

# Kertas Bil. 15/2019



---

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS  
MENGENAI KEUPAYAAN,  
KEBERTANGGUNGJAWABAN DAN KETELUSAN  
(SPECIAL SELECT COMMITTEE ON COMPETENCE,  
ACCOUNTABILITY AND TRANSPARENCY - SELCAT)  
BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR BERKENAAN  
PROJEK TAMAN AIR MANIS, PANCHANG BEDENA,  
SABAK BERNAM**

---

**PENYATA OLEH JAWATANKUASA PILIHAN KHAS MENGENAI KEUPAYAAN,  
KEBERTANGGUNGJAWABAN DAN KETELUSAN (SPECIAL SELECT COMMITTEE  
ON COMPETENCE, ACCOUNTABILITY AND TRANSPARENCY – SELCAT),  
DEWAN NEGERI SELANGOR BERKENAAN PROJEK TAMAN AIR MANIS,  
PANCHANG BEDENA, SABAK BERNAM**

---

**MUKADIMAH**

SELCAT telah mengadakan pendengaran awam pada 7 Mei 2019 bagi menyiasat kelewatan Projek Pembangunan Perumahan Bercampur di Taman Air Manis, Panchang Bedena, Sabak Bernam Oleh Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB).

**AHLI-AHLI JAWATANKUASA SELCAT**

1. Y.B. Tuan Ng Suee Lim  
(ADN Kawasan Sekinchan)
2. Y.B. Puan Elizabeth Wong Keat Ping  
(ADN Kawasan Bukit Lanjan)
3. Y.B. Tuan Saari bin Sungib  
(ADN Kawasan Hulu Kelang)
4. Y.B. Tuan Lau Weng San  
(ADN Kawasan Banting)
5. Y.B. Puan Jamaliah binti Jamaluddin  
(ADN Kawasan Bandar Utama)

6. Y.B. Tuan Rizam bin Ismail  
(ADN Kawasan Sungai Air Tawar)
7. Y.B. Dato' Dr Ahmad Yunus bin Hairi  
(ADN Kawasan Sijangkang)

## **LATAR BELAKANG PROJEK PEMBANGUNAN BERSEPADU DI TAMAN AIR MANIS**

1. Projek pembangunan bercampur yang telah dirancang untuk dibangunkan di Taman Air Manis, Mukim Panchang Bedena, Daerah Sabak Bernam yang berkeluasan 10.11 hektar ini adalah milik anak syarikat kerajaan negeri Selangor iaitu Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB).
2. Perancangan asal pembangunan yang ingin dimajukan oleh PNSB adalah berdasarkan konsep pembangunan bersepadu, iaitu merangkumi Rumah SelangorKu (RSKu) serta mempunyai kedai pejabat, stesen minyak dan pusat penjaja rehat dan rawat (R&R).
3. Pada awalnya, Jawatankuasa SELCAT telah menerima aduan rasmi daripada Ahli Dewan Negeri Kawasan Sabak, Y.B. Tuan Ahmad Mustain Bin Othman mengenai keresahan dan persoalan penduduk di Sabak Bernam yang masih menunggu pembinaan RSKu dan tapak R&R di Taman Air Manis, Panchang Bedena, Sabak Bernam oleh Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB) yang masih belum siap seperti dijanjikan.
4. Projek Pembangunan bercampur ini telah membelanjakan sebanyak RM26,730,233.21 yang diperincikan seperti berikut:

No.	Perkara	Jumlah Bayaran (RM)
1	Kerja-kerja Tanah	16,120,000.00
2.	Rumah Contoh	2,608,803.79

3.	Project Management Consultant (PMC)	6,720,150.76
4.	Lain-lain Perunding	377,350.94
5.	MDSB – Cukai Taksiran/Kumpulan Perkhidmatan Pemajuan/Plan/Cagaran	436,335.53
6.	Lain-lain	467,582.19
	JUMLAH	26,730,233.21

\*Lain-lain Perunding (Earthwork, Market Survey/Valuation Report, Plan Kerja Tanah, Planning Fees, Development Agreement & PA, Kerja Penyiasatan Tanah)

\* Lain-lain (Kerja-kerja baik pulih, TNB, IWK, Syabas, Kawalan Keselamatan, Insurans, JKR, Carian Rasmi)

\* PMC (Arkitek, CNS, M&E, QS)

Cukai Tanah Tahunan – RM53,786.00

5. Mengikut status terkini di tapak hanya ada enam buah rumah contoh yang hanya siap dibina pada Ogos 2017 dan sehingga kini tiada lagi pembangunan baharu yang dibina.
6. Sebagai sebuah Jawatankuasa Pilihan Khas yang dipertanggungjawabkan untuk memantau keupayaan, kebertanggungjawaban dan ketelusan mana-mana agensi dan jabatan kerajaan negeri, SELCAT memutuskan untuk memanggil saksi-saksi yang terlibat bagi meneliti isu kelewatan pembinaan tapak R&R serta pembangunan RSKu ini.
7. Hasil daripada perbincangan, Jawatankuasa SELCAT berpendapat bahawa wajar dan perlu untuk diadakan sesi pendengaran awam mengenai isu ini untuk menyiasat dan meneliti apakah sebenarnya yang berlaku serta memberi cadangan membina untuk memperbaiki kelemahan dalam tindakan menangani kelewatan pembangunan R&R di Jalan Persekutuan Kuala Selangor – Teluk Intan,

Daerah Sabak Bernam serta memenuhi keperluan RSKu di daerah Sabak Bernam ini.

