIL, DAERAH SEPANG SELUAS 600 EKAR MILIK PERMODALAN NEGERI SELANGOR BERHAD YANG DIMAJUKAN SECARA USAHASAMA DENGAN KENSHINE CORPORATION SDN. BHD.

---

#### 1. TUJUAN

- 1.1. Kertas laporan ini disediakan adalah untuk penelitian Jawatankuasa Pilihan Mengenai Agensi, Badan Berkanun Dan Anak Syarikat Kerajaan Negeri (JP-ABAS) mengenai latar belakang dan isu pembangunan projek perumahan Taman Putra Perdana, Mukim Dengkil, Daerah Sepang seluas 600 ekar milik Permodalan Negeri Selangor Berhad yang dimajukan secara usahasama dengan Kenshine Corporation Sdn. Bhd.

#### 2. LATAR BELAKANG

- 2.1. Tanah Lot 6494, 5315 dan 7433 di Mukim Dengkil, Daerah Sepang telah diluluskan pajakan lombong kepada Air Hitam Tin Dredging (M) Sdn. Bhd. (AHTD). Pajakan lombong ini tamat pada penghujung tahun 1993.
- 2.2. Memandangkan hasil daripada perusahaan melombong telah berkurangan dan industri bijih timah menghadapi zaman gelap, AHTD telah memohon supaya tanah di atas lot 6494, 5315 dan 7433, Mukim Dengkil ini diserahkan kepada Kerajaan Negeri dan seterusnya tanah itu diberimilik semula kepada AHTD untuk dimajukan oleh anak syarikatnya iaitu Continental Heights Sdn. Bhd. (CHSB) sebagai satu kawasan perumahan, perindustrian dan rekreasi.
- 2.3. Melalui rundingan yang diadakan di antara AHTD dan Pentadbiran Negeri pada Disember 1990, AHTD telah bersetuju untuk menyerahkan pajakan lombong di atas tanahnya seluas 1,182 ekar kepada Kerajaan Negeri dan Kerajaan Negeri melalui Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB) boleh memiliki 51% daripada kawasan iaitu 600 ekar manakala 49% lagi iaitu seluas 582 ekar diberimilik semula kepada anak syarikatnya iaitu CHSB.
- 2.4. Bersebelahan kawasan itu terdapat tanah kerajaan lot 10745 dan 11227, Mukim Dengkil, Daerah Sepang seluas lebih kurang 90 ekar. Di atas tanah ini terdapat beberapa kolam lombong dan tiada kemudahan jalan atau infrastruktur telah dicadangkan untuk dibangunkan bersekali dengan tanah kepunyaan AHTD ini.
- 2.5. Berikutnya itu, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) bil.22/91 bertarikh 31.7.1991 telah meluluskan pemberimilikan tanah di bawah Seksyen 76 KTN (Jadual 1) seperti berikut :-
  - Tanah kepunyaan AHTD di lot 6494, 5315 dan 7433, Mukim Dengkil, Daerah Sepang seluas 1,182 ekar ditamatkan pajakan lombongnya pada 1.8.1991.

- Tanah tersebut diserahkan kepada Kerajaan Negeri seperti yang dicadangkan oleh AHTD dan Kerajaan Negeri memberimilik tanah seluas 600 ekar kepada PNSB dan 582 ekar lagi kepada CHSB.
- Tanah ini akan dibangunkan secara bersepada sebagai projek perumahan, industri dan rekreasi di antara PNSB dan CHSB.
- Tanah kerajaan di Lot 10742 dan 11227, Mukim Dengkil, Daerah Sepang seluas 90 ekar diberimilik kepada PNSB supaya dapat dibangunkan bersekali dengan tanah kepunyaan AHTD di atas.
- Pemberimilikan tanah mengikut pecahan plot seperti berikut :-
  - a. 582 ekar kepada Air Hitam Tin Dredging (M) Sdn. Bhd. (Plot A – F)
  - b. 600 ekar kepada Permodalan Negeri Selangor Berhad. (Plot G – L)

