



SELANGOR APPEAL BOARD LAW REPORTS

[Section 36, Town and Planning Act, 1976 (Act 172)]

Volume 1, Issue 3 [SABLR/1/3/2011, Mei 2011]

Syarikat Risman & Anak Beranak Bhd. V. MDKL

Tetuan NPO Development V. MPSJ

Tetuan PKNS V. MBPJ



SELANGOR APPEAL BOARD LAW REPORTS

Volume 1, Issue 3 [SABLR/1/3/2011, Mei 2011]

HIGHLIGHTS

Tetuan Syarikat Risman & Anak Beranak Bhd. V. MDKL

Tetuan NPO Development V. MPSJ

Tetuan PKNS V. MBPJ

MEMBERS OF SELANGOR APPEAL BOARD

Chairman

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang (BCK, SMP, SDK, DSDK)

Deputy of Chairman

Y.Bhg. Tuan Hj. Nordin b. Sulaiman

Members

Y.Bhg. Dato' Hj. Azmeer b. Rashid
Y.Bhg. Dato' Hj. Abd. Mutallib b. Jelani
Y.Bhg. Datin Teh Zawahir bt. Abdul Malek
Y.Bhg. Tuan Ho Khong Ming
Y.Bhg. Prof. Ezrin Arbi
Y.Bhg. Puan Hj. Norasiah bt. Yahya
Y.Bhg. Tuan. T. Mahesan

Registrar

En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

Secretariats

En. Amarakaran a/l Karthigasu
En. Yuen Kai Tuck
Pn. Azlina bt. Asiar
En. Nooryady b. Mohd. Panut

Editorial

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang

©All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or any means, electronic or mechanical, including photocopy, recording or any information storage and retrieval system, without the prior written of Appeal Board of Selangor

View expressed by contributors are entirely their own and do not necessarily reflect those of the Selangor Appeal Board.

Published by:

Selangor Appeal Board

AWARDS REPORTED

FILE NO	PARTIES
LR.SEL.(106)MDKL/01/2009	Syarikat Risman & Anak Beranak Bhd. V. MDKL
LR.SEL.(116)MPSJ/06/2009	Tetuan NPO Development V. MPSJ
LR.SEL.(140)MBPJ/04/2009	Tetuan PKNS V. MBPJ

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RUJUKAN NO: LR.SEL.(106)MDKL/01/2009

DI ANTARA

TETUAN SYARIKAT RISMAN DAN ANAK BERANAK SDN. BHD

PERAYU

DAN

MAJLIS DAERAH KUALA LANGAT

RESPONDEN

PER : Permohonan Pemajuan Tanah Secara Serentak Bagi Cadangan Membina Dan Menyiapkan 16 Unit Rumah Berkembar 1 Tingkat Dan 4 Unit Rumah Kedai 1 Tingkat Dan 1 Unit Pencawang Elektrik Di Atas Lot 240 Seksyen 2, Mukim Tanjung Dua Belas, Daerah Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan Untuk Tetuan Syarikat Risman Dan Anak Beranak Sdn. Bhd.

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. Dato' Azmeer b. Rashid - Ahli
Y.Bhg. Dato' Hj. Abdul Mutallib Bin Jelani - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

ALASAN PERINTAH

LATAR BELAKANG

Pihak Perayu ialah Syarikat Risman dan Anak Beranak Sdn.Bhd. Pihak Perayu membuat Rayuan bertarikh 30hb. September 2008 terhadap keputusan Responden, Majlis Daerah Kuala Langat, yang menolak permohonannya untuk membina 16 unit Rumah Berkembar 1 tingkat, 4 unit Rumah Kedai 1 tingkat dan 1 unit Lot Pencawang Elektrik di atas Lot 420, PT 18173 Seksyen 2, Mukim Tanjung Dua Belas, Daerah Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan.

Responden telah menolak permohonan ini kerana cadangan pembangunan terletak di dalam Zon Risiko Fataliti (Zon RF) mengikut Draf Rancangan Tempatan Pinggiran KLIA 1998–2010 (Draf RT Pinggiran KLIA) dan Kajian KLIA dan SIA tidak membenarkan sebarang pembangunan baru di dalam Zon RF.

Fakta kes menunjukkan Pihak Perayu telah mula mengemukakan pelan permohonan untuk mengubah jenis kegunaan (perumahan dan perniagaan) serta pecah sempadan tanah secara serentak di atas Lot 420 tersebut pada 1hb. April 2003. Permohonan ini dimajukan kepada Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBD) kerana Jabatan itu ialah Pihak Berkuasa Perancang Tempatan bagi Daerah Kuala Langat pada masa itu.

Jabatan berkenaan melalui suratnya bertarikh 24hb. Mei 2003 menyatakan bahawa pada dasarnya mereka menyokong permohonan itu untuk perumahan berkepadatan sederhana sahaja kerana projek sedemikian selaras dengan Rancangan Struktur Daerah Kuala Langat yang terpakai pada masa itu. Beberapa syarat lain telah dikenakan dan diantaranya ialah pelan susunatur pembangunan hendaklah mematuhi dasar, garis panduan, keperluan, piawaian Pihak Berkuasa Perancang Tempatan.