8. Cadangan pembinaan tapak R&R ini pada asalnya adalah bertujuan untuk mengatasi masalah dan aduan berhubung kewujudan gerai-gerai haram di sepanjang laluan Persekutuan FR5 dan menimbulkan isu keselamatan bagi pengguna lalu lintas di sepanjang laluan tersebut. Masalah parkir bagi lori-lori bermuatan besar di sepanjang laluan Persekutuan FR5 pada waktu malam juga menjadi faktor berlakunya kacau ganggu kepada pengguna lalu lintas lain dan turut mengakibatkan tanah berlopak serta mendap.

#### **SAKSI -SAKSI**

1. Seramai 7 orang saksi yang telah hadir untuk memberi keterangan dan membantu memberikan penjelasan di hadapan Jawatankuasa SELCAT. Mereka terdiri daripada:
  1. Y.B. Tuan Ahmad Mustain bin Othman  
Ahli Dewan Negeri Kawasan Sabak
  2. Tuan YM Raja Shahreen bin YM Raja Othman  
Ketua Pegawai Eksekutif, Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan)
  3. Tuan Mohd Faizul Fitri bin Muslil  
Yang DiPertua Majlis Daerah Sabak Bernam
  4. Y.Bhg. Dato' Ar. Kamal bin Abdullah  
Ketua Pegawai Eksekutif KACA Architects Sdn Bhd

5. Tuan Sr. Nazmi bin Othman  
Pengarah Eksekutif Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS)
6. Puan Faziah binti Abd Rashid  
Penilai Daerah  
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Daerah Klang
7. Y.Bhg. Dato' Sri Haji Ahmad Bin Omar  
Ketua Pegawai Eksekutif Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB)/  
Pengarah PNSB Construction Sdn. Bhd.

#### **KRONOLOGI PERMOHONAN DAN PEMBERIMILIKAN TANAH**

1. Merujuk kepada fail Permohonan PTSB1D/50/08, terdapat sembilan permohonan termasuk daripada PNSB di atas tapak yang sama iaitu di sebahagian Lot 13574, Mukim Panchang Bedena , Daerah Sabak Bernam.
2. Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) ke 3/2008 bertarikh 30 Januari 2008 meluluskan secara dasar kepada PNSB tanah berkenaan seluas 25.391 ekar (10.27 hektar). Selaras dengan keputusan dasar tersebut, PNSB telah mengemukakan permohonan pemberimilikan melalui Jadual 1 pada 28 April 2008 kepada Pejabat Daerah/Tanah Sabak Bernam (PDTSB). PDTSB telah memproses dan mengemukakan permohonan berkelompok kepada Pejabat Tanah Dan Galian Selangor (PTGS) untuk pertimbangan MMKN pada 4 Februari 2010.
3. Sebelum kertas cadangan dari PDTSB diangkat ke PTGS iaitu pada tahun 2009, satu kertas cadangan disediakan oleh Majlis Daerah Sabak Bernam (MDSB) bagi menyediakan tapak hentian dan rawat (R&R) berserta tempat letak kenderaan untuk lori, bas dan kereta berkeluasan 5 ekar di atas tanah Ladang Air Manis.

4. Cadangan ini pada asalnya adalah bertujuan untuk mengatasi masalah dan aduan berhubung perwujudan gerai-gerai haram di sepanjang laluan Persekutuan FR5 dan faktor keselamatan pengguna lalu lintas di sepanjang laluan tersebut. Peletakan lori-lori bermuatan besar di sepanjang laluan Persekutuan FR5 di waktu malam juga menjadi faktor berlakunya kacau ganggu kepada pengguna lalu lintas dan menyebabkan tanah berlopak serta mendap.
5. MDSB telah mengangkat satu kertas cadangan secara permohonan pemberimilikan tanah kerajaan/pengambilan tanah untuk MDSB. Di dalam kertas cadangan tersebut MDSB telah mencadangkan tiga pilihan lokasi yang dianggap sesuai untuk membangunkan sebuah pusat rehat & Rawat di Jalan Persekutuan Kuala Selangor – Teluk Intan, Daerah Sabak Bernam.
6. Tiga lokasi pilihan tersebut adalah seperti berikut:
  - a) Plot A (Ladang Air Manis, Panchang Bedena, Sabak Bernam)
    - Lot 20030, keluasan 4.9 ekar, Tanah Kerajaan (PNSB)
  - b) Plot B (Rezab Kuarters JKR (Lama), Mukim Sabak, Sabak Bernam)
    - Lot 23, Keluasan 1.9 ekar, Tanah Kerajaan (PNSB)
  - c) Plot C (Simpang Tiga Loji, Mukim Panchang Bedena, Sabak Bernam)
    - Lot 9523, keluasan 0.9 ekar, Tanah Individu
7. Walau bagaimanapun, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) ke 18/2009 bertarikh 3 Jun 2009 telah bersetuju permohonan bagi membangunkan sebuah pusat rehat dan rawat di Jalan Persekutuan Kuala Selangor-Teluk Intan, Daerah Sabak Bernam dan diutamakan pembiayaan oleh PNSB. MDSB diminta mengemukakan cadangan tersebut kepada PNSB.

