

PERHATIAN: Maklumat ini telah dikelas semula di bawah Seksyen 2C Akta Rahsia Rasmi 1972 (AKTA 88)

Projek Penempatan Semula Setinggalan Bukit Botak: Kisah Benar

Latarbelakang

Bukit Botak terletak di daerah Selayang, negeri Selangor. Kepadatan penduduk di Lembah Kelang menyebabkan penduduk melimpah ke kawasan sekitar di Selayang. Penduduk mendirikan rumah-rumah setinggalan di kawasan Bukit Botak.

Projek penempatan semula setinggalan Bukit Botak, Selayang melibatkan 2,300 keluarga pemilik tanah, merangkumi kawasan seluas 201 ekar dan perancangan telah bermula semenjak tahun 1986 lagi. Walaupun melibatkan sebegitu ramai penduduk dan lebih 20 tahun telah berlalu, daya usaha empat Menteri Besar Kerajaan BN yang lalu masih gagal menyelesaikan masalah ini.

Pada asalnya, perancangan penyusunan dan penempatan semula setinggalan Bukit Botak ini bermula dari tahun 1986 semasa pentadbiran Dato' Ahmad Razali Mohd Ali, Menteri Besar Selangor pada masa itu. Berikutan ini, pada 1988, pentadbiran Tan Sri Dato' Muhammad Bin Haji Muhammad Taib, Menteri Besar Selangor, telah meluluskan pelantikan Shah Alam Properties (SAP) sebagai Pengurus Pembangunan Projek dan peruntukan-peruntukan khas dan pendahuluan sebanyak lebih daripada RM17 juta diberikan bagi kerja-kerja pembangunan dan rancangan perbekalan air, elektrik dan lampu jalan bagi kawasan ini diadakan. Walaubagaimanapun, masalah teknikal dan kekangan teknikal menyebabkan projek ini terbengkalai pada tahun 1992 dan tidak diteruskan oleh SAP.

Pelantikan Syarikat Delpuri Corporation Sdn. Bhd. (DCSB) untuk 1367 rumah berkembar di kawasan seluas 32.99 ekar.

Untuk meneruskan projek ini, pada November 1996, Delpuri Corporation Sdn Bhd (DCSB) dilantik oleh Kerajaan Negeri di bawah pentadbiran Dato (Dr.) Hj. Abu Hassan

bin Hj. Omar, Menteri Besar Selangor. DCSB dipilih dari antara tiga (3) syarikat-syarikat yang berminat untuk menyediakan rumah 1,367 rumah berkembar.

Menurut rekod SSM, Delpuri Sdn. Bhd. Ditubuhkan pada 2 September 1996 dan nama pengarah syarikat ini pada 14 Mei 2008 adalah seperti berikut:-

NAMA	KP/ PASPORT	ALAMAT	TARIKH LANTIKAN	PEMEGANG SAHAM
ANWARDI BIN JAMIL	581209- 71-5057	NO.7, LORONG SS1/20A, KAMPUNG TUNKU SELANGOR.	02-03-2000	300,000
AHMAD NASARUDIN BIN OTHMAN	570428- 01-6607	5, JALAN SS17/1D, 47500 PETALNG JAYA, SELANGOR.	02-03-2000	600,000
LER CHENG KOY	570919- 01-6687	NO.80, JALAN HUJAN EMAS 2, OVERSEAS UNION GARDEN, 58200 KUALA LUMPUR.	20-12-1996	630,000
HAJI SABIHIN BIN RADIMAN	480721- 10-5693	4, JALAN TEMPUA 6/4C, SECT 6, SEL.	01-02-1997	-

Pemegang utama saham terbesar DCSB adalah **Ciptaan Antero Sdn Bhd** sebanyak 2,470,000.00

Tidak dapat dipastikan bagaimana syarikat DCSB yang pada masa dilantik menjalani pada bulan November 1996, baharu sahaja ditubuhkan dua bulan sebelum itu. Pada masa yang sama, juga didapati ada diantara pengarah syarikat tersebut yang tidak mempunyai pengalaman dalam segi pembangunan rumah dan salah satu pengarah juga merupakan bekas Pegawai Daerah Hulu Selangor.

Setinggian dikehendaki menjelaskan kos pembinaan rumah dan infrastruktur kepada DCSB dan membuat bayaran premium kepada Kerajaan Negeri. DCSB juga dikehendaki menyediakan rumah transit atau subsidi sebanyak RM300 sebulan kepada setingan-setingan yang dikehendaki keluar dari kawasan yang dibangunkan, sehingga rumah-rumah mereka siap dibina.