### **3. STATUS PEMBANGUNAN**

- 3.1. Tanah kerajaan di Lot 10742 (P.T. 6262) dan 11227 (P.T. 6263) Mukim Dengkil, Daerah Sepang seluas 90 ekar telah dimajukan secara usahasama di antara PNSB dengan Semai Ria Sdn. Bhd. Projek ini dikenali sebagai Taman Aman Putra.
- 3.2. Tanah milik PNSB seluas 600 ekar ini pula dimajukan secara usahasama dengan Kenshine Corporation Sdn. Bhd. (KCSB). Perjanjian bagi memajukan tanah tersebut telah ditandatangani di antara PNSB dengan KCSB seperti berikut :-
  - a. Perjanjian Usahasama ditandatangani pada 28.9.1995 dan telah tamat pada 2007 (12 tahun).
  - b. Perjanjian Tambahan ditandatangani pada 28.9.1995.
  - c. Power of Attorney (PA) ditandatangani pada 28.9.1995.
  - d. Perjanjian Tambahan ditandatangani pada 18.9.1996
- 3.3. Melalui Perjanjian Usahasama ini KCSB adalah bertanggungjawab ke atas pembangunan di atas tapak manakala PNSB sebagai pemilik tanah akan membantu bagi mendapatkan kelulusan pelan-pelan pembangunan.
- 3.4. Suratan Hakmilik Sementara (Borang 11A) bagi 6 Plot (G – L) telah dikeluarkan atas nama PNSB pada 20.10.1994 dan telah didaftarkan pada 12.12.2007.

3.5. Maklumat tanah dan status komposisi pembangunan di Taman Putra Perdana adalah seperti berikut :-

i. **PLOT G**

No. Hakmilik – PN 39255, Lot 14006  
Lot Lama – HSD 2479, P.T. 6256  
Lot Baru – HSD 35170, PT 22432  
Keluasan – 96.934 ekar (39.228 hektar)

- Notis 5A telah dikeluarkan pada 12.4.2002 tetapi KCSB telah diminta untuk mendaftarkan pindaan pelan terkini yang telah diluluskan oleh Majlis Perbandaran Sepang (MPSp) pada 14.4.2012 sebelum Permohonan Serah Balik dan Berimilik Semula (berdasarkan pelan terkini) bagi tujuan pengeluaran Hakmilik Individu.
- Bayaran premium tanah berjumlah RM5,168,083.00 telah dijelaskan seperti berikut :-
  - Fasa I – RM3,167,900.00 pada 8.1.2003
  - Fasa II – RM 988,193.00 pada 8.1.2003
  - Fasa III – RM1,011,990.00 pada 2.5.2002
- Permohonan pindaan pelan telah diluluskan dengan tambahan premium berjumlah RM278.610.50 telah diberikan tanpa Notis 5A pada 3.2.2005 tetapi gagal dijelaskan oleh KCSB.
- Hakmilik Individu belum didaftarkan namun HSD 2479, P.T. 6256 telah dibatalkan.
- Sebanyak 619 hakmilik (HSD 35168, PT 22430 hingga HSD 35786, PT 23048) telah didaftarkan (rumah kediaman – rumah teres kos sederhana dan 4 blok rumah pangsa kos sederhana rendah : PT 22430 -22433) pada 10.7.2013.
- Notis 5F (Notis Supaya Mengambil Suratan Hakmilik) telah dikeluarkan pada 1.8.2013.
- Komposisi pembangunan
  - 9 blok Pangsapuri Teratai – 330 unit
  - 8 blok Pangsapuri Seroja – 560 unit (2 blok belum dibina)
- Terdapat unit tidak dibina iaitu :-
  - 2 blok Pangsapuri Seroja - 192 unit (Blok A dan K)
  - Lot Perniagaan
  - Rumah Sesebuah
  - Sekolah Kebangsaan.

## ii. PLOT H

No. Hakmilik - PN 39256, Lot 14007  
Lot Lama - HSD 2480, P.T. 6257  
Lot Baru - HSD 35171, PT 22433  
Keluasan - 63.835 ekar (25.833 hektar)

- Permohonan Serah Balik dan Berimilik Semula untuk kediaman dan perniagaan telah diluluskan oleh MMKN pada 6.2.2013.
- Notis 5A telah dikeluarkan pada 29.7.2013. Bayaran premium tanah tambahan berjumlah RM24,107,502.00 telah dijelaskan sepenuhnya pada 27.1.2014 seperti berikut :-
  - Fasa I – RM14,991,890.00
  - Fasa II – RM 2,610,437.00
  - Fasa III – RM 2,612,437.00
  - Fasa IV – RM 3,892,738.00
- Hakmilik individu yang telah dikeluarkan adalah seperti berikut –
  - Plot perniagaan (39.583 ekar) – 6 hakmilik (1 lot Pusat Kebudayaan dan Pendidikan Sau Seng Lum dan 5 lot perniagaan)
  - Plot kediaman (1.351 ekar) – 7 hakmilik rumah sesebuah
  - Plot industri (0.0692 ekar) – 1 pencawang elektrik