8. Kelulusan MMKN ke 15/2011 pada 27 April 2011 dan disahkan oleh MMKN ke 16/2011 pada 4 Mei 2011 telah meluluskan permohonan pemberimilikan ini kepada PNSB.

**PENEMUAN JAWATANKUASA SELCAT DARIPADA TAKLIMAT DAN DOKUMEN-DOKUMEN BERHUBUNG PROJEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERCAMPUR TAMAN AIR MANIS, PANCHANG BEDENA, SABAK BERNAM**

1. Pada 12 Oktober 2011, PNSB telah membuat permohonan kebenaran merancang mengikut Seksyen 21 Akta 172 bagi cadangan pembangunan bersepadu ke Unit One Stop Centre (OSC) dan Jawatankuasa OSC memutuskan untuk diluluskan dengan syarat.
2. Perancangan asal pembangunan yang ingin dimajukan oleh PNSB ialah berasaskan pembangunan bersepadu, iaitu merangkumi Rumah Teres Kos Sederhana 2 tingkat, Rumah Bandar Kos Rendah, Rumah Bandar Kos Sederhana serta mempunyai kedai pejabat, stesen minyak dan pusat penjaja R&R.
3. Pada 9 April 2012, PNSB membuat rayuan kepada MDSB terhadap syarat yang dikeluarkan oleh JPBD:
  - a) Pengecualian dasar penyediaan rumah kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana nisbah 20:10:10; dan
  - b) Penyediaan lot perniagaan di tapak pemajuan.
4. JPBD tidak menyokong permohonan rayuan pengecualian pembinaan RKR, RKS & RKS (20:10:10). Sebarang rayuan hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk semakan dan perakuan. Walau bagaimanapun, JPBD tiada halangan dengan syarat terhadap permohonan rayuan plot perniagaan berdasarkan syarat-syarat berikut:

- a) PNSB perlu menyediakan satu kertas khas iaitu TIA (Traffic Impact Assesment) dan SIA (Social Impact Assesment) untuk mengetahui sensitiviti kawasan persekitaran di kawasan pembangunan lot perniagaan ini.
  - b) MDSB perlu membuat pindaan kelas guna tanah yang dibenarkan dalam Rancangan Tempatan Daerah Sabak Bernam 2002-2015 yang telah diwartakan.
  - c) Plot perniagaan ini perlu mendapatkan pertimbangan ulasan sokongan daripada Jabatan-jabatan teknikal yang lain
5. Kelulusan Kebenaran Merancang yang pertama adalah pada 20 Februari 2013 seperti berikut:

No.	Komponen	Unit
1.	Rumah Teres Kos Sederhana 2 Tingkat (20 x 80)	56
2.	Rumah Bandar Kos Rendah (22 x 60)	20
3.	Rumah Bandar Kos Sederhana Rendah (22x 60)	10
4.	Rumah Bandar Kos Sederhana	8
5.	Kedai Pejabat 22 x 70	8
	Jumlah Unit	102
6.	Stesen Minyak	1
7.	Pusat Penjaja R & R	1
8.	Plot Perniagaan	1

6. Pada 26 Mac 2013, suatu majlis pecah tanah telah dirasmikan oleh YAB Dato' Menteri Besar pada ketika itu, telah mengumumkan pembinaan 492 unit rumah mampu milik di kawasan tersebut walaupun kebenaran merancang asal yang telah diluluskan adalah berbeza. PNSB, telah mengarahkan pihak konsultan untuk menyediakan komponen pembangunan yang baru bagi menampung lebih banyak rumah mampu milik sepetimana yang telah diumumkan oleh YAB Dato' Menteri Besar Selangor.

7. Berdasarkan garis panduan terbaru yang telah dikeluarkan oleh LPHS iaitu pemaju hanya perlu menyediakan 40% RSKu daripada keseluruhan pembangunan yang akan dilaksanakan, pihak konsultan telah menyediakan kebenaran merancang terbaru (pindaan pertama) seperti di bawah tanpa membuat penyiasatan tanah untuk mengenal pasti kesesuaian komponen seperti yang telah diarahkan oleh PNSB:-

No.	Komponen	Unit
1.	Rumah Teres 2 Tingkat (20 x 80)	32
2.	Rumah Bandar (22 x 60)	48
3.	Rumah Bandar (22x 85)	56
4.	Apartment RSKU 5-13 Tingkat	260
5.	Kedai Pejabat (22 x 70) 3 Tingkat	13
6.	Kedai Pejabat (22x 70) 4 Tingkat	7
	<b>Jumlah Unit</b>	<b>416</b>
7.	Stesen Minyak	1
8.	Pusat Penjaja R & R	1

8. Pada 13 September 2013, PNSB membuat permohonan pindaan kepada pelan yang telah diluluskan dan Komponen Apartment RSKU sebanyak 260 unit diperincikan seperti berikut:-

Jenis RSKU	Bil Unit	Harga Jualan
Jenis B	116 unit	RM100,000
Jenis C	104 unit	RM180,000
Jenis D	40 unit	RM220,000
<b>JUMLAH</b>	<b>260 unit</b>	

9. Melalui maklumat Kertas Perakuan Permohonan Kebenaran Merancang (Permohonan Pindaan) oleh MDSB bertarikh 9 Oktober 2013, Jabatan Mineral dan Geosains melalui ulasan teknikalnya bertarikh 7 Oktober 2013, telah mensyaratkan PNSB menjalankan penyiasatan tanah yang terperinci bagi mengenal pasti permukaan dan sub permukaan tapak cadangan serta dijadikan asas geoteknikal terutamanya yang melibatkan pendasarbangunan.