Sokongan Jabatan berkenaan telah diberi walaupun Jabatan berkenaan sedar bahawa Laporan Seranta dan Bantahan Awam Draf RT Pinggiran KLIA 1998–2010 dan SIA telah siap pada bulan Mac 2000, dan Draf itu dan SIA tidak membenarkan sebarang pembangunan perumahan baru didirikan di dalam kawasan yang dinamakan Zon Risiko Fataliti. Tanah Pihak Perayu termasuk di dalam Zon Risiko Fataliti ini.

Pada 29hb. Disember 2003, Pihak Perayu telah mengemukakan pelan susunaturnya kepada JPBD Negeri Selangor dan Jabatan telah mengarahkan Pihak Perayu meminda pelan susunatur Rumah Kedai, Pencawang Elektrik dan Perumahan supaya selaras dengan Lot 2929 (iaitu Lot berdekatan yang sudahpun mendapat Kebenaran Merancang) supaya teratur dari segi perancangan pada masa akan datang.

Pada 11hb. Julai 2005, Pihak Perayu telah mengemukakan pelan pindaan yang berkenaan tetapi pada 16hb. Ogos 2005, Jabatan memaklumkan kepada Pihak Perayu yang ia tidak menyokong permohonan ini atas sebab pelan itu tidak selaras dengan Draf RT Pinggiran KLIA.

Kira-kira 2 bulan selepas itu, pada 26hb. Oktober 2005, Majlis Daerah Kuala Langat telah diwartakan sebagai Pihak Berkuasa Perancang Tempatan bagi kawasan yang melibatkan tanah Pihak Perayu.

Pada 7hb. Jun 2006, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) telah mengambil maklum cadangan Kajian Penilaian Impak Sosial atau "Social Impact Assessment" (SIA) Projek Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA) bahawa antara lain, Kerajaan Persekutuan akan membiayai kos perpindahan penduduk yang terlibat dengan Zon Fataliti.

Pada 19hb. Disember 2006, Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor telah menulis kepada Unit Perancang Ekonomi Jabatan Perdana Menteri memaklumkan mengenai perkara itu. Surat ini tidak mendapat apa-apa tindakbalas daripada Unit Perancang Ekonomi Jabatan Perdana Menteri sehingga sekarang.

Pada 17hb. Julai 2008, Pihak Perayu telah membuat permohonannya kepada Responden pula kerana Responden telah wujud sebagai Pihak Berkuasa Perancang Tempatan.

Pada 30hb. September 2008, permohonan ini telah ditolak atas alasan tanah tersebut berada di dalam Zon Risiko Fataliti mengikut Draf RT Pinggiran KLIA.

Pada 4hb. Disember 2008, Pihak Perayu telah membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan Negeri Selangor dan pada 28hb. Januari 2009, Lembaga telah memutuskan untuk menolak rayuan tersebut dengan kebenaran.

Pihak Perayu telah memfailkan semula Rayuannya kepada Lembaga Rayuan Negeri Selangor pada 17hb. Februari 2009.

Pada kali ini Lembaga telah meneliti rayuan Pihak Perayu dan jawapan Responden dan didapati semasa Responden menolak permohonan Pihak Perayu, Responden telah tidak mendapat pandangan daripada Jabatan Penerbangan Awam (JPA) tetapi membuat keputusannya berdasarkan perakuan Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA sahaja. Atas permintaan Lembaga, Responden telah mendapatkan pandangan daripada JPA dan JPA melalui suratnya DCA/RTU.1/102.16 Jld.128 bertarikh 24hb. April 2009 menyatakan tiada halangan kerana pembangunan itu tidak bercanggah dengan Akta Penerbangan Awam

1969 dan Perintah Padang Terbang (Kawasan Terkawal) Padang Terbang Kuala Lumpur Sepang 1997; suatu Akta dan Perintah yang amat relevan dengan hal-hal Lapangan Terbang di Malaysia termasuk KLIA.

Pihak Perayu tidak menafikan yang tanahnya berada di dalam kawasan yang dinamakan Zon Risiko Fataliti di dalam Draf RT pinggiran KLIA dan SIA. Tetapi Pihak Perayu berhujah yang Responden tidak adil menggunakan Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA sahaja tanpa mengambilkira pandangan JPA kerana pandangan JPA adalah sama penting, malah lebih penting kerana kawasan lapangan terbang itu adalah bidangkuasa penuhnya dan Responden telah tidak berlaku adil dalam membuat keputusan terhadap permohonannya.

Daripada apa yang berlaku terdapat dua isu yang perlu dipertimbangkan iaitu:

- a) Samada JPBD Selangor bertindak betul dalam menolak permohonan Pihak Perayu pada 16hb. Ogos 2005
- b) Samada Responden bertindak betul dalam menolak permohonan Pihak Perayu pada 30hb. September 2008.

ISU (a)

Samada JPBD Selangor bertindak betul dalam menolak permohonan Pihak Perayu pada 16hb. Ogos 2005.

