

Kertas Bil. 10/2015



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
AGENCI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS) BAGI DEWAN NEGERI
SELANGOR BERKENAAN SELAMAN SDN. BHD. (SSB)**

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI AGENSI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR BERKENAAN SELAMAN SDN. BHD. (SSB)

1. PENDAHULUAN

Selaras dengan Peraturan 68c. (1) – (2) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS) dan menurut Peraturan Tetap 76 (1) – (6) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Penyata daripada Jawatankuasa Pilihan, maka Penyata ini disediakan dan dibentangkan dalam Mesyuarat Pertama (Pembukaan), Penggal Ketiga, Dewan Negeri Selangor Darul Ehsan Ketiga Belas Tahun 2015 pada 30 Mac-3 April dan 6-10 April 2015.

2. LATARBELAKANG SELAMAN SDN. BHD. (SSB)

Selaman Sdn. Bhd. (SSB) adalah sebuah syarikat subsidiari milik Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) yang ditubuhkan pada tahun 1977 di bawah Akta Syarikat 1965. PKNS memegang 60% ekuiti dalam SSB manakala baki 40% dimiliki oleh Puncak Exotika Sdn. Bhd. SSB mempunyai modal dibenarkan dan modal berbayar masing-masing berjumlah RM40 juta dan RM30 juta. Objektif penubuhannya adalah untuk menjalankan aktiviti membina pelbagai projek pembangunan seperti kediaman, komersial dan industri dalam usaha memberikan perkhidmatan terbaik kepada ekonomi negara sejajar dengan visi SSB iaitu menjadi Pemaju Hartanah Pilihan Dalam Menjana Komuniti Unggul. Selain itu, SSB juga bersedia untuk menjalinkan usaha sama dengan mana-mana syarikat atau pelabur untuk mempertingkatkan dan memperluaskan lagi rangkaian syarikat. Pengurusan SSB adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Penubuhan serta *Standard Operating Procedures* (SOP) syarikat.

3. AHLI JAWATANKUASA

- | | |
|--|-----------|
| 1. Y.B. Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Ng Sze Han
(ADN Kawasan Kinrara) | Ahli |
| 3. Y.B. Puan Yeo Bee Yin
(ADN Kawasan Damansara Utama) | Ahli |
| 4. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |

- | | |
|---|------|
| 5. Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif
(ADN Kawasan Dengkil) | Ahli |
| 6. Y.B. Puan Rodziah binti Ismail
(ADN Kawasan Batu Tiga) | Ahli |
| 7. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi
(ADN Kawasan Sabak) | Ahli |

4. PENDENGARAN TERTUTUP

Berdasarkan Laporan Ketua Audit Negara Aktiviti Jabatan Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Selangor Tahun 2013, Siri 2 pada muka surat 42-60, JP-ABAS telah mengadakan pendengaran tertutup pada 4 Februari 2015 (Rabu) bagi menyiasat dan mendengar taklimat mengenai status kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat Selaman Sdn Bhd (SSB). Wakil-wakil daripada SSB hadir untuk memberi keterangan di bawah sumpah.

4.1 AHLI JAWATANKUASA YANG HADIR

- | | |
|---|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Puan Rodziah binti Ismail
(ADN Kawasan Batu Tiga) | Ahli |
| 3. Y.B. Tuan Ng Sze Han
(ADN Kawasan Kinrara) | Ahli |
| 4. Y.B. Puan Yeo Bee Yin
(ADN Kawasan Damansara Utama) | Ahli |
| 5. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi
(ADN Kawasan Sabak) | Ahli |
| 6. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 7. Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif
(ADN Kawasan Dengkil) | Ahli |

4.2 SAKSI/PEGAWAI YANG HADIR UNTUK MEMBERI KETERANGAN

Jabatan yang dijemput adalah Selaman Sdn Bhd:

1. Tuan Zulkarnain bin Ahmad
Pemangku Ketua Pegawai Eksekutif Selaman Sdn Bhd
2. Puan Azlina binti Amran
Pengurus Kanan Kewangan PKNS

5. PENEMUAN AUDIT, STATUS KEWANGAN DAN ISU-ISU PENELITIAN JAWATANKUASA

Pengauditan yang dijalankan pada bulan November 2013 hingga Februari 2014 mendapati secara keseluruhannya prestasi kewangan SSB bagi tahun 2011 hingga 2013 adalah memuaskan. Secara keseluruhannya, tadbir urus korporat SSB didapati baik. Selain itu, SSB perlu berusaha meningkatkan prestasi pencapaian objektif dan pelaksanaan aktiviti utama syarikat.