10. Pada 26 September 2014, JPBD telah mengeluarkan surat kelulusan kebenaran merancang (C1) bagi tujuan pindaan kepada pelan yang telah diluluskan.
11. Pada 10 Sept 2015, PNSB telah mengemukakan permohonan pindaan bagi kali kedua kepada pelan yang telah diluluskan seperti berikut:
  - Perumahan 7.15 ekar (RSKU (Pangsapuri) 3.71 ekar )
  - Perniagaan 3.60 ekar (R&R 1.71 ekar)
12. Berdasarkan surat juru perunding sivil iaitu Mohis & Associates Sdn. Bhd yang bertarikh 12 Oktober 2015, kerja-kerja penyiasatan telah dibuat dan mencadangkan kepada pihak PNSB Construction Sdn. Bhd untuk melakukan rawatan tanah berikutan keadaan tanah tersebut tidak sesuai untuk membuat pembangunan yang tinggi sepermata cadangan dan pengumuman Y.A.B Dato' Menteri Besar pada ketika itu. Kerja-kerja rawatan tanah telah bermula pada 23 November 2015 selesai pada 6 Jun 2016.
13. Pada 14 April 2016, JPBD telah mengeluarkan surat kelulusan kebenaran merancang (C1) bagi tujuan pindaan kepada pelan yang telah diluluskan.
14. Pada 18 Ogos 2016, Pelan pra-hitungan telah diperakukan oleh Yang DiPertua MDSB dan sah tempoh selama 24 bulan dan membatalkan pelan pra-hitungan yang terdahulu.
15. Pada 21 Julai 2017, PNSB telah memaklumkan Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku (RSKu) Bil 4/2016 bertarikh 5 Julai 2017 dan mesyuarat khas bagi membincangkan pembangunan RSKu pada 19 Julai 2017 yang mana kedua-dua mesyuarat tersebut dipengerusikan oleh Y.B Dato' Iskandar bin Abdul Samad, Pengurus Jawatankuasa Tetap Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Kehidupan Bandar Negeri Selangor telah bersetuju meminda komponen RSKu kepada 100 unit Rumah Bandar seperti berikut:

Kelulusan Asal KM		Pindaan					
Komponen Pembangunan	Bil. Unit	Komponen Pembangunan	Aras	Bil. Unit	Keluasan	Harga Jualan (RM)	
RSKu (Pangsapuri)	260 Unit	RSKu Bandar	Aras Bawah	50	880 kps	220,000	
			Aras Atas	50	1000 kps	240,000	
<b>JUMLAH</b>	<b>260</b>	<b>JUMLAH</b>		<b>100</b>			

16. Sehubungan dengan cadangan pindaan di atas, PNSB telah mengemukakan permohonan pindaan bagi kali ketiga pada 18 Ogos 2017 kepada pelan yang telah diluluskan seperti berikut:
- Perumahan 5.63 ekar (RSKu (Teres) 1.722 ekar)
  - Perniagaan 6.78 ekar (R&R 1.71 ekar)
17. Pada 20 September 2017, Mesyuarat Jawatankuasa OSC MDSB memutuskan diluluskan dengan syarat.
18. Pada 2 Oktober 2017, JPBD telah mengeluarkan surat arahan pematuhan syarat-syarat penyediaan tapak dan membina kemudahan Taska/Tadika kepada perunding yang baru dilantik iaitu Tetuan Citiplan Networks.
19. Pada 5 Februari 2018, Tetuan Citiplan Networks telah mengemukakan rayuan terhadap pematuhan syarat-syarat Jabatan Perancangan Pembangunan, MDSB dan rayuan ini telah dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC MDSB Bil. 3/2018 dengan keputusan menolak rayuan tersebut. PNSB telah merayu untuk menyediakan tapak Taska/Tadika sahaja dan menyatakan bahawa kemudahan tidak dapat disediakan kerana peruntukan yang tidak mencukupi namun telah ditolak kerana khuatir pemaju lain akan memohon pengecualian dan seterusnya akan membebankan MDSB.
20. Pada 24 Januari 2019, PNSB telah mengemukakan cadangan pindaan 100 unit RSKu kepada 158 unit dalam Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Pemantauan

RSKu Bil. 2/2019. Jawatankuasa Teknikal Pemantauan RSKu telah memohon PNSB memulakan pembinaan 100 unit RSKu terlebih dahulu memandangkan pembinaan ini telah lewat dibangunkan.