Pada 24hb. Mei 2003, JPBD Selangor yang menjadi Pihak Berkuasa Perancang Tempatan telah menyatakan ia pada dasarnya menyokong permohonan Pihak Perayu untuk perumahan berkepadatan sederhana sahaja kerana ia akan mematuhi dengan Rancangan Struktur Daerah Kuala Langat.

Pada 29hb. Disember 2003 apabila Pihak Perayu mengemukakan pelan susunatur untuk pembangunan tanah tersebut, JPBD telah mengarahkan Pihak Perayu meminda pelan susunatur Rumah Kedai, Pencawang Elektrik dan Perumahan supaya selaras dengan Lot 2929 (iaitu lot berdekatan yang sudahpun mendapat Kebenaran Merancang) supaya teratur dari segi perancangan pada masa akan datang. Ini bererti jika Pihak Perayu membuat apa yang diminta oleh JPBD Selangor, JPBD Selangor akan meluluskan permohonan Pihak Perayu. Tetapi fakta kes menunjukkan sebaliknya kerana apabila Pihak Perayu memajukan permohonan barunya pada 11hb. Julai 2005, JPBD telah menolak permohonan tersebut pada 16hb. Ogos 2005 dengan alasan bahawa pelan itu tidak selaras dengan Draf RT Pinggiran KLIA. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor sepatutnya memberi pertimbangan

yang sewajarnya iaitu dengan mengguna asas yang sama iaitu dengan menggunakan Rancangan Struktur Daerah Kuala Langat. Ia sepatutnya meluluskan permohonan itu jika permohonan itu mengikut apa yang telah disarankan olehnya sebelum itu. JPBD tidaklah boleh beralih ke belakang dan menggunakan Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA kerana selama ini ia telah menggunakan Rancangan Struktur Daerah Kuala Langat walaupun ia sedar adanya Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA. Tambahan pula keadaan persekitaran tidak berubah dan SIA hanya dibawa ke MMKN pada bulan Jun 2006 dan Draf RT Pinggiran KLIA tidak pula diwartakan sehingga tarikh perbicaraan Rayuan ini.

ISU (b)

Samada MDKL bertindak betul dalam menolak permohonan Pihak Perayu pada 30hb. September 2008.

Responden telah berhujah yang mereka menggunakan Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA sebagai rujukan kerana peraturan dan garis panduan ini diperbuat mengikut Seksyen 12, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Oleh kerana tanah Pihak Perayu berada di dalam Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA maka apabila Pihak Perayu membuat permohonan untuk Kebenaran Merancang pada 17hb. Julai 2008 ia terikat dengan Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA. Responden juga memaklumkan bahawa kajian SIA telah dibentangkan kepada MMKN dan MMKN telah mengambil maklum sahaja akan hasil kajian SIA itu tanpa memberi arahan yang khusus mengenainya.

Pihak Perayu tidak mempertikaikan tanahnya termasuk di dalam kawasan SIA. Apa yang dipertikaikan ialah walaupun peraturan dan garis panduan tersebut telah melalui proses yang dikehendaki oleh Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan SIA telah dibawa untuk makluman MMKN, ia tidak diwartakan untuk digunapakai. Sebaliknya Akta Penerbangan Awam 1969 dan Perintah Padang Terbang (Kawasan Terkawal) Padang Terbang Kuala Lumpur Sepang 1997 telah berkuatkuasa dan digunapakai. Pihak Perayu berhujah, dengan itu Akta Penerbangan Awam menjadi undang-undang yang spesifik untuk mengawal pembangunan bagi tanah Pihak Perayu. Dan Jabatan Penerbangan Awam yang bertanggungjawab menguatkuasakan Akta itu tiada halangan pun ke atas permohonan Pihak Perayu.

Lembaga perhatikan bahawa MMKN hanya mengambil maklum akan hasil Kajian SIA itu dan mengharap Kerajaan Persekutuan melaksanakan cadangan yang terdapat di dalamnya dan Unit Perancang Ekonomi Jabatan Perdana Menteri pula tidak memberi apa-apa tindak balas mengenai cadangan perpindahan penduduk di Zon RF walaupun telah dimaklumkan mengenainya tiga (3) tahun yang terdahulu.

Lembaga juga mengambil maklum akan hujah Pihak Perayu bahawa terdapat satu projek Kementerian Pelajaran Malaysia sedang didirikan di kawasan Zon RF di mana bangunan itu adalah lebih tinggi iaitu bangunan 4 tingkat dan lebih dekat dengan landasan KLIA.

Walaupun Pihak Responden telah bertindak sewajarnya dalam memproses permohonan dengan berpandukan kepada Draf RT Pinggiran KLIA dan SIA sedang dalam proses penyiapan, namun begitu kesaksamaan harus diambil kira memandangkan komitmen akan sokongan terhadap permohonan berkenaan telah diberikan seawal 24hb. Mei 2003 berlandaskan Rancangan Struktur Kuala Langat yang sedia wujud ketika itu dan nasihat Pihak Responden ketika itu iaitu pada 31hb. Mac 2004