Selanjutnya, pada tahun yang sama, Kerajaan Negeri meluluskan pemberimilikan tanah kerajaan seluas 32.99 ekar di atas sebahagian tapak Rancangan Penempatan Semula

setinggian Bukit Botak kepada DCSB untuk tujuan ini. Keluasan ini juga termasuk rumah pangsa yang akan dijadikan rumah transit sementara kepada setinggian-setinggian yang terlibat.

Bagi menentukan kesungguhan peserta menyertai program, dalam tahun 2001, peserta dikehendaki membuat bayaran komitment sebanyak RM1000 kepada DCSB untuk mengesahkan penyertaan mereka. Seramai 1371 peserta diberi milik tanah pada tahun 2003 dan 2005.

Walaupun bagaimanapun, semakan yang dilakukan mendapati terdapat beberapa kes pertindihan nama, dan jumlah sebenar yang diperakui pada masa tersebut adalah **1367 peserta**. Daripada jumlah ini, sebanyak 1002 orang telah memperolehi hakmilik dan baki sebanyak 365 masih dalam proses pendaftaran kerana beberapa isu-isu seperti penjelasan bayaran premium dan kedudukan lot-lot tanah yang terlibat.

Kemajuan Pembangunan Projek Penempatan Setinggian di bawah DCSB di keseluruhan kawasan seluas 201 ekar

Keseluruhan pembangunan projek penempatan setinggian yang sepatutnya diusahakan oleh DCSB ini melibatkan kawasan seluas 201.059 ekar. Ini terdiri daripada 2775 unit rumah-rumah berkembar(1444 unit), sesebuah (5 unit), kedai dan pejabat (80unit) dan pangsa (1246 unit).

Pada tahun 2004, Pelan Susunatur pembangunan 1,449 lot rumah berkembar dan sesebuah diluluskan dan perjanjian pembinaan telah ditandatangani oleh peserta atau wakil mereka, dengan pihak DCSB. Walaupun bagaimanapun, projek ini gagal disiapkan dan terbengkalai.

Dalam masa yang sama, usaha-usaha pembangunan yang lain yang sepatutnya diselesaikan oleh DCSB juga gagal disiapkan. Beberapa masalah pengurusan DCSB yang telah dikenalpasti termasuk:-

- i. DCSB tidak membuat bayaran premium tanah yang dikutip daripada peserta-peserta. Mengikut semakan setakat 16 Jun 2007 terdapat 200 peserta telah membuat bayaran kepada DCSB berjumlah RM597,193.50 tetapi tidak diserahkan kepada Pentadbir Tanah Gombak.
- ii. Tidak menyiapkan rumah transit seperti yang dipersetujui.
- iii. Tidak konsisten dalam pembayaran wang subsidi sewa sejumlah RM300.00.
- iv. Hanya menyiapkan 82 lot-lot rumah berkembar dan sebanyak 52 hakmilik telah digadaikan kepada pihak bank.
- v. Gagal menyiapkan projek pemindahan setinggan untuk kos rendah di atas tapak yang diberimilik kepada DCSB seluas 32 ekar untuk pemindahan 864 keluarga setinggan tambahan. Pembangunan rumah kos rendah hanya sampai tingkat 4 sahaja dan ditinggalkan.

Pengambilalihan oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS)

Dengan kegagalan ini, dalam tahun 2005, Kerajaan negeri Selangor di bawah pimpinan Dato' Seri Dr. Mohd. Khir Toyo, Menteri Besar Selangor pada masa itu, mengarahkan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) mengambil alih pembinaan 1367 unit rumah berkembar. Kontrak DCSB juga ditamatkan pada masa yang sama. Walaubagaimanapun, tiada sebarang tindakan diambil ke atas pihak DCSB walaupun Kerajaan telah menanggung kos kerugian yang besar dan pihak setinggan masih tidak berumah.

PKNS hanya dapat masuk tapak dalam bulan Januari 2007, iaitu lebih dari satu tahun kemudian kerana beberapa masalah-masalah yang berkaitan dengan DCSB. Antaranya pemegang Surat Wakil Kuasa (Power of Attorney) untuk semua tapak tanah setinggan yang terlibat adalah DCSB dan terdapat beberapa penyelarasan yang perlu dibuat mengenai isu infrastruktur dan beberapa bayaran.

Untuk kerja pembinaan 3 kontraktor yang dilantik oleh PKNS untuk membangunkan projek semula. Apa yang menghairankan adalah, Syarikat Delpuri Corporation masih lagi dilantik dan dipertanggungjawabkan dengan 592 unit, iaitu paling banyak unit berbanding dengan dua kontraktor yang lain (PKNS Infra Berhad dan Selangor Industrial Corporation).