## PENEMUAN JAWATANKUASA DARI PENDENGARAN AWAM SELCAT

1. SELCAT mendapati Keputusan MMKN ke 17/2009 bertarikh 27 Mei 2009 yang telah disahkan oleh MMKN ke 18/2009 pada 3 Jun 2009, bersetuju Pembangunan Pusat Rehat dan Rawat di Jalan Persekutuan Kuala Selangor – Teluk Intan dibangunkan di Ladang Air Manis, Mukim Panchang Bedena, Daerah Sabak Bernam dan diutamakan pembiayaan oleh PNSB. MDSB diminta mengemukakan cadangan tersebut kepada PNSB.
2. SELCAT mendapati PNSB telah mengarahkan pihak konsultan untuk menyediakan komponen pembangunan yang baru bagi menampung lebih banyak rumah mampu milik sepetimana yang telah diumumkan oleh mantan YAB Dato' Menteri Besar Selangor tanpa melaksanakan kerja-kerja penyiasatan tanah terlebih dahulu untuk mengenal pasti kesesuaian tanah terhadap jenis-jenis komponen pembangunan yang dicadangkan.
3. Sebahagian besar orang awam tidak tahu mengenai projek pembangunan di Taman Air Manis, Panchang Bedena ini adalah pembangunan bersepadu yang merangkumi perumahan bercampur dan pusat R&R. Mereka hanya menanti-nantikan pembinaan rumah mampu milik seperti yang telah diiklankan dan diwar-warkan selama ini oleh Kerajaan Negeri.
4. MBI mempunyai wakil di dalam PNSB sebagai Ahli Lembaga Pengarah PNSB yang hanya mengambil maklum mengenai hal-hal kewangan dan keuntungan yang boleh diperoleh oleh PNSB dari sesuatu projek. MBI tidak melaksanakan *micromanagement* terhadap PNSB memandangkan PNSB mempunyai tadbir urus

yang tersendiri dan mempunyai jawatankuasa khas untuk menilai projek-projek mereka. MBI hanya mengambil maklum dan tahu mengenai masalah projek Taman Air Manis melalui status projek yang dikemukakan oleh PNSB.

5. Ketua Pegawai Eksekutif MBI berpandangan bahawa projek ini adalah seakan-akan projek tanggungjawab sosial korporat (CSR) memandangkan kos pembangunan telah menjadi sangat tinggi akibat cadangan pembangunan yang tidak sesuai dengan keadaan tanah di kawasan tersebut.
6. MDSB masih berpegang kepada keputusan MMKN mengenai pembinaan pusat R&R dan tiada halangan jika terdapat cadangan untuk ia dibangunkan di tapak lain dengan syarat semua kos ditanggung oleh PNSB. Ini kerana pembinaan R&R mampu menjana sumber hasil yang baru kepada MDSB.
7. Kekerapan pindaan cadangan pembangunan adalah berpunca dari perkara-perkara berikut:
  - a) Jenis tanah lumpur (silty marine clay) di sepanjang Lebuh Raya Pantai Barat yang memerlukan rawatan tanah yang tinggi kerana cadangan pembangunan melibatkan pembinaan pangsapuri mampu milik.
  - b) Terdapat percanggahan perancangan dan arahan dari PNSB atas faktor ekonomi (daripada objektif menjana keuntungan kepada konsep CSR dan berbalik kepada konsep keuntungan).
  - c) JKR sebagai salah satu jabatan teknikal mengambil masa lebih kurang dua tahun untuk memberi maklum balas ulasan terhadap keputusan jajaran Lebuh Raya Pantai Barat yang dikemukakan oleh PNSB.
  - d) PNSB membuat cadangan pindaan kepada pembangunan pangsapuri mampu milik seperti cadangan dan pengumuman Y.A.B Dato' Menteri Besar pada ketika itu tanpa meneliti dan membuat kajian kesesuaian tanah.

- e) Kelemahan KACA Architects Sdn. Bhd. sebagai *Project Management Consultant* (PMC) dalam merancang pembinaan rumah kos tinggi untuk menampung pembinaan rumah kos rendah.
  - f) Pandangan Ahli Lembaga Pengarah PNSB dan MBI yang tidak sehaluan.
8. PNSB menyatakan bahawa pembinaan R&R di tapak tersebut adalah tidak sesuai dan sanggup berbincang dengan MDSB untuk mencari tapak alternatif lain yang sesuai.
  9. PNSB yakin bahawa cadangan projek pembangunan perumahan yang terbaru melibatkan lebih daripada 200 rumah mampu milik teres, rumah bandar dan rumah RSKu berserta rumah kedai boleh menjana pulangan sebanyak lebih kurang RM10 juta.
  10. PNSB menyatakan bahawa walaupun kos untuk merawat tanah adalah agak tinggi iaitu RM16 juta, kos pembangunan selepas ini tidak akan menjadi tinggi memandangkan kerja-kerja tanah dan *piling* tidak perlu dibuat walaupun untuk rumah teres dua tingkat. Walau bagaimanapun alasan ini tidak kukuh dan memerlukan pendapat pihak ketiga.
  11. PNSB telah memberi jaminan bahawa projek perumahan akan dibangunkan selewat-lewatnya pada hujung tahun 2019.

## RUMUSAN JAWATANKUASA SELCAT DARI PENDENGARAN AWAM

1. Setelah hampir sepuluh tahun, pindaan demi pindaan telah dibuat terhadap projek pembangunan perumahan bercampur di Taman Air Manis, Panchang Bedena,

Sabak Bernam. Apa yang diputuskan di dalam kelulusan asal iaitu pusat R&R sudah tiada dalam pelan pembangunan di Taman Air Manis.