KEPUTUSAN LEMBAGA

Memandangkan kepada faktor-faktor berikut:-

- a) Bahawa permohonan baru Pihak Perayu telah mengambilkira pindaan yang dikehendaki oleh JPBD Selangor agar menyelaras pelannya dengan pembangunan di Lot berdekatan,
- b) Bahawa Jabatan Penerbangan Awam, agensi yang kurang sama pentingnya tiada halangan terhadap permohonan Pihak Perayu,
- c) Bahawa terdapat projek Kementerian Pelajaran di dalam Zon Risiko Fataliti yang lebih besar dengan bangunan yang lebih tinggi dan yang lebih dekat dengan landasan KLIA daripada Pihak Perayu yang dicadangkan,
- d) Bahawa permohonan Pihak Perayu telah berlarutan sejak tahun 2003, dan
- e) Bahawa tiada tindakan spesifik oleh Kerajaan Negeri Selangor dan Unit Perancang Ekonomi Jabatan Perdana Menteri terhadap cadangan rancangan perpindahan penduduk-penduduk yang tinggal di dalam Zon Risiko Fataliti dan SIA seperti yang disyorkan di dalam kedua-dua perancangan itu.

Maka Lembaga bersetuju adalah adil Rayuan ini dibenarkan dan Pihak Perayu diberikan Kebenaran Merancang untuk meneruskan projeknya dengan Responden pula bebas meletakkan syarat lain yang lazim dikenakan ke atas pemaju perumahan.

Tiada perintah kos dikenakan.

DATO' ABU BAKAR B. AWANG
Pengerusi,
Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(106)MDKL/01/2009
MPAJ - MDKL/JK/AM/06/08

Parties : Tetuan Syarikat Risman & Anak Beranak Sdn. Bhd.
Majlis Daerah Kuala Langat

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: LR.SEL.(116)MPSJ/06/2009

DI ANTARA

TETUAN NPO DEVELOPMENT SDN.BHD

PERAYU

DAN

MAJLIS PERBANDARAN SUBANG JAYA

RESPONDEN

PER : Rayuan Terhadap Perintah MPSJ Menolak Permohonan Kebenaran Bagi Cadangan Pindaan Pelan Pembangunan Yang Telah Diluluskan Di Atas PT 3652 (Lot 7833), Bandar Subang Jaya, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan.

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. Dato' Azmeer b. Rashid - Ahli
Y.Bhg. Datin Teh Zawahir bt. Abd. Malek - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

ALASAN PERINTAH

LATAR BELAKANG

Pihak Perayu Tetuan NPO Development Sdn. Bhd telah terkilan dengan keputusan Pihak Responden, Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ) yang telah menolak permohonan Kebenaran Merancang Bagi Cadangan Pindaan Pelan Pembangunan Yang Telah Diluluskan Diatas PT 3652 (Lot 7833), Bandar Subang Jaya, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan pada 15hb. Mei 2009 dan telah memfailkan Notis Rayuannya pada 26hb. Mei 2009.

Pihak Perayu telah memaklumkan bahawa pada tahun 1978 tapak berkenaan seluas 1.58 ekar merupakan Tapak Perhentian Bas untuk kegunaan penduduk SS12-SS19 sahaja. Walaubagaimanapun mengikut daftar Pejabat Tanah dan Galian Selangor bertarikh 29hb. Oktober 1979 tapak ini telah diletakkan didalam kategori Bangunan dan Syarat Nyata tanah adalah Bangunan Perniagaan.

Tanah ini ialah seperti pulau. Ia dikelilingi oleh Jalan SS 5/4E (seluas 66 kaki di sebelah Selatan), Jalan SS 5/4F (seluas 66 kaki di sebelah Timur), Jalan SS 5/4G (seluas 50 kaki di sebelah Barat dan Utara). Bersempadan dengan Jalan SS5/4E terdapat kedai-kedai dan bersempadan dengan Jalan SS 5/4F terdapat pangsapuri 5 tingkat.

Pada 27hb. Julai 2006, Pihak Perayu telah membuat Permohonan Kebenaran Merancang bagi mendirikan sebuah Bangunan Perniagaan, Pejabat dan Hotel setinggi 20 tingkat dan pada 14hb. September 2006, Responden telah memaklumkan kepada Pihak Perayu yang ia tiada halangan mengenai cadangan itu kerana beliau mematuhi Draf Rancangan Tempatan Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang 2003-2020; yang berkuatkuasa ketika itu dengan syarat Pihak Perayu menyediakan tempat letak kereta yang mencukupi mengikut Manual Garispanduan dan Piawaian Perancang Negeri Selangor. Pada 2hb Oktober 2006, permohonan ini telah ditolak kerana Pihak Perayu didapati tidak mematuhi nisbah plot 1:4 itu.

Pada 12hb Februari 2007, Pihak Perayu telah membuat pelan pindaan dengan mengurangkan ketinggian bangunan kepada 17 tingkat untuk Bangunan Perniagaan dan Pejabat dan tanpa ada Hotel. Bangunan yang akan didirikan ialah "*free standing building*". Pada 22hb Mac 2007 MPSJ telah memberi Kebenaran Merancang kepada Pihak Perayu.

Pihak Perayu telah membuat beberapa pindaan yang lain dan pada 4hb. Mac 2009 semasa pembinaan bangunan sedang dijalankan, Perayu telah membuat Permohonan Pindaan

Kebenaran Merancang untuk menukar kegunaan lantai dari Tingkat 13 ke 16 di Northern Tower daripada Pejabat kepada Hotel.