Seiring dengan teguran Audit dan hasil daripada pendengaran tertutup, Jawatankuasa berpendapat bahawa terdapat empat kelemahan yang perlu diperbaiki oleh Selaman Sdn Bhd. Secara ringkasnya, kelemahan-kelemahan disebut adalah seperti berikut:

- 1) Pencapaian objektif penubuhan SSB secara keseluruhan tidak dapat ditentukan;
- 2) SSB didapati bergantung kepada projek penswastaaan/usaha sama bersama PKNS/individu/syarikat lain;
- 3) Kualiti projek pembinaan boleh dipertingkatkan; dan
- 4) Pengurusan bank tanah perlu dipertingkatkan.

6. PENEMUAN JAWATANKUASA

6.1 Rancangan Perniagaan SSB Secara Keseluruhan Tidak Dapat Ditetapkan

6.1.1 Semakan Audit

1. Setakat 31 Disember 2013, didapati SSB tidak mencapai sasaran yang ditetapkan kerana pencapaian sebenar ketiga-tiga projek iaitu Karya Residensi 1 Kampung Jawa (Klang), Sungai Merab (Sepang) dan Sungai Bakau (Gombak) tidak memuaskan memandangkan belum ada projek dilancarkan kepada pembeli disebabkan menunggu kelulusan teknikal daripada Majlis Perbandaran Klang serta Jabatan Mineral Dan Geosains.
2. Projek Sungai Bakau (Gombak) dibatalkan kerana sebahagian daripada tanah tersebut akan diserahkan kepada Kerajaan Negeri untuk aktiviti pelebaran jalan dan pinjaman tidak dapat diperolehi akibat harga perolehan tanah didapati tinggi.

6.1.2. Perakuan SSB

1. Rancangan Perniagaan SSB telah dibentangkan bersama cadangan belanjawan 2015 untuk kelulusan Ahli Lembaga Pengarah pada mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah bulan Disember 2014. Fokus rancangan perniagaan ke atas tanah milik SSB iaitu;-
 - a) Pembangunan 161 unit rumah teres dan 84 unit rumah Selangorku di Jalan Kota Raja Klang seluas 17 ekar. Nilai pembangunan kasar adalah sebanyak RM 117 juta.
 - b) Pembangunan 25 unit banglo Sg Merab seluas 6 ekar. Nilai pembangunan kasar RM 25 juta.
 - c) Cadangan pembangunan bercampur sehingga 3000 unit di Dengkil Selangor seluas 115 ekar. Potensi nilai pembangunan kasar sehingga RM 1.1 billion dan jangkamasa pembangunan sehingga 7 tahun.
2. Semakan kesesuaian Rancangan Perniagaan akan dibuat setiap tahun sejajar penyediaan belanjawan tahunan.
3. Pada tahun 2013, SSB telah menjual tanah seluas 3 ekar di Ampang Point yang merupakan tanah rekreasi swasta kepada pemajak (Sang Suria) dengan

nilai RM 10.5 juta. Tanah tersebut sebelum ini disewakan kepada *Sport Planet* sebagai gelanggang futsal.

6.1.3. Penemuan Jawatankuasa

1. SSB tidak dapat menentukan sasaran kuantitatif untuk projek-projek pembangunan yang dilaksanakan kerana tidak mempunyai kepakaran yang mencukupi serta tidak mendapat khidmat nasihat yang berpatutan sehingga menyebabkan projek pembangunan tertangguh atau dibatalkan.
2. PKNS tidak memastikan keberkesanan projek pembangunan yang dirancang dan dilaksanakan oleh SSB.
3. Sepanjang tahun 2013, SSB hanya melaksanakan penjualan tanah 3 ekar di Ampang Point dan transaksi ini bukan perniagaan teras sebuah syarikat hartanah seperti SSB.