## iii. PLOT I

No. Hakmilik - PN 39257, Lot 14008  
Lot Lama – HSD 2481, P.T. 6258  
Keluasan – 71.219 ekar (28.821 hektar)

- Plot ini adalah merupakan kawasan **Rizab Tanah Simpanan Melayu**.
- Notis 5A tidak dikeluarkan menyebabkan bayaran premium tanah tambahan tidak dijelaskan.
- Pindaan pelan telah dikemukakan pada Oktober 2003.
- Permohonan Serah Balik dan Berimilik Semula Tanah telah diluluskan pada November 2003.
- Komposisi pembangunan :-
  - 5 blok Pangsapuri Anggerik (Kos Rendah) – 330 unit
  - 11 blok Pangsapuri Siantan (Kos Rendah) – 1,000 unit
  - 4 blok Pangsapuri Semarak (Kos Sederhana) – 170 unit
  - Rumah Kedai 1 Tingkat – 95 unit
  - Kedai Pejabat (Strata) – 149 unit
  - Sekolah Rendah Agama Taman Putra Perdana
  - Dewan Putra Perdana
  - Surau As-Sakinah
  - Sebahagian kolam takungan air

**iv. PLOT J**

No. Hakmilik - PN 39258, Lot 14009  
Lot Lama – HSD 2482, P.T. 6259  
Keluasan – 71.271 ekar (28.842 hektar)

- Notis 5A tidak dikeluarkan menyebabkan bayaran premium tanah tambahan tidak dijelaskan.
- Komposisi pembangunan :-
  - Taman Cluster 5 – 136 unit
  - Taman Cluster 6 – 548 unit

**v. PLOT K**

No. Hakmilik – PN 39259, Lot 14010  
Lot Lama – HSD 2483, P.T. 6260  
Keluasan – 140.848 ekar (56.999 hektar)

- Notis 5A tidak dikeluarkan menyebabkan bayaran premium tanah tambahan tidak dijelaskan.
- Permohonan Serah Balik dan Berimilik Semula Tanah telah dikemukakan pada 16.4.2002 tetapi tidak diluluskan.
- Komposisi pembangunan
  - 16 blok Pangsapuri Kenanga – 820 unit
  - 16 blok Pangsapuri Kekwa – 505 unit
  - 12 blok Pangsapuri Kiambang – 620 unit
  - Rumah Kedai Alpha Arena :-
    - i 90 unit kedai
    - ii 576 unit apartment
  - Rumah Kedai Jalan 5 :-
    - i 68 unit kedai
    - ii 408 unit Apartment
  - Masjid
  - Tangki Air
  - Stesyen pam minyak
  - Rizab kolam takungan air
- Terdapat 2 lot pemiagaan dengan keluasan 27.72 ekar dan 2.58 ekar yang belum dibangunkan.

**vi. PLOT L**

No. Hakmilik – PN 39260, Lot 14011  
Lot Lama – HSD 2484, P.T. 6261  
Keluasan – 155.893 ekar (63.088 hektar)