Pada 14hb. Mei 2009 Responden telah menolak permohonan itu dengan alasan rekabentuk pelan bangunan adalah untuk tujuan pejabat dan tidak sesuai sebahagian bangunan digunakan untuk hotel. Pada 26hb. Mei 2009 Pihak Perayu telah membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan Negeri Selangor.

Pada 13hb. Januari 2009 semasa membenteng rayuannya, Pihak Perayu telah menerangkan mengenai lantai 13 ke 16 yang hendak diubahsuai dari pejabat kepada hotel. Antara lain, Pihak Perayu telah memaklumkan bahawa pasaran untuk hotel sederhana kos adalah '*viable*' dalam keadaan sekarang dan memohon Responden mempertimbangkan semula keputusannya. Hotel yang dicadangkan adalah:

- a) "*businessman hotel*"
- b) tidak akan adakan "*kitchen*" dan bau busuk akibat dari sisa-sisa dapur
- c) tidak akan adakan "*spa*"
- d) akan adakan kunci kad computer untuk mengawal kemasukkan ke hotel
- e) mengadakan lif yang khas untuk pelanggan hotel dan orang-orang daripada tempat letak kereta tidak ada akses terus kepada hotel.
- f) Akan adakan lif yang berasingan ke pejabat-pejabat.

Lembaga telah membangkitkan soalan - soalan orang yang akan menjadi penghuni hotel, tempat meletak bas, lalulintas dan bau busuk daripada tempat sampah. Pihak Perayu telah memaklumkan bahawa hotel itu akan dijadikan "*businessman hotel*". Tempat meletak bas tidak diperlukan kerana bas akan "*drop off passenger*" dan tidak akan parking di situ. Lalulintas tidak akan banyak berubah dengan cadangan mengadakan pejabat dan hotel kerana hotel itu ialah untuk penginapan sahaja. Berhubung dengan bau busuk, Pihak Perayu akan patuhi syarat-syarat yang akan dikenakan walaupun terpaksa memasang alat hawa dingin sekali pun.

Semasa rayuan dihujahkan di hadapan Lembaga, beberapa isu telah di timbulkan:

- a) Sama ada permohonan ini perlu dikemukakan untuk bantahan orang ramai menurut seksyen 21 (8) Akta 172.

- b) Sama ada hotel dan pejabat boleh diadakan di satu bangunan yang “*free standing*”.
- c) Sama ada Perayu telah memenuhi syarat-syarat perancangan untuk mendirikan sebuah hotel dan pejabat di Northern Tower.
- d) Sama ada Lembaga Rayuan boleh mengatasi (*override*) dasar yang dibuat oleh MPSJ.

ISU (a)

- a) Lembaga telah dimaklumkan bahawa semasa menimbang permohonan untuk Kebenaran Merancang untuk mendirikan sebuah Bangunan Perniagaan dan Pejabat, Responden tidak mengadakan pendengaran bantahan. Ia tidak dibuat kerana berdasarkan kepada Seksyen 21(8) Akta 172 yang memperuntukan hak bantahan kepada mereka yang dipisahkan oleh jalan yang tidak melebihi daripada 20 meter sahaja. Responden memaklumkan juga bahawa semasa permohonan cadangan pindaan ini dipertimbangkan terdapat bantahan daripada komuniti peniaga yang terletak bersebelahan dengan pembangunan cadangan Pihak Perayu daripada Ahli Majlis Kawasan dan Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN) kawasan ini.

Lembaga telah menyemak surat bantahan tersebut dan mendapati penulis bantahan itu khuatir tentang kesesakan lalulintas yang akan berlaku dan kenapa penduduk dan komuniti perniagaan tidak diberi peluang membuat bantahan. Mengenai surat bantahan ini Lembaga Rayuan mendapati surat bantahan itu tidak ditandatangani dan Ahli Majlis Kawasan dan Ahli Dewan Undangan Negeri hanya memanjangkan bantahan (yang tidak bertanda tangan) itu kepada Responden untuk menjadi bukti serta alasan penolakan mereka terhadap permohonan Pihak Perayu.

Lembaga berpendapat Responden tidaklah boleh memberi banyak “*weightage*” kepada kepada bantahan itu kerana surat bantahan itu tidak bertandatangan. Lebih-lebih lagi apabila Seksyen 21(8) Akta 172 secara terang-terang telah menyatakan bantahan hanya boleh dibuat oleh mereka yang dipisahkan oleh jalan yang tidak melebihi daripada 20 meter. Malangnya kedudukan mereka yang membantah melalui surat yang tidak bertanda tangan itu tidak dapat di pastikan sama ada mereka berada lebih dari 20 meter daripada “*free standing building*” itu. Dengan itu Lembaga berpendapat Responden perlu mematuhi kehendak Seksyen 21(8) Akta 172 “*strictly*”.