Walaupun maklum dengan masalah-masalah ini, Kerajaan Negeri Selangor pada tahun 2007 masih memutuskan PTDG membuat pengambilan projek RKR yang sepatutnya dibina oleh DCSB untuk diserahkan kepada PKNS untuk dibangunkan dengan rumah kos rendah. Namun proses pengambilan tanah ini tidak dilaksanakan oleh PTDG.

Menurut maklumat yang ada, PKNS tidak diberi pilihan untuk tidak mengambil alih projek ini, walaupun pada awal lagi, pengurusan PKNS maklum yang ianya akan meyebabkan kerugian pada pihak PKNS.

Dalam usaha PKNS memajukan keseluruhan projek ini, PKNS telah menanggung kos projek sebanyak RM48,000,000.00 untuk bayaran kontrak, bayaran yuran professional, bayaran subsidi sewa dan saguhati pemindahan, kos penamatan kontrak dan lain-lain bayaran. Walaubagaimanapun jika projek ini diteruskan, PKNS akan menanggung kerugian sebanyak RM136.4 juta.

Usaha Kerajaan Negeri Selangor di bawah Pakatan Rakyat

Sehubungan itu, Kerajaan Negeri Selangor di bawah pentadbiran Tan Sri Dato' Abdul Khalid Ibrahim, Menteri Besar Selangor, pada 24 September 2008 memutuskan supaya PKNS menamatkan kesemua kontrak pembinaan di Bukit Botak. Ini memandangkan kerugian yang bakal dibeban oleh PKNS, yang secara tidak langsung ditanggung oleh semua pembayar cukai penduduk Negeri Selangor.

Satu Jawatankuasa Tetap Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Setinggan yang diketuai oleh YB Iskandar Abdul Samad di bawah pimpinan Pakatan Rakyat ditubuhkan

khas bagi menyiasat sebarang penyelewengan atau penipuan dalam pemberian tanah kepada bekas penduduk setinggan Bukit Botak di Selayang dan memastikan pihak yang menerima tanah itu adalah mereka yang benar-benar layak. Jawatankuasa terdiri daripada Pejabat Tanah Gombak, wakil dari Exco Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Setinggan, para peguam serta wakil-wakil dalam masyarakat. Sebelum ini, terdapat aduan bahawa mereka yang tidak menetap di kampung itu turut diberikan tanah sementara mereka dan di dalam satu kajian yang dibuat terdapat mereka yang mendapat tanah berumur kurang dari 18 tahun ketika bancian setinggan dilakukan pada tahun 1985 malah ada yang hanya 8 tahun.

Pada awal 2009, satu analisa pungutan suara penduduk Bukit Botak bagi mengkaji cadangan penyelesaian PKNS di mana rumah-rumah yang akan dibina dijual pada harga RM80,000.00 seunit kepada penduduk-penduduk yang layak. Kos pembangunan termasuk kos infrastruktur dianggarkan RM168,218 dan harga pasaran masa kini untuk unit-unit ini adalah jauh lebih tinggi daripada harga tawaran sebanyak RM80,000 ini. Di antara 600 borang yang dikembalikan (sejumlah 1047 telah diedarkan), 82.2% bersetuju dengan cadangan untuk menjual rumah-rumah yang akan dibina pada harga RM80,000 seunit. Walaubagaimanapun, di antara yang bersetuju, 55.6% telah meminta supaya harga jualan dikurangkan lagi. Kerajaan Negeri pada masa ini sedang berusaha mencari jalan yang paling baik buat semua pihak yang terlibat dan ini merupakan langkah proaktif Kerajaan Negeri Selangor untuk memungut suara penduduk Bukit Botak.

Butir-butir laporan ini dapat diperolehi di lampiran yang dikepilkan.

Kesimpulan

Apabila perbandingan dibuat di antara keuntungan dan kerugian pihak terlibat, didapati bahawa Kerajaan Negeri Selangor jelas telah mengalami kerugian besar dalam proses pelaksanaan projek penempatan semula di Bukit Botak, iaitu dianggarkan sekiranya kawasan pempajuan ini masih kekal sebagai tanah kerajaan, nilai tanah mengikut harga

pasaran pada tahun 2009 adalah sebanyak **RM39,703,023.36**. Selain daripada itu, PKNS iaitu anak syarikat Kerajaan Negeri Selangor, juga akan menanggung kerugian sebanyak **RM136.4 juta** jika projek ini berterusan. Akhirnya, terdapat peserta yang terpaksa menanggung kerugian secara keseluruhannya berjumlah **RM7,870.000.00** kerana telah membuat Bayaran Kemajuan kepada Delpuri Coroprations Sdn. Bhd. tetapi unit rumah mereka gagal disiapkan.