- Notis 5A tidak dikeluarkan menyebabkan bayaran premium tanah tambahan tidak dijelaskan.
  - KCSB telah mengemukakan permohonan pindaan pelan pada Oktober 2003.
  - PTD Sepang telah mengemukakan Notis 2B supaya mengemukakan dokumen pada 18.2.2008 dan seterusnya pada 2.4.2008 Pewartaan Hakmilik Tanah telah dikeluarkan (Notis 14 hari untuk kemukakan dokumen).
  - KCSB gagal mengemukakan Hakmilik asal menyebabkan permohonan pengeluaran Hakmilik baru yang telah dihantar ke Pejabat Pendaftar Hakmilik Shah Alam pada 28.8.2008 tetapi tidak dapat diproses.
  - Komposisi pembangunan
    - Taman Cluster 3 (Banglo) – 180 unit
    - Taman IT Dayana – 183 unit
    - Taman IT Admiral 1 – 203 unit
    - Taman IT Admiral 2 – 120 unit
    - Taman IT Mewah – 115 unit
    - 10 blok Pangsapuri Dahlia – 480 unit
    - Rumah Kedai 2 Tingkat – 128 unit
    - Sekolah Menengah Kebangsaan Putra Perdana 1
    - Sekolah Kebangsaan Putra Perdana
    - Kompleks penjaja
    - Balairaya
    - Tangki air
    - Gerai
- 3.6. Komposisi pembangunan di atas tapak PNSB ini adalah dianggarkan hampir 9,000 unit. Hakmilik tanah bagi Plot I, J, K dan L tidak dikeluarkan dan proses pindahmilik kepada pembeli tidak dapat dilakukan kerana bayaran premium tanah tambahan tidak dibuat. Walau bagaimanapun Persatuan Penduduk bagi setiap blok telah ditubuhkan bagi membantu penduduk.
- 3.7. KCSB sebagai pemaju telah gagal menjalankan tanggungjawabnya dan telah digulungkan pada 8.9.2016. Mahkamah telah melantik Ler Lum Advisory Services Sdn. Bhd. sebagai pelikuidasi bagi projek Taman Putra Perdana ini berkuatkuasa pada 3.1.2017.

- 3.8. Pelikuidasi juga gagal untuk menjalankan kerja mendapatkan hakmilik kerana kos yang tinggi dan tiada berkeupayaan dari segi kewangan di samping tidak mendapat kerjasama daripada penduduk.

**4. MAKLUMAT TERKINI.**

- 4.1. Beberapa siri mesyuarat telah diadakan samada di PTG Selangor atau PTD Sepang namun masih tiada jalan penyelesaian bagi mengatasi masalah ini. Di dalam mesyuarat tersebut PNSB telah meminta supaya Pihak Berkuasa Negeri menangguhkan pindahmilik tanah di projek ini sehingga pihak pemaju atau pelikuidasi menyelesaikan masalah pindahmilik rumah kepada pembeli terutamanya Hakmilik Strata.
- 4.2. PTD Sepang melalui semakannya mendapati bahawa tiada Borang 5A Notis Bahawa Hasil Tanah Harus Dibayar pemah **dikeluarkan** bagi Plot I, J, K dan L menyebabkan tiada sebarang bayaran premium tanah tambahan dibuat bagi plot-plot berkenaan.
- 4.3. PTD Sepang telah mengemukakan surat kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Sepang bagi membuat penilaian ke atas premium tanah bagi tahun 2008 dan nilai tanah semasa (terkini).
- 4.4. Sehingga kini JPPH Sepang masih belum mengemukakan nilai tersebut dan memerlukan dokumen dan maklumat tambahan termasuk kedalaman kolam di Plot K.
- 4.5. Di dalam mesyuarat khas yang telah diadakan pada 1.12.2020 di PTG Selangor, syarikat Taman Leisure Development Sdn. Bhd. (TLDSB) menyatakan bahawa mereka adalah pemaju kerana projek ini telah dipindahmilik dan dijual oleh KCSB kepada mereka. Sehingga kini TLDSB masih belum mengemukakan dokumen pindahmilik berkenaan.
- 4.6. Walau bagaimana pun TLDSB tidak menukar nama tanah ini kerana memerlukan kos yang sangat tinggi untuk membayar duti setem dan melepaskan kaveat yang dibuat oleh pihak bank dan pembeli.

## **5. RUMUSAN.**

- 5.1. Melalui Perjanjian Usahasama yang telah ditandatangani pada 28.9.1995, KCSB adalah bertanggungjawab ke atas segala kos dan pembangunan di atas tapak sehingga unit-unit premis diserahkan kepada pembeli.
- 5.2. KCSB telah menjelaskan bayaran premium tanah tambahan atas pembangunan bagi 2 plot sahaja iaitu Plot G dan H tetapi bagi Plot I, J, K dan L, bayaran gagal menjelaskan. Namun begitu, pembangunan bagi setiap plot telah dilaksanakan dan premis telah pun diduduki.
- 5.3. KCSB juga gagal menyediakan Hakmilik Strata kepada pembeli.
- 5.4. Walau pun beberapa siri mesyuarat telah diadakan dengan jabatan-jabatan kerajaan yang terlibat, tetapi tiada jalan penyelesaian telah dicapai kerana ianya melibatkan kos yang sangat tinggi untuk membayar premium tanah tambahan yang telah lama tertunggak dan penyediaan hakmilik.