ISU (b)

- b) Lembaga telah dimaklumkan bahawa adalah menjadi dasar Responden bahawa sebuah hotel tidak boleh diadakan di dalam suatu bangunan dengan pejabat. Dengan kata lain hotel boleh didirikan di dalam kompleks perniagaan tetapi bangunan untuk hotel itu mesti berdiri secara berasingan. Responden juga khawatir jika sebuah hotel dibenarkan didirikan di atas tanah PT 3652 itu, ia berkemungkinan akan menjadi tempat untuk berlakunya aktiviti yang tidak bermoral (*immoral activities*) pada masa jangka panjang dan sukar bagi Responden untuk mengawal aktiviti tersebut.

Pihak Perayu telah berhujah pada September 2006 Jabatan Perancang Bandar dan Desa Selangor tiada halangan mengenai cadangan mendirikan pejabat dan hotel ditanah berkenaan kerana Pihak Perayu telah mematuhi Draf Rancangan Tempatan Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang 2003-2020. Pihak Perayu juga telah menunjukkan contoh-contoh di Shah Alam dan di Kuala Lumpur di mana bangunan yang telah didirikan mengandungi kedua-duanya hotel dan pejabat. Lembaga telah juga menyemak Manual Garis Panduan Dan Piawai Perancangan Negeri Selangor – Edisi Pertama (*The 2006 Selangor Standards*) dan Draf Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya – MPSJ 2020 dan mendapati tiada dasar yang tidak membenarkan hotel dan pejabat diadakan didalam suatu bangunan.

Berhubung dengan kekhawatiran Responden yang hotel itu akan menjadi tempat berlakunya aktivi tidak bermoral, Pihak Perayu berhujah yang aktiviti sedemikian boleh dielakkan dengan tidak mengadakan aktiviti ‘*spa*’ dan dengan mengadakan lif yang berasingan. Pihak Perayu juga berhujah perkara yang dibangkitkan lebih bergantung kepada soal perlesenan. Lembaga bersetuju bahawa perkara aktiviti tidak bermoral ini tidak boleh dikatakan hanya berlaku di hotel yang murah sahaja. Bahkan dimana-mana hotel mewah pun boleh berlaku aktiviti tersebut jika pengurusannya tidak cekap. Jadi, untuk tidak membenarkan hotel beberapa tingkat saja di tempat berkenaan atas kekhawatiran ia akan menjadi tempat aktiviti tidak bermoral adalah tidak adil. Walau bagaimana pun Lembaga bersetuju hotel itu patut dikenakan syarat-syarat tertentu seperti tidak boleh menyewakan bilik mengikut “*by the hour*”. Ini semua boleh dimaktubkan dalam syarat perlesenan.

ISU (c)

- c) Lembaga telah bertanya kepada Responden sama ada Pihak Perayu telah mematuhi syarat-syarat perancangan dan garis panduan yang lain untuk mendirikan sebuah hotel dan pejabat di Northern Tower ini. Responden telah memaklumkan bahawa Pihak Perayu telah mematuhi.

ISU (d)

- d) Responden berhujah Lembaga Rayuan tidak mempunyai kuasa untuk mengubah dasar yang dibuat oleh Responden iaitu bangunan hotel hendaklah didirikan berasingan daripada bangunan pejabat dan komersial. Atas pertanyaan Lembaga, Responden menjawab bahawa dasar itu tidak bertulis. Memandangkan bahawa suatu dasar (bertulis dalam Minit Majlis) telah dibuat pada tahun 2006 semasa permohonan Pihak Perayu yang pertama dahulu yang membolehkan hotel dan pejabat berada di dalam satu bangunan, Lembaga berpendapat Responden patut berkonsisten dalam pertimbangannya dan sekiranya ada sesuatu dasar yang hendak dipakai, dasar itu hendaklah menjadi dasar bertulis supaya orang ramai termaklum akannya agar keputusan Responden akan telus dan adil.

Setelah menimbang hujah mengenai isu-isu di atas, Lembaga bersetuju penolakan Responden adalah tidak telus dan tidak konsisten dan adalah adil untuk Lembaga membenarkan Rayuan ini dan mengeneipkan penolakan Responden. Lembaga mengarahkan Responden memberi Kebenaran Merancang ini dengan mengenakan syarat-syarat antaranya:-

- a) tidak boleh ada tempat memasak (*kitchen*)
- b) tidak boleh ada kemudahan “*spa*”.
- c) menyediakan tempat meletak bas dan kereta yang mencukupi
- d) sedia tempat sampah yang sesuai supaya bau busuk tidak mengganggu penduduk pangsapuri di sebelah timur Jalan SS 5/4F

- e) adakan kunci kad komputer untuk mengawal akses ke hotel dan tidak akan ada akses terus dari tempat letak kereta ke hotel.
- f) adakan lif yang berasingan ke pejabat dari bilik hotel.
- g) Memenuhi syarat-syarat di bawah undang-undang kecil bangunan, kebersihan dan sebagainya.
- i) Lain-lain syarat perlesenan bangunan dan rumah tumpangan.

Rayuan ini dibenarkan dan **tiada perintah kos**.