Pihak Delpuri yang telah gagal menunjukkan kebolehannya untuk memastikan projek penempatan ini dilaksanakan secara lancar dan berkesan telahpun dilantik semula pada tahun 2007. Secara kesimpulannya, Kerajaan Negeri Selangor yang lepas telah gagal mengusahakan projek ini untuk manfaat penduduk Bukit Botak.

Perbandingan Keuntungan Dan Kerugian Pihak Terlibat

Kerajaan Negeri

Bagi melaksanakan projek ini, Kerajaan Negeri telah memperolehi sebanyak **RM3,264,800.00** melalui bayaran premium yang telah dijelaskan oleh 1,166 peserta. Walaubagaimanapun Kerajaan Negeri juga telah membelanjakan sejumlah **RM17,604,000.00** yang terdiri daripada RM17,040,000.00 untuk kerja-kerja pembangunan dan RM 200,000.00 sebagai bayaran subsidi kepada 255 peserta. Sebaliknya dianggarkan sekiranya kawasan pemajuan ini masih kekal sebagai tanah kerajaan, nilai tanah mengikut harga pasaran pada tahun 2009 adalah sebanyak **RM39,703,023.36**.

PKNS

PKNS telah menanggung kos projek sebanyak **RM48,000,000.00** untuk bayaran kontrak, bayaran yuran professional, bayaran subsidi sewa dan saguhati pemindahan,

kos penamatan kontrak dan lain-lain bayaran. Walaubagaimanapun jika projek ini diteruskan, PKNS akan menanggung kerugian sebanyak **RM136.4 juta**.

Peserta Projek yang telah membayar premium (1,166 Orang)

Para peserta telah pun membelanjakan sejumlah **RM2,800.00** seorang bagi membayar premium kepada Kerajaan Negeri. Selain itu terdapat peserta yang terpaksa menanggung kerugian secara keseluruhannya berjumlah RM 7,870.000.00 kerana telah membuat Bayaran Kemajuan kepada Delpuri Coropration Sdn. Bhd. tetapi unit rumah mereka gagal disiapkan.

Pembeli

Tiada rekod dapat diperolehi daripada DCSB mengenai jumlah sebenar pembeli terlibat bagi kawasan pemajuan ini.

Kontraktor (Delpuri Corporation Sdn. Bhd.)

Kerajaan Negeri telah memberi 2 hakmilik seluas 11.52 ekar kepada DCSB. Sekiranya kawasan pemajuan ini masih kekal sebagai tanah kerajaan, nilai tanah mengikut harga pasaran pada tahun 2009 adalah sebanyak **RM2,810,878.90**. Selain itu terdapat dakwaan daripada peserta sejumlah RM597,193.50 bagi bayaran premium telah dibayar kepada DCSB tetapi DCSB tidak membuat bayaran kepada Pentadbir Tanah Gombak. Selain itu DCSB juga telah menerima bayaran kemajuan sejumlah RM7,870,000.00 yang melibatkan 580 unit rumah (82 unit rumah berkembar dan 498 unit rumah kos sederhana). Menurut rekod SSM bertarikh 26 Oktober 2009, hutang yang perlu ditanggung oleh kontraktor sehingga 30 September 2008 disahkan berjumlah **RM24,212,033.00**.

Di dalam meneliti sejarah dan usaha-usaha penyelesaian penempatan Bukit Botak ini, terdapat banyak persoalan yang jawapannya masih dicari. Pertama, pemilihan dan penglibatan Syarikat Delpuri Corporation Sdn Bhd. Kedua, pemberian tanah kepada peserta-peserta yang tidak berhak, sebagai contohnya terdapat mereka yang kurang dari 18 tahun ketika bancian dilakukan pada 1985, malah ada yang hanya 8 tahun. Terdapat juga aduan bahawa mereka yang tidak menetap di kampong terbabit turut di beri tanah. Ketiga, mengapakah PKNS diarahkan menjalankan pembangunan walaupun Kerajaan Negeri pada masa itu maklum bahawa ianya akan menyebabkan kerugian yang besar kepada perbadanan itu, dan pada masa yang sama, Syarikat yang tidak dapat menyelesaikan tugas mereka iaitu DCSB, tidak dikenakan sebarang tindakan. Keempat, terdapat banyak data-data yang tidak konsisten didalam rekod-rekod yang sedia ada pada masa ini dan Kerajaan Negeri akan terus berusaha untuk mengemaskini rekod dan maklumat yang sedia ada.