## LAMPIRAN B



LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR  
TINGKAT 5, PODIUM UTARA  
BANGUNAN SULTAN SALAHUDDIN ABDUL AZIZ SHAH  
40503 SHAH ALAM  
SELANGOR DARUL EHSAN



"TERBAIK UNTUK ANDA"

Ruj.Tuan :  
Ruj.Kami : LPHS.UPP:600-10/11/1(4)  
Tarikh : 20 Januari 2021



Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar  
Setiausaha Bahagian Dewan  
Merangkap Setiausaha Jawatankuasa  
Pilihan Mengenai Agensi  
Badan Berkanun Dan Anak Syarikat (JP-ABAS)  
Tingkat 1, Bangunan Annex  
Dewan Negeri Selangor  
40680 SHAH ALAM



Puan,

### MAKLUMAT UNTUK PENELITIAN JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI AGENSI BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS)

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas dan surat  
puan rujukan (21) dlm.DUN.SEL.304155 Jld 12 bertarikh 6 Januari 2021  
adalah berkaitan.

2. Untuk makluman Puan, bersama-sama ini dikemukakan maklumat  
untuk penelitian Jawatankuasa Pilihan Mengenai Agensi, Badan Berkanun  
Dan Anak Syarikat (JP-ABAS) seperti berikut:

- i. Latar Belakang, Cara Penyelesaian Dan Kronologi Pengeluaran Hakmilik Taman Murni, Sepang dari awal hingga selesai beserta dokumen sokongan seperti di LAMPIRAN A.
- ii. Status Terkini Projek Perumahan Terbengkalai Ladang Dusun Durian Tongkah, Morib

#### LATAR BELAKANG

Projek Ladang Dusun Durian merupakan tanah milik Golden Hope Plantation Berhad dan telah diserahkan kembali kepada kerajaan negeri dengan tujuan pemberimanilikan kepada pekerja-pekerja ladang bagi mendirikan rumah kediaman. Sebanyak 109 pekerja ladang telah memperolehi hakmilik individu dan telah menandatangani Perjanjian Pembinaan dan Surat Kuasa Wakil dengan Era Permai Sdn Bhd selaku pemaju.

.../2-

(Sila catatkan rujukan kami apabila berhubung)

Laman Web Rasmil LPHS : <http://lphs.selangor.gov.my>



PA Pengarah Basikalif  
Unit Pentadbiran & Sumber Manusia  
Unit Korporat & Aduan  
Unit Kewangan  
Unit Teknologi Maklumat  
Cert. No.: AR 4600  
Issued to ISO 9001 : 2008  
Bahagian Pembangunan

: (T) 603-55447537 (F) 603-55135568  
: (T) 603-55447166, 603-55447079  
: (T) 603-55447419, 603-55447079  
: (T) 603-55447170  
: (T) 603-55447961  
: (T) 603-55447906, 603-55102966, 603-55102200  
: (F) 60355104137

Unit Penjawatan & Kehidupan Bandar : (T) 603-55102177, 603-55102122  
Unit Uruslogis : (T) 603-55103487, Smblg 114, 115, 117  
Unit Pemantauan Projek : (T) 603-55103487, 603-55103924 Smblg 116  
Unit Pengurusan Bangunan Strata : (T) 603-55447911, 603-55447199 (F) 603-55447314  
Unit Perundungan : (T) 603-55447199  
Unit Audit Dalam & Integriti : (T) 603-55103487, Smblg 120  
Unit Penyuatuansian : (T) 603-55103487, Smblg 118, 119

**LATAR BELAKANG / PENYELESAIAN DAN KRONOLOGI PENGELUARAN  
HAKMILIK INDIVIDU DI TAMAN MURNI 1, BANDAR SEPANG SEKSYEN 17,  
DAERAH SEPANG UNTUK PERHATIAN LPHS DAN JP - ABAS**

**1. PENGENALAN**

Lokasi : Taman Murni 1  
Mukim : Sepang (Bandar Sepang Seksyen 17)  
Daerah : Sepang  
Hakmilik Terdahulu : HS(D) 1131 PT 2  
Pemilik Tanah : Tetuan Syarikat Asastani Sdn. Bhd.  
Keluasan Tanah : 30 Ekar  
Bil. Pembeli : 448 (396 Unit Kediaman dan 52 Unit  
Perniagaan)