6.2 SSB Didapati Bergantung Kepada Projek Penswastaan/Usaha Sama Bersama PKNS/Individu/Syarikat Lain

6.2.1 Semakan Audit

1. Antara tahun 1999 hingga 2013, SSB telah melaksanakan 14 projek pembangunan hartanah yang mana 78.6% dilaksanakan menggunakan kaedah pembangunan secara penswastaan dan usaha sama dengan PKNS/individu/syarikat berbanding pembangunan secara sendiri (21.4%).
2. Projek Karya Residensi 1 di Kampung Jawa, Klang merupakan projek pertama yang dibangunkan sendiri oleh SSB. SSB bercadang untuk membina 66 unit rumah kembar 3 tingkat dan 30 unit rumah mampu milik dengan nilai pembangunan kasar RM143.11 juta. Tarikh perjanjian jual beli ditandatangani pada 4 September 2009 dan sehingga bulan Disember 2013, projek ini masih belum dilancarkan sungguhpun 52 bulan telah berlalu dan SSB mengambil masa 11.5 bulan untuk mendapatkan KM kedua daripada Majlis Perbandaran Klang.

6.2.2 Perakuan SSB

1. Cadangan usahasama pembangunan kondominium di Segambut dengan keluasan 8 ekar dan tanah rizab Melayu di Sentul seluas 1.2 ekar masing-

masing dengan anggaran nilai pembangunan kasar RM 400 juta dan RM 50 juta ditangguhkan buat sementara waktu kerana masalah berkaitan pewarisan tanah di antara pemilik belum diselesaikan.

2. Tanah di Karya Residensi 1 di Kampung Jawa, Klang dibeli pada tahun 2009 dan telah mendapat Kebenaran Merancang (KM) untuk membuat rumah berkembar pada tahun 2010.
3. Walaubagaimanapun, pada September 2010, berlaku perubahan pengurusan *Chief Executive Officer* (CEO) baru dengan persetujuan Lembaga Pengarah telah membuat penukaran projek tersebut daripada rumah berkembar biasa kepada rumah berkembar mewah dan penarikan balik kelulusan Kebenaran Merancang (KM) menyebabkan perancangan untuk membuat rumah berkembar mewah tertangguh sehingga tahun 2013.
4. Pada Januari 2014, sekali lagi berlaku perubahan pengurusan dan pembentangan mengenai Karya Residensi 1 tidak dipersetujui menyebabkan ia perlu ditukar kembali dari rumah berkembar mewah kepada rumah teres dan pangsapuri Selangorku dan menyebabkan projek tertangguh.
5. Permohonan Kebenaran Merancang (KM) projek Karya Residensi 1 telah dikemukakan pada 27 Ogos 2014 dan pelancaran projek ini dijangka akan dibuat pada bulan Mac 2015.

6.2.3 Penemuan Jawatankuasa

1. Ahli Lembaga Pengarah SSB tidak mempunyai kecekapan untuk menguruskan syarikat yang mampu menjana keuntungan serta tidak mampu melaksanakan urusan pembelian tanah yang bernas dan menguntungkan.
2. Ahli Lembaga Pengarah SSB tidak menghayati amalan akauntabiliti dalam memastikan projek pembangunan yang telah ditetapkan dilaksanakan.

6.3 Kualiti Projek Pembinaan Boleh Dipertingkatkan

6.3.1 Semakan Audit

1. Projek Kedai Pejabat di Seksyen 7, Shah Alam yang sepatutnya disiapkan masing-masing pada 15 Oktober 2008, 7 Ogos 2009 dan 14 September 2010 hanya disiapkan selepas 11 hingga 14 bulan berbanding tarikh siap asal yang ditetapkan kerana 66 Arahan Perubahan Kerja telah dikeluarkan atas

kehendak Pihak Berkuasa, Perunding Projek atau SSB sendiri dan 53 kontraktor telah diberi lanjutan masa antara 3 hingga 5 kali sebelum ia disiapkan menyebabkan berlaku pertambahan kos sebanyak 10.6% dan 15.3% kecuali projek Kedai Pejabat Fasa 2 di mana nilai kontrak sebenar berkurang sebanyak 0.5% daripada nilai kontrak asal.