DATO' ABU BAKAR B. AWANG
Pengerusi,
Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(116)MPSJ/06/2009
MPSJ - MPSJ 260/1/484

Parties : Tetuan NPO Development Sdn. Bhd.
Majlis Perbandaran Subang Jaya

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: LR.SEL.(140) MBPJ/04/2009

DI ANTARA

PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI SELANGOR

PERAYU

DAN

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

RESPONDEN

PER : Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan Cadangan Meminda Pelan Susunatur Yang Telah Diluluskan Daripada “Pusat Polo dan Equestrian” Kepada 174 Unit Rumah Berkembar 2 Tingkat Di Atas Sebahagian Fasa 10/2A Dan Fasa 10/1D, Jalan Polo 10/1, Seksyen 10, Kota Damansara, Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling Jaya Oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato’ Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. Tn. Ho Khong Ming - Ahli
Y.Bhg. Dato’ Hj. Abdul Mutallib Bin Jelani - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

JUDGEMENT

1. Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS), the Appellant appeals against a rejection for planning permission by the Respondent, the Majlis Bandaraya Petaling Jaya dated 2nd October 2009 as Borang C2.
2. The Respondent gives two reasons for its decision, namely:
 - a) *“Tapak cadangan ditetapkan untuk kegunaan “Padang Polo” (Tanah Lapang / Rekreasi) berdasarkan pelan tatatur yang diluluskan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Selangor, Pelan Bil. JPBD/B9/131/96/PD.*
 - b) *Majlis menerima bantahan keras daripada pemilik tanah berjiran yang tinggal bersempadan dengan tapak cadangan pembangunan rumah berkembar yang mengkehendaki tapak cadangan dekekalkan untuk kegunaan Padang Polo seperti pelan yang diluluskan.”*
3. The Appellant submits the following:-

1. **Pelan Bil.JPBD/B9/131/96/PD**

The above plan originated from the Appellant as a submission plan for planning approval to JPBD at a time when JPBD was the local planning authority for the area. The giving of a JPBD number to the plan reflected approval by JPBD and constituted a development order. It does not constitute statutory planning for the area. It is, therefore, not correct in law for MBPJ, the Respondent and current local planning authority, to require the Appellant to conform to the said plan in its entirety when circumstances do not permit.

The original express condition of the lot/lots for the Polo and Equestrian Centre was “housing” but was converted to “commercial” upon approval as a Polo and Equestrian Centre. The Appellant has found the Polo and Equestrian Centre no longer economically and socially viable and the Appellant has incurred considerable expense and financial loss in the upkeep of the Polo and Equestrian Centre and payment of rates to the Respondent. The Appellant applies now to revert the use condition of the land to the original express condition of housing, and proposes to develop houses on it.

2. **Objections of Neighbouring Land Owners**

The Appellant contends, and the Respondent concedes, that of the six objectors, only three have locus standi in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act. The Appellant contends that, in hearing all the objectors together, including those without locus standi, the Respondent has acted contrary to the Town and Country Planning Act and is, therefore, wrong in law. Even if the Respondent subsequently expunges those objections which are illegitimate, it is doubtful that it is able to expurgate their influence from consideration in arriving at the decision on the application. The Respondent is, therefore, prejudiced by the careless and irregular handling of the objections, and all the objections, including the legitimate objections, should be regarded as tainted and should be set aside.

4. Findings and Decision

1. **Pelan Bil.JPBD/B9/131/96/PD**

The Appeal Board concurs with the Appellant that the above plan does not have the force of a “Local Plan”. As it originated from the Appellant it is a proposal plan, albeit approved by the then local planning authority. The Appellant should be free to withdraw it and replace it with a fresh proposal to be considered by the Respondent on its own merits. Besides, all of Pelan Bil.JPBD/B9/131/96/PD has been implemented and the Appellant’s application may, alternatively, be viewed as a re-development application for the specific area of the Polo and Equestrian Centre and not as an amendment to the original plan.

2. **Objections of Neighbouring Land Owners**

The Appeal Board does not agree with the Appellant to set aside those objections that have locus standi. Not being present at the hearing of the objections held by the Respondent, members of the Board are not likely to be prejudiced by the illegitimate objections. The Board believes it is sufficiently sapient to expurgate extraneous information and arguments and evaluate the legitimate objections objectively.

The admissible objections raise two points, namely:

1. The proposed development of housing will cause a loss of amenity to the objectors.
2. The proposed development is a breach of legal expectation, as the proximity to the Polo and Equestrian Centre was advertised as a salient feature of their houses or lots and that they had paid a higher price or an additional price for them.

While the Board recognizes that the conversion of the open field of the Polo and Equestrian Centre to housing does represent a general loss of amenity to the neighbourhood, it notes that this amenity is a view of an open space and not a use of it and it further notes that it is being provided by a private entity at his expense and, in the context of the current appeal, initially adventurously and subsequently unwillingly. The amenity is accidental and cannot be regarded as a right or privilege of residents in the neighbourhood. The Respondent cannot compel the Appellant to maintain the amenity.

As to the objectors' claim that they had paid a higher price for their houses or lots, no evidence has been produced to substantiate this claim. The objectors had not purchased their houses from the Appellant. A brochure produced by the objectors advertising the Polo and Equestrian Centre as a special feature of Botanic Villa Damansara has not been, as asserted by the Appellant, authorised by the Appellant. At any rate, if a breach of legal expectation has occurred it is a contention between private parties and should not be a basis for the Respondent's planning decision but a subject matter for determination in a civil court.