**2. LATAR BELAKANG**

2.1 **MMKN Bil. 10/89 yang bersidang pada 14 Jun 1989** telah meluluskan pemberimilikan tanah seluas lebih kurang 30 ekar kepada **Tetuan Syarikat Asastani Sdn. Bhd.** bagi tujuan Pembangunan Bercampur dengan syarat-syarat berikut:-

2.1.1 Pembangunan hendaklah melibatkan pembinaan rumah kos rendah dengan pengenaan premium RM200.00 seekar.

2.1.2 Hakmilik blok diluluskan dan seterusnya pemaju dikehendaki mengambil tindakan penyerahan semula hakmilik blok tersebut berdasarkan pelan pembangunan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Merancang.

2.2 Pada 29 November 2004, Tetuan Syarikat Asastani Sdn. Bhd. telah mengemukakan permohonan serah balik tanah di bawah Seksyen 197 dan diberimilik semula di bawah Seksyen 76, Kanun Tanah Negara ke atas hakmilik HS(D) 1131 PT 2, Mukim Sepang.

**3. MASALAH PENGELUARAN HAKMILIK INDIVIDU**

- 3.1 Borang 12A (serah balik tanah) dan Jadual 1 (borang permohonan tanah) yang dikemukakan disempurnakan oleh Dato' Sheikh Mah bin HJ. Sheikh Sadaruddin iaitu berdasarkan Perjanjian Usahasama oleh Tetuan Syarikat Asastani Sdn. Bhd. dengan Tetuan Sheikh Mah Development Sdn. Bhd.
- 3.2 PTD Sepang telah memaklumkan pemohon bahawa dokumen yang dikemukakan tidak lengkap kerana:-
  - 3.2.1 Borang 12A dan Jadual 1 hendaklah disempurnakan oleh Tuan Tanah Berdaftar (Tetuan Syarikat Asastani Sdn. Bhd.).
  - 3.2.2 Pemohon hendaklah membayar cukai tanah yang tertunggak sejak tahun 1995 lagi. Jumlah cukai tanah tertunggak adalah RM181,127.10.
  - 3.2.3 Pemohon tidak mengemukakan surat kebenaran daripada Pemegang Caveat kerana terdapat banyak Caveat Persendirian dan Caveat Pendaftar dari Pemegang Gadaian.

**4. PENYELESAIAN**

- 4.1 Oleh kerana terdapat aduan daripada pembeli kerana masih belum mendapat hakmilik dan tindakan lelong ke atas lot yang dijual oleh Pemegang Gadaian, PTD Sepang telah memproses permohonan dengan membuat pengiraan premium dan lain - lain bayaran. Notis 5A telah dikeluarkan pada 10 Disember 2004 dan diterima oleh pemohon pada 11 Januari 2005 berjumlah RM478,179.00. Pemohon telah menjelaskan premium ini dalam dua (2) ansuran iaitu pada 19 Januari 2005 dan 8 Februari 2006.

- 4.2 Tetuan Syarikat Asastani Sdn. Bhd. walau bagaimanapun masih tidak membayar tunggakan cukai tanah dan bayaran ukur bagi 242 plot.
- 4.3 Beberapa peringatan telah dikeluarkan kepada pemilik tanah namun tidak ada kerjasama mahupun tindakan daripada pemilik tanah.
- 4.4 Pejabat ini juga telah memohon nasihat dan pandangan daripada Pejabat Penasihat Undang - Undang Negeri dan Kementerian Perumahan untuk menyelesaikan masalah tersebut.
- 4.5 Seterusnya, **MMKN BIL. 42/2010 pada 1 Disember 2010** telah meluluskan cadangan:
  - 4.5.1 Tindakan perampasan di bawah Seksyen 100 Kanun Tanah Negara kerana pemilik tanah gagal menjelaskan tunggakan cukai sehingga 2010 berjumlah RM181,127.10.
  - 4.5.2 Setelah perampasan dan status tanah menjadi Tanah Kerajaan, tindakan akan diambil untuk memberi milik terus tanah kepada pembeli berdasarkan Pelan Pra Hitungan dan setiap pembeli dikehendaki mengisi Jadual 1.
  - 4.5.3 Setiap pembeli dikenakan premium sebanyak RM100.00 bagi rumah kediaman dan RM1,000.00 bagi rumah kedai.
  - 4.5.4 Kerja - kerja ukur akan dibuat secara bidaan dan hendaklah disiapkan dengan kadar segera. Kos upah penyediaan Pelan Ukur akan ditanggung oleh pemilik lot terlibat bagi membolehkan Sijil Akuan Ukur untuk baki 242 plot diperolehi.
  - 4.5.5 Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dilantik sebagai penyelaras untuk berurus dengan