2. SSB telah menerima sebanyak 51 aduan mengenai pelbagai kerosakan bangunan daripada pembeli fasa 1 dan fasa 3 masing-masing kecuali fasa 2 pada tahun 2010 dan 2012.
3. Kerosakan ini telah mengambil masa agak lama untuk diambil tindakan pembaikan iaitu melebihi 60 hari SSB tidak mempunyai Standard Operating Procedures (SOP) bagi tempoh masa yang diambil untuk menyelesaikan aduan pembeli.

6.3.2 Perakuan SSB

1. Permasalahan telah timbul kerana ketiadaan Prosedur Operasi berkaitan menyebabkan rekod-rekod tidak dapat dicatat dengan tepat.
2. Penambahbaikan Prosedur Operasi telah dibentangkan dan diluluskan di Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah pada bulan Jun 2014.
3. Tiada sebarang tindakan diambil terhadap kontraktor Projek Kedai Pejabat fasa 1 dan fasa 3 kerana tanah di kedua-dua fasa tersebut bermasalah disebabkan bersebelahan dengan parit dan hospital.

6.3.3 Penemuan Jawatankuasa

1. Selama ini, SSB tidak menyediakan Prosedur Operasi berhubung kualiti kerja-kerja pembinaan serta sistem maklum balas terhadap aduan kerana bergantung kepada PKNS untuk menyediakannya.
2. SSB tidak mampu menguruskan kontraktor untuk memastikan kualiti kerja pembinaan dikawal.

6.4 Pengurusan Bank Tanah Perlu Dipertingkatkan

6.4.1 Semakan Audit

1. Keputusan penjualan ekuiti Halik Sdn. Bhd. (syarikat subsidiari SSB) iaitu tanah seluas 115.59 ekar di Lot 2114 dan Lot 1915 di Bukit Unggul (Sepang) dengan harga RM 50.35 juta telah dibatalkan dalam Mesyuarat EXCO SSB pada 18 Februari 2014 kerana pihak pembeli telah gagal menjelaskan bayaran baki harga tanah tersebut sungguhpun telah mendapat rayuan penangguhan bayaran baki jualan tanah sebanyak 3 kali.
2. Pada 1 Ogos 2013, Majlis Perbandaran Sepang (MPSp) telah menolak permohonan Kebenaran Merancang (KM) SSB bagi membangunkan 30 unit rumah 3 tingkat atas tanah seluas 6.03 ekar di PM 758, Lot 9007 di Sg. Merab (Sepang) kerana tidak mematuhi kriteria pembangunan hartanah di kawasan bercerun. Pembelian tanah ini mengakibatkan SSB menanggung kos kerja pembersihan tapak dan pemotongan tanah berjumlah RM1.22 juta.
3. Pada 24 September 2013, Lembaga Pengarah SSB telah membuat keputusan membatalkan pembelian tanah seluas 3.2 ekar di Lot 15319, Sungai Bakau (Gombak) daripada seorang individu dengan harga berjumlah RM16.71 juta (harga pasaran tanah hanya RM 3.50 juta) kerana sebahagian tanah yang dibeli ini akan diserahkan kepada Kerajaan Negeri untuk aktiviti pelebaran jalan. Projek pelebaran jalan bermula pada 15 Mac 2013 dan tarikh tersebut tertera pada papan tanda di tapak tanah tersebut sebelum SSB membeli tanah tersebut pada 24 April 2013. Oleh sebab harga pembelian tanah adalah lebih tinggi daripada harga pasaran, SSB sukar memperolehi pinjaman bank untuk membiayai pembelian tanah tersebut. Pembatalan pembelian tanah ini menyebabkan SSB hilang deposit berjumlah RM1.67 juta yang telah dibayar di samping telah menanggung kos berjumlah RM20,500 untuk tujuan penyiasatan tanah.

6.4.2 Perakuan SSB

1. Pihak konsultan telah mencadangkan perincian rekabentuk penstabilan cerun untuk projek di tanah Sg. Merab untuk dikemukakan kepada Jabatan Mineral dan Geologi serta Majlis Perbandaran Sepang untuk kelulusan. SSB menjangkakan proses permohonan Kebenaran Merancang (KM) untuk projek tersebut akan selesai dalam tempoh dua tahun kerana melibatkan pertukaran syarat gunatanah, Pewartaan Rancangan Tempatan dan pembangunan di kawasan berbukit.