2. Keputusan PNSB tidak membina pusat R&R ini adalah bertentangan dengan kelulusan asal MMKN dan didapati ianya membelakangkan hasrat kelulusan asal MMKN.
3. Perancangan oleh pihak PNSB serta PMC adalah tidak teliti dari mula lagi terutamanya melibatkan kajian kesesuaian tanah, kajian pasaran serta permintaan dan sebagainya. Keputusan dibuat sebelum kajian kesesuaian dilaksanakan.
4. Projek ini merupakan suatu kegagalan dari PNSB untuk membantu pihak kerajaan negeri membina rumah mampu milik dan juga pusat R&R.
5. Kekurangan perhatian dan fokus MBI terhadap perancangan oleh anak-anak syarikat kerajaan negeri menyebabkan kelemahan dalam elemen pemantauan tadbir urus dan operasi.
6. Isu yang menjadi perhatian serius adalah fakta bahawa PNSB telah membelanjakan sebanyak RM26,730,233.21 bagi projek tersebut tetapi projek pembinaan masih tidak dimulakan sehingga kini dan yang ada hanyalah enam buah rumah contoh.
7. Ketua Pegawai Eksekutif PNSB tidak memberi perhatian dan komitmen sepenuhnya untuk menyiapkan projek pembangunan ini.
8. Peranan utama KACA Architects Sdn. Bhd. sebagai *PMC* dan dalam masa yang sama adalah perunding arkitek. Perkara ini telah mewujudkan elemen *conflict of interest* dan menjelaskan semak dan imbang dalam pelaksanaan projek ini.

## **SARANAN JAWATANKUASA SELCAT**

1. PNSB disarankan membuat kajian pasaran, tanah, kos dan lain-lain sebelum cadangan pindaan keempat pelan pembangunan dikemukakan kepada OSC.
2. PNSB perlu meneruskan pembinaan pusat R&R seperti yang diputuskan oleh MMKN kerana terdapat keperluan dan ianya merupakan projek CSR yang dipertanggungjawabkan kepada PNSB.
3. Perbincangan dan kajian lebih lanjut perlu dibuat untuk memastikan lokasi tapak R&R adalah sesuai dan selamat. Sekiranya lokasi baru disyorkan, ianya perlu dibawa ke MMKN untuk kelulusan.
4. Ketua Pegawai Eksekutif MBI selaku Ahli Lembaga Pengarah PNSB perlu mempunyai fokus dan sasaran yang jelas dan seterusnya boleh membuat keputusan mengenai cadangan projek Taman Air Manis agar tiada lagi kelewatan dalam pelaksanaannya.
5. Perbincangan di antara MBI dan PNSB adalah wajar dilaksanakan secara menyeluruh dan holistik apabila melaksanakan projek-projek pembangunan, terutamanya projek-projek yang melibatkan perancangan Kerajaan Negeri Selangor sebelum sebarang keputusan dicapai bagi mengelakkan berlaku kekerapan pindaan.
6. PNSB disarankan memastikan kod tadbir urus yang baik dalam urusan pelantikan juru perunding dan mengenal pasti peranan masing-masing di masa akan datang.
7. Setiap jabatan teknikal perlu memberi maklum balas ulasan terhadap setiap permohonan yang dikemukakan dalam tempoh yang diberikan untuk mengelakkan kelewatan pelaksanaan sesebuah projek.

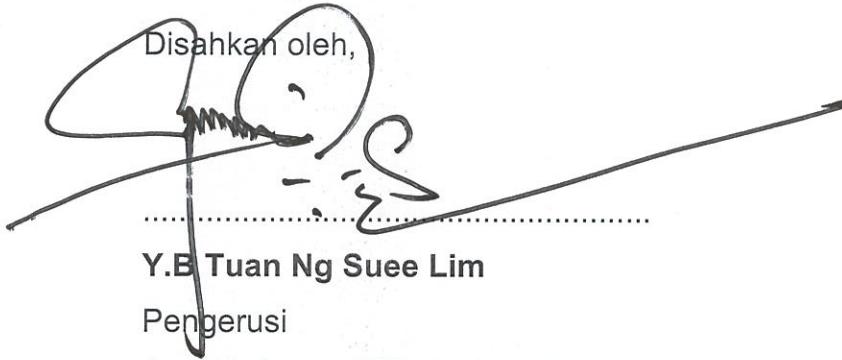
8. Anak syarikat kerajaan negeri wajib mengamalkan tadbir urus yang telus dan kompeten dalam melaksanakan sesuatu projek khususnya yang melibatkan wang rakyat.
9. Kerajaan negeri wajib mewujudkan satu elemen pemantauan bebas yang lebih komprehensif agar kelemahan sebegini tidak berlaku dalam mana-mana projek pembangunan oleh mana-mana anak syarikat kerajaan negeri yang lain.
10. Pengurusan PNSB, khususnya kedudukan Ketua Pegawai Eksekutif wajar dikaji semula dan beliau sepatutnya mengambil tanggungjawab penuh terhadap kegagalan projek ini.
11. Kerajaan Negeri perlu mewujudkan satu jawatankuasa khas yang dipengerusikan oleh EXCO Jawatankuasa Tetap Perumahan dan Kehidupan Bandar dan dianggotai oleh Ahli Dewan Negeri Kawasan Sabak, Pegawai Daerah, Yang DiPertua, PNSB, Ahli Parlimen, jabatan dan agensi berkaitan untuk memastikan projek ini dimulakan dan disiapkan dalam tempoh yang dijanjikan.

## KESIMPULAN

SELCAT berpendapat Anak Syarikat Kerajaan Negeri Selangor hendaklah memandang serius sesuatu keputusan yang telah disyaratkan oleh MMKN dan tanggungjawab perlu digalas dengan penuh teliti dan kesungguhan demi mencapai hasrat Kerajaan Negeri Selangor dan dalam masa yang sama ingin melihat anak syarikat memperoleh keuntungan dari usaha yang dilaksanakan serta maju di masa akan datang.