5. **On the evidence before us it is our unanimous decision that the 2 reasons for the rejection are without merits and that it is equitable to allow the appeal and allow the amendment and that planning permission be granted to the Appellant**

The Board allows the appeal, with the following directions to be followed:

If the Respondent deems it in the public interest to convert the Polo and Equestrian Centre to a public open space (as the Respondent gives the impression it regards

the said Centre to be a desirable location for an open space of some form) it may, however, do so and purchase the land concerned by compulsory purchase. It shall immediately take all necessary action to enable such a decision to be made, and make such decision within three calendar months of the Order of the Appeal Board. If the Respondent does not have the intention to purchase the land for use as public open space, or is unable to do so, it shall, before or at the end of the said three calendar months, approve the application of the Appellant for housing development in principle.

The Respondent may, however, advise the Appellant on the type of housing it considers permissible as the Board does not wish to deprive the Respondent of its right and responsibility to exercise its local planning functions. However, the Board is perturbed that the Respondent has, in the current appeal, relied on only two extrinsic issues to arrive at its planning decision and has failed to examine the contents of the application for any internal issues. The Board, therefore, directs the Respondent to do so now.

The Board is aware that the Local Plan for Petaling Jaya is currently under preparation but proposals for the relevant area are, at this point in time, not as yet consolidated and there is, therefore, no statutory zoning, including density zoning, for the Respondent to refer to for its decision. The Board, therefore, advises the Respondent to apply the principle of compatibility with existing surrounding housing developments in its examination of the contents of the application. The Respondent may further impose any conditions commensurate with standard approval conditions.

If, in carrying out its advice to the Appellant, it is necessary for the Appellant to resubmit a fresh layout plan acceptable to the Respondent, the Respondent shall instruct the Appellant to do so. The Respondent shall, however, clarify and settle all instructions to the Appellant within one calendar month after its decision not to purchase the land for public open space, that is, the Order of the Appeal Board shall take a total of no longer than four calendar months to be effected, failing which the application of the Appellant, as it is, shall be deemed to be approved, and the Respondent shall issue a Development Order to the Appellant to such effect. (The time-table and deadline shall not, however, encompass the time the Appellant may take to amend its plan or to submit its amended plan to the Respondent).

6. There will be no order as to costs

7. **Obiter Dicta**

1. **Conduct of Hearings of Objections**

The Board expresses concern with the careless and irregular conduct of the hearing of the objections carried out by the Respondent and advises that hearings of objections by Local Authorities shall comply as closely with the regulations pertinent to proceedings of a court of law, including the prior determination of *locus standi*, recording and the admission of evidence and any other rules and regulations that may apply. Recognizing that objectors may generally be laymen, Local Authorities may advise or assist objectors in their compliance with administrative procedures, provided such advice or assistance are not prejudicial to the interest of any party.

2. **Locus Standi**

The Board is fully aware of, and sympathetic to, the general dissatisfaction, whether of local authorities, objectors or appellants, with the restrictive prescription for locus standi in private development cases provided by the Town and Country Planning Act. The narrowly defined geographical proximity to a subject development leaves many within sight, sound, smell, sphere of disturbance and perhaps even of potential endangerment, to be excluded from voicing their grievances. In addition, the restriction to proprietary and residential interests leaves those, whose interest in a subject development may be social, community, environmental, cultural, etc., such as residents' associations, NGOs and other similar bodies, or even individuals, without the right to participate in a hearing, or if to participate only as observers. In a time when there is a general desire for greater transparency in governance and more democratic involvement in municipal planning such restriction is a source of public discontent.

Nevertheless, *rebus sic stantibus*, the qualifications for locus standi as provided by the Town and Country Planning Act, stand. Local authorities are not empowered to "legislate" their own qualifications for locus standi. They must operate within the fetters of the law.

However, local authorities are in a unique position to bring any inadequacies or anachronisms in law to the attention of the appropriate ministry and thence to the Legislature, and they should be pro-active enough to do so.

8. Discrepancies between OSC recommendations and Council decisions

The Board notes that there are discrepancies between the recommendations of the One Stop Centre (OSC) and the decision of the Respondent. The Board is not concerned with the recommendations of the OSC but only with the decision of the Respondent, i.e. the Council of a Local Authority or the Majlis. Nevertheless, the Board advises that should a discrepancy occur, the Council should provide and record its reasons for the discrepancy in order to avoid the impression of an arbitrary decision.

DATO' ABU BAKAR B. AWANG
Pengerusi,
Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(140)MBPJ/04/2009
MBPJ - JPBD/B9/131/96/PD

Parties : Tetuan PKNS
Majlis Bandaraya Petaling Jaya

Pejabat Pendaftar
Lembaga Rayuan Selangor
Tingkat 18, Bangunan Darul Ehsan,
No. 3, Jln. Indah, Seksyen 14,
40646 Shah Alam,
Selangor

Tel: 03 5511 6666 Faxes: 03 5511 3557