2. SSB membeli tanah Sg Bakau pada harga RM 16.71 juta kerana berpandukan jaminan lisan PKNS yang berjanji akan membayar balik SSB sebanyak RM 24 juta.
3. Pembatalan pembelian tanah Lot 15319, Sungai Bakau (Gombak) diselesaikan di luar mahkamah di mana SSB hanya dibayar wang pampasan daripada pemilik tanah tersebut sebanyak RM 180 ribu sahaja dan SSB melupuskan hak deposit berjumlah RM 1.67 juta.

6.4.3 Penemuan Jawatankuasa

1. SSB cuai dalam melaksanakan pembelian tanah Sg Merab dan Sg Bakau dan Jawatankuasa tidak menolak kemungkinan pembelian tanah ini berlaku bukan kerana kecuai, dikhuatiri terdapat pihak yang mengaut keuntungan daripada keputusan tersebut.
2. Tiada kakitangan di SSB yang menghadapi tindakan disiplin untuk bertanggungjawab terhadap pembelian tanah ini yang menyebabkan SSB mengalami kerugian.

7. SARANAN JAWATANKUASA

1. Kerajaan Negeri melalui PKNS hendaklah memastikan SSB menentukan dan mencapai sasaran kuantitatif untuk projek-projek pembangunan.
2. Kerajaan Negeri hendaklah memastikan PKNS hendaklah memantau dengan meneliti subsidiarinya. PKNS harus memastikan SSB mendapat bantuan atau latihan yang berpatutan untuk mengelakkan projek tertangguh ataupun dibatalkan.
3. SSB hendaklah menambahbaik pengurusan kontraktor untuk memastikan kualiti kerja projek pembangunan dapat dikawal.
4. Kerajaan Negeri melalui PKNS hendaklah memastikan Ahli Lembaga Pengarah SSB dapat memantau kecekapan pengurusan syarikat yang mampu menjana keuntungan serta mampu melaksanakan urusan pembelian tanah yang bernas dan menguntungkan.
5. Atas semangat akauntabiliti, Kerajaan Negeri hendaklah menyiasat samada penyelewengan atau kecuai berlaku dalam urusan pembelian tanah Sg

Merab dan Sg Bakau. Kerajaan Negeri hendaklah memastikan supaya tindakan yang sewajarnya diambil kepada sesiapa yang bertanggungjawab.

6. Kerajaan Negeri hendaklah mengambil langkah-langkah berpatutan untuk memastikan kecuaiian dalam melaksanakan pembelian tanah Sg Merab dan Sg Bakau tidak berlaku lagi.

8. PENUTUP

1. Jawatankuasa ini ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pegawai yang telah tampil memberi keterangan dan juga pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
2. Semoga segala saranan Jawatankuasa yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan yang sewajarnya oleh ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN). Sekian, terima kasih.

Penyata ini disediakan oleh Y.B. Puan Yeo Bee Yin (Ahli) Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS). Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-ABAS di mesyuarat Jawatankuasa pada Jumaat, 6 Mac 2015.

Disahkan oleh:



.....
Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat
(JP-ABAS)

PEGAWAI-PEGAWAI LAIN YANG TURUT HADIR

i)Encik Mohd Shahrizal bin Salleh
Wakil Pegawai Kewangan Negeri

ii)Tuan Haji Saffie
Jabatan Audit Negeri Selangor

iii)Encik Kamarolzaman bin Harun
Jabatan Audit Negeri Selangor

iv)Encik Nazmir bin Mohd Nazar
Wakil Bendahari

URUS SETIA

- i) Puan Elya Marini binti Darmin
Setiausaha Bahagian (Dewan/MMKN)
- ii) Encik Mohd Khairul Ashraff bin Radzali
Ketua Penolong Setiausaha
- iii) Encik Jurasmadi bin Pauzi
Penolong Setiausaha (Dewan)
- iv) Puan Siti Salina binti Muftar
Setiausaha Pejabat
- v) Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid
Setiausaha Pejabat
- vi) Cik Apsara Murale
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