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor terutamanya Exco berkaitan hendaklah memantau projek-projek yang diserahkan kepada Anak Syarikat Kerajaan Negeri agar hasrat Kerajaan Negeri dilaksanakan dengan penuh amanah.

Penyata ini disediakan oleh Jawatankuasa SELCAT dan telah dibincangkan dan diluluskan oleh Jawatankuasa SELCAT di mesyuarat Jawatankuasa pada 19 Jun 2019.

Disahkan oleh,  
  
.....

**Y.B Tuan Ng Suee Lim**

Pengerusi  
Jawatankuasa Pilihan Khas Mengenai  
Keupayaan, Keber tanggungjawaban dan Ketelusan Selangor  
(Special Select Committee on Competence, Accountability and Transparency- SELCAT)

## **URUS SETIA**

1. Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar  
Setiausaha Bahagian Dewan
2. Encik Muhajirih bin Ahmad  
Penolong Setiausaha (Dewan)
3. Puan Siti Salina binti Muftar  
Setiausaha Pejabat
4. Puan Salmiah binti Hamdan  
Pegawai Penyelidik
5. Encik Ahmad Salami bin Zakuan  
Pegawai Penyelidik
6. Encik Abdul Muiz bin Azmi  
Pegawai Penyelidik

**KRONOLOGI PROJEK PEMBANGUNAN BERCAMPUR DI TAMAN AIR MANIS, PANCHANG  
BEDENA, SABAK BERNAM**

<b>Tarikh</b>	<b>Perkara</b>	<b>Catatan</b>
30 Jan 2008	MMKN ke 3/2008 bertarikh 30 Januari 2008 meluluskan secara dasar kepada PNSB tanah berkenaan seluas 25.391 ekar (10.27 hektar).	
28 Apr 2008	PNSB telah mengemukakan permohonan pemberimilikan melalui Jadual 1	
2009	Kertas cadangan disediakan oleh MDSB bagi menyediakan tapak hentian dan rawat (R&R) berserta tempat letak kenderaan untuk lori, bas dan kereta berkeluasan 5 ekar di atas tanah Ladang Air Manis	Mengatasi masalah dan aduan berhubung perwujudan gerai-gerai haram di sepanjang laluan Persekutuan FR5 dan faktor keselamatan pengguna lalu lintas di sepanjang laluan tersebut
4 Feb 2010	PDTSB telah memproses dan mengemukakan permohonan berkelompok kepada Pejabat Tanah Dan Galian Selangor (PTGS) untuk pertimbangan MMKN	
12 Okt 2011	PNSB membuat permohonan kebenaran mengikut Seksyen 21 Akta 172 bagi cadangan pembangunan bersepadu ke Unit OSC	Perunding RK Urban Planners Sdn Bhd
18 Nov 2011	Jawatankuasa OSC memutuskan untuk diluluskan dengan syarat	PNSB melalui perunding yang dilantik mengambil masa yang agak lama untuk mengemukakan pelan perakuan kebenaran merancang kepada MDSB bagi memenuhi syarat-syarat kelulusan terutamanya syarat-syarat agensi luaran
9 Apr 2012	PNSB membuat rayuan kepada MDSB terhadap syarat yang dikeluarkan oleh JPBD: 1. <u>Pengecualian dasar</u> penyediaan rumah kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana nisbah 20:10:10; dan 2. Penyediaan <u>lot perniagaan</u> di tapak pemajuan	<b>PNSB membuat rayuan untuk pengecualian dasar pembinaan RKR, RKS &amp; RKS</b> Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Taman Air Manis di utara tapak projek masih tidak terjual sepenuhnya.

Tarikh	Perkara	Catatan
2 Mei 2012	<p>JPBD tidak menyokong permohonan rayuan pengecualian pembinaan RKR, RKS &amp; RKS (20:10:10).</p> <p>Sebarang rayuan hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk semakan dan perakuan.</p> <p>Walau bagaimanapun, JPBD <u>tiada halangan dengan syarat terhadap permohonan rayuan plot perniagaan</u> berdasarkan syarat-syarat berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. PNSB perlu menyediakan satu kertas khas iaitu TIA (<u>Traffic Impac Assestment</u>) dan SIA (Social Impact Assestment) untuk mengetahui sensitiviti kawasan persekitaran di kawasan pembangunan lot perniagaan ini.</li> <li>2. MDSB perlu membuat <u>pindaan kelas guna tanah</u> yang dibenarkan dalam Rancangan Tempatan Daerah Sabak Bernam 2002-2015 yang telah diwartakan.</li> <li>3. Plot perniagaan ini perlu mendapatkan pertimbangan <u>ulasan sokongan</u> daripada Jabatan-jabatan teknikal yang lain</li> </ol>	
20 Feb 2013	<p><b>KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG (C1)</b></p> <p>Komponen pembangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perumahan 2.902 ekar (RKS 2TKT/RKR/RKS)</li> <li>- Perniagaan 10.154 ekar (R&amp;R 1.874 ekar)</li> </ul>	<b>KELULUSAN PERTAMA</b>
26 Mac 2013	Majlis Pecah Tanah Tapak Projek Pembangunan Bersepadu disempurnakan oleh YAB Tan Sri Dato' Khalid bin Ibrahim, Dato' Menteri Besar ketika itu.	Hasil semakan MDSB mendapati cadangan model pembangunan berbeza dengan pelan lulus kebenaran merancang yang diberikan iaitu terdapat cadangan RSKu secara perumahan bertingkat