Persatuan Penduduk Berdaftar dan PTD Sepang sehingga hakmilik individu dikeluarkan.

- 4.5.6 Pemaju dan Ahli Lembaga Pengarah Syarikat yang terlibat disenaraihitamkan bagi memastikan tiada lagi pembangunan yang diluluskan atas nama syarikat tersebut bagi memastikan masalah yang sama tidak berulang.
- 4.6 Pada 21 Disember 2010, satu (1) mesyuarat yang dipengerusikan oleh Y.Bhg. Datin Paduka Alinah binti Ahmad, Ketua Pengarah Eksekutif Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor telah bersetuju supaya penyerahan Borang 12A oleh pemohon diambil tindakan untuk didaftarkan bagi membatalkan Hakmilik HS(D) 1131 PT. 2, Mukim Sepang selaras dengan keputusan MMKN Bil. 42/2010 supaya pemberimanikan semula tanah tersebut kepada pembeli.
- 4.7 PTD Sepang juga dimohon untuk menyediakan permohonan Jadual 1 secukupnya untuk diserah kepada Wakil Penduduk di Taman Murni Fasa 1, Mukim Sepang dan dalam masa yang sama Unit Hasil PTD Sepang diminta menyediakan kertas untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri untuk melupuskan cukai tertunggak ke atas hakmilik tersebut berjumlah RM181,127.10.
- 4.8 Pada 26 April 2011, LPHS telah menyerahkan Jadual 1 bagi 315 pemilik (281 bangunan kediaman dan 34 bangunan kedai) sahaja daripada 448 pemilik dan mendepositkan wang cagaran sebanyak RM100.00 bagi setiap unit rumah kediaman dan RM1000,00 bagi setiap unit bangunan kedai. Pemohon adalah terdiri daripada:-
- 4.8.1 Pembeli Asal / Waris yang telah membeli plot bangunan kediaman / perniagaan; dan

- 4.8.2 Pemohon yang mempunyai perjanjian Jualbeli / Surat Wakil Kuasa ke atas plot bangunan kediaman / perniagaan yang dipohon.
- 4.9 Pada 14 Jun 2011, PTD Sepang telah mengemukakan permohonan pemberimilikan, membatalkan Hakmilik HS(D) 1131 PT 2, Mukim Sepang serta melupuskan cukai tertungak ke atas hakmilik tersebut berjumlah RM181,127.10 untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri selaras dengan keputusan MMKN Bil 42/2010.
- 4.10 MMKN Bil 31/2011 pada 28 September 2011 telah menimbang dan meluluskan permohonan tersebut. Surat kelulusan dan Borang 5A (Bayaran premium dan lain - lain bayaran dikenakan) telah diserah kepada 313 pemohon yang telah diluluskan dan hakmilik telah dikeluarkan.
- 4.11 MMKN Bil 31/2011 juga telah memberi Perwakilan Kuasa kelulusan pemberimilikan ke atas baki 135 plot iaitu 18 plot untuk tujuan bangunan perniagaan dan 117 plot bagi tujuan bangunan kediaman kepada Pentadbir Tanah Sepang kepada pemohon/waris/pembeli ke atas permohonan yang akan dikemukakan oleh Pihak Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor dengan mengekalkan syarat kelulusan pembermiliki dan bayaran selaras dengan keputusan MMKN Bil. 42/2010 bertarikh 1 Disember 2010.
- 4.12 Pembeli - pembeli ke atas baki 135 plot tersebut dari masa ke semasa telah hadir ke PTD Sepang/ Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor serta telah diambil tindakan sewajarnya mengikut keputusan Pihak Berkuasa Negeri.