<b>Tarikh</b>	<b>Perkara</b>	<b>Catatan</b>
13 Sep 2013	PNSB membuat permohonan pindaan kepada pelan yang telah diluluskan - Perumahan 7.225 ekar (RSKu (Pangsapuri) 3.71 ekar) - Perniagaan 3.598 ekar (R&R 1.73 ekar)	<b>PINDAAN PERTAMA</b>
9 Okt 2013	Mesyuarat Jawatankuasa OSC MDSB meluluskan dengan syarat  - Jabatan Mineral dan Geosains melalui ulasan teknikalnya bertarikh 7 Oktober 2013 mensyaratkan PNSB menjalankan penyiasatan tanah yang terperinci bagi mengenal pasti permukaan dan sub permukaan tapak cadangan serta dijadikan asas geoteknikal terutamanya yang melibatkan pendasar bangunan.	
26 Sep 2014	JPBD telah mengeluarkan surat kelulusan kebenaran merancang (C1) bagi tujuan pindaan kepada pelan yang telah diluluskan	<b>KELULUSAN PINDAAN PERTAMA</b>
14 Jan 2015	Pelan pra-hitungan telah diperakukan oleh Yang DiPertua MDSB dan sah tempoh masa 20 bulan	
9 Okt 2015	PNSB telah mengemukakan permohonan perlanjutan kebenaran merancang	Borang C1 dikeluarkan bagi perlanjutan tempoh permohonan kebenaran merancang bagi cadangan pembangunan bersepadu.
10 Sept 2015	PNSB telah mengemukakan permohonan pindaan bagi kali kedua kepada pelan yang telah diluluskan : - Perumahan 7.15 ekar (RSKU (Pangsapuri) 3.71 ekar ) - Perniagaan 3.60 ekar (R&R 1.71 ekar)	<b>PERMOHONAN PINDAAN KEDUA</b>

Tarikh	Perkara	Catatan
12 Okt 2015	Juru perunding sivil iaitu Mohis & Associates Sdn. Bhd. memaklumkan kepada PNSB bahawa kerja-kerja penyiasatan tanah telah dilaksanakan dan mencadangkan rawatan tanah perlu dibuat memandangkan keadaan tanah yang tidak sesuai untuk pembangunan tinggi.	
23 Nov 2015	Kerja-kerja rawatan tanah dimulakan	
14 Apr 2016	JPBD telah mengeluarkan surat kelulusan kebenaran merancang (C1) bagi tujuan pindaan kepada pelan yang telah diluluskan	<b>KELULUSAN PINDAAN KEDUA</b>
6 Jun 2016	Kerja-kerja rawatan tanah selesai	
18 Ogos 2016	Pelan pra-hitungan telah diperakukan oleh Yang DiPertua MDSB dan sah tempoh selama 24 bulan dan membatalkan pelan pra-hitungan yang terdahulu	
18 Ogos 2017	PNSB telah mengemukakan permohonan pindaan bagi kali ketiga kepada pelan yang telah diluluskan : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perumahan 5.63 ekar (RSKU (Teres) 1.722 ekar )</li> <li>- Perniagaan 6.78 ekar (R&amp;R 1.71 ekar)</li> </ul>	<b>PERMOHONAN PINDAAN KETIGA</b>
20 Sep 2017	Mesyuarat Jawatankuasa OSC MDSB memutuskan diluluskan dengan syarat	
2 Okt 2017	JPBD telah mengeluarkan surat arahan pematuhan syarat-syarat kepada perunding yang baru dilantik iaitu Tetuan Citiplan Networks	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perunding baru –Citiplan Networks</li> <li>- Penyediaan tapak dan membina kemudahan Taska/Tadika</li> </ul>
5 Feb 2018	Tetuan Citiplan Networks telah mengemukakan rayuan terhadap pematuhan syarat-syarat Jabatan Perancangan Pembangunan, MDSB dan rayuan ini telah dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC MDSB bil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PNSB merayu untuk menyediakan tapak sahaja dan menyatakan bahawa kemudahan tidak dapat disediakan kerana peruntukan yang tidak mencukupi</li> </ul>

<b>Tarikh</b>	<b>Perkara</b>	<b>Catatan</b>
	3/2018 dengan keputusan menolak rayuan tersebut	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DITOLAK kerana khuatir pemaju lain akan memohon pengecualian dan seterusnya akan membebankan MDSB</li> <li>-</li> </ul>
24 Jan 2019	PNSB telah mengemukakan cadangan pindaan 100 unit RSKu kepada 158 unit dalam Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Pemantauan RSKu Bil. 2/2019.	Jawatankuasa Teknikal Pemantauan RSKu telah memohon PNSB memulakan pembinaan 100 unit RSKu terlebih dahulu memandangkan pembinaannya telah lewat dibangunkan.
7 Mei 2019	Pendengaran Awam oleh Jawatankuasa SELCAT	<b>PNSB telah memberi jaminan bahawa projek perumahan akan dibangunkan selewat-lewatnya pada hujung tahun 2019</b>