4.13 Status terkini 448 unit bangunan (396 bangunan kediaman dan 52 perniagaan) sehingga 31 Disember 2020 adalah seperti berikut:-

**4.13.1 Bangunan Kediaman**

Bil.	Perkara	Jumlah Unit Diluluskan	Baki Unit
<b>Jumlah Keseluruhan Unit Bangunan Kediaman:</b>			<b>396</b>
1.	Lulus oleh MMKN Bil. 31/2011 bertarikh 28.09.2011	279	117
2.	Lulus oleh PTD Sepang 2014 hingga 18.11.2020	62	55

**4.13.2 Bangunan Perniagaan**

Bil.	Perkara	Jumlah Unit Diluluskan	Baki Unit
<b>Jumlah Keseluruhan Unit Bangunan Perniagaan:</b>			<b>52</b>
1.	Lulus oleh MMKN Bil. 31/2011 bertarikh 28.09.2011	34	18
2.	Lulus oleh PTD Sepang 2014 hingga 04.10.2019	12	6

*Ringkasan disediakan oleh Unit Pelupusan Tanah, Bahagian Tanah, PDT  
Sepang*

## LAMPIRAN C



LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR  
TINGKAT 5, PODIUM UTARA  
BANGUNAN SULTAN SALAHUDDIN ABDUL AZIZ SHAH  
40503 SHAH ALAM  
SELANGOR DARUL EHSAN

Hotline : 03-5510 3487, 03-5510 3924  
Faks : 03-5513 5568  
Laman Web : <http://lphs.selangor.gov.my>



"TERBAIK UNTUK ANDA"

Ruj. Kami : LPHS.UPP.600-10/15/4(13)

Jilid 4

Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar A.M.S.  
Setiausaha Bahagian Dewan  
Merangkap Setiausaha Jawatankuasa  
Pilihan Mengenai Agensi, Badan Berkanun  
Dan Anak Syarikat (JP-ABAS)  
Pejabat Dewan Negeri Selangor Darul Ehsan  
Tingkat 1, Bangunan Annex,  
Dewan Negeri Selangor,  
40680 SHAH ALAM SELANGOR

Tarikh : 28 September 2021

Puan,

**MAKLUMAT UNTUK PENELITIAN JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI  
AGENSI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKT KERAJAAN NEGERI (JP-  
ABAS)**

Dengan segala hormatnya saya diarah merujuk kepada perkara di atas dan surat  
puan rujukan (25)dlm.DUN.SEL.304155 Jld.12 bertarikh 29 September 2021 adalah  
berkaitan.

2. Adalah dimaklumkan, berdasarkan rekod pentadbiran ini yang telah  
diselaraskan bersama pihak Berkua Tempatan (PBT) terdapat sebanyak 3 projek  
perumahan terbengkalai / bermasalah yang diuruskan oleh anak syarikat Kerajaan  
Negeri seperti di Lampiran A.

3. Kerjasama dan perhatian awal daripada pihak puan berhubung perkara di atas  
kami dahului dengan ucapan terima kasih.

Sekian.

**"SELANGOR MAJU BERSAMA"  
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**

Saya yang menjalankan amanah,

(MOHD HAFIZ BIN HASSEN A.M.S.)  
Ketua Penolong Pengarah  
Bahagian Perancangan Pembangunan  
b.p Pengarah Eksekutif  
Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor  
<http://lphs.selangor.gov.my>

**LAMPIRAN A**

**SENARAI PROJEK TERBENGKALAI/BERMASALAH OLEH ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI SELANGOR**

BIL.	PBT	PROJEK	PEMAJU	BIL UNIT	KOMPONEN	TUAN TANAH
1.	MPAJ	Pangsapuri Kos Sederhana Sungai Sering	Scenic Marina Sdn Bhd	1020	Pangsapuri Kos Sederhana	Menteri Besar Selangor (Incorporated) (MBI)
2.	MPAJ	Pangsapuri Segar	Bukit Kemas Anggun Bhd	388	Pangsapuri	Permodalan Selangor Berhad Negeri
3.	MPKJ	Rumah Kos Rendah, Taman Sri Raya, Kajang	Taman Kausar Sdn Bhd	40	Rumah Kos Rendah & Kedai Kos Rendah	Permodalan Selangor Berhad Negeri
4.	MPKS	Taman Sungau Yu Indah, Kuala Selangor	Serambi Padu Sdn Bhd	107	Rumah Kos Rendah	Permodalan Selangor Berhad Negeri