

**PENYATA
JAWATANKUASA PILIHAN KHAS MENGENAI
KECEKAPAN, KEBERTANGGUNGJAWABAN
DAN KETELUSAN
BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR
(SELCAT)**



**PENYATA
JAWATANKUASA PILIHAN KHAS MENGENAI
KECEKAPAN, KEBERTANGGUNGJAWABAN DAN KETELUSAN
BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR**

*Special Select Committee on
Competence, Accountability and Transparency
(SELCAT)*

Mengenai

“ Pembangunan Tapak Perkuburan (Bukan Islam)

Tanpa Kebenaran

di Seksyen U14, Bukit Raja,

Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan “

KANDUNGAN

BIL	PERKARA	MUKASURAT
1	MUKADIMAH	3
2	SAKSI -SAKSi	3
3	FAKTA	4
4	RUMUSAN JAWATANKUASA	8
5	SARANAN JAWATANKUASA	9

Penyata oleh Jawatankuasa Pilihan Khas Mengenai Keupayaan, Kebertanggungjawaban dan Ketelusan (*Special Select Committee on Competence, Accountability and Transparency-SELCAT*), Dewan Negeri Selangor ke atas "Pembangunan Tapak Perkuburan (Bukan Islam) Tanpa Kebenaran di Seksyen U14, Bukit Raja, Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan"

MUKADIMAH

SELCAT telah mengadakan pendengaran awam pada 1 September 2010 (Rabu) bagi menyiasat Pembangunan Tapak Perkuburan (Bukan Islam) Tanpa Kebenaran di Seksyen U14, Bukit Raja, Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan.

Siasatan ini dibuat berikutan adanya dakwaan wujudnya perniagaan pengebumian secara komersial di lokasi di atas tanpa permohonan tukar syarat penggunaan tanah dan pelan merancang. Ahli Jawatankuasa bersetuju untuk meneliti kes ini secara mendalam di samping menjalankan pendengaran awam. Sebelum pendengaran awam diadakan, SELCAT telah menjalankan siasatan melalui keterangan bertulis dan kajian ke atas dokumen-dokumen yang telah diterima daripada jabatan-jabatan berkenaan.

SAKSI-SAKSI

Seramai 5 orang saksi telah dikenal pasti dan dipanggil oleh SELCAT untuk menghadiri pendengaran awam iaitu:-

- (a) Y.Bhg. Dato' Mazalan Bin Md Nor,
Datuk Bandar Shah Alam;
- (b) Puan Aniza Binti Haji Osman,
Pengarah Perancangan Bandar, Majlis Bandaraya Shah Alam;
- (c) Tuan Bakhtiar Bin Hussin,
Pegawai Daerah Klang;
- (d) Encik Koh Thian Seng,
Premivest Sdn. Bhd.;
- (e) Encik Goh Cho Seng,
Premivest Sdn. Bhd.

FAKTA

1. Lot-lot tanah yang berkaitan dalam pendengaran ini adalah 5 lot tanah yang dikenali sebagai Lot 3868, Lot 3869, Lot 3870, Lot 3871 dan Lot 3872 di Seksyen U14 Bukit Raja, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Selangor, dengan keluasan keseluruhannya 49 ekar ("5 Lot Tanah tersebut")¹.
2. 5 Lot Tanah tersebut telah dimajukan sebagai tanah perkuburan (Bukan Islam) oleh sebuah syarikat swasta yang nama pendaftarannya ialah Preminvest Sdn Bhd ("Preminvest").
3. Terdapat beberapa kubur bukan Islam terletak dalam kawasan U14 yang dimajukan oleh, antara lain, Fairy Park Sdn Bhd ("Fairy Park"), sebuah syarikat bersekutu dengan Preminvest, Persatuan Hokkien, Persatuan Kuang Tong, perkuburan Hindu dan perkuburan Kristian.²
4. Bagi perkuburan Persatuan Hokkien, Persatuan Kuang Tong, perkuburan Hindu dan perkuburan Kristian, hanya bayaran nominal yang dikenakan.
5. Sementara itu, Preminvest dan Fairy Park menjalankan perniagaan pengebumian secara komersial iaitu pengebumian di tanah; dan, keduanya krematorium dan kolumnbarium di mana mayat dibakar dan abunya di simpan di kolumnbarium.
6. Status 5 Lot Tanah tersebut pada semua masa yang berkenaan masih adalah tanah yang belum ditukar syarat penggunaannya kepada komersial.
7. 5 Lot Tanah tersebut hanya dipastikan kedudukannya dalam Daerah Petaling pada Julai 2010. Ini adalah hasil daripada pembesaran daerah lanjutan daripada penyerahan Kuala Lumpur kepada Kerajaan Persekutuan pada tahun 1974.
8. Sebelum Julai 2010, disebabkan kekeliruan dan ketiadaan usaha oleh mana-mana pihak yang bertanggungjawab untuk menentukan kedudukan 5 Lot Tanah tersebut, cukai tanah telah dipungut oleh Pejabat Daerah dan Tanah Klang walaupun ianya terletak di dalam kawasan bidang kuasa Pejabat Daerah dan Tanah Petaling.

¹ Ekshibit A: Laporan Majlis Bandaraya Shah Alam

² Ekshibit B: Gambar Slide

9. Pada masa pendengaran awam ini diadakan, kira-kira 50% daripada 5 Lot Tanah tersebut telah dibangunkan sebagai tapak perkuburan.

10. Sementara itu, sebuah kolumnbarium juga telah dibina di atas 5 Lot Tanah tersebut.

11.5 Lot Tanah tersebut adalah Fasa ke 6 Preminvest dalam urus niaga tanah perkuburan dalam kawasan U14 Shah Alam.

12. Fasa-fasa yang sudah dimajukan di U14 Shah Alam adalah seperti berikut:-

	<u>Fasa</u>	<u>No. Lot</u>	<u>Luas</u>	<u>Mulai</u>	<u>Penggunaan</u>	<u>Pemaju</u>
(i)	1	3876	20 ekar	1991	100%	Fairy Park
(ii)	2	3881	10 ekar	2002	Pejabat/ kolumnbarium	Fairy Park
(iii)	3	3877	20 ekar	2007	80%	Fairy Park
(iv)	4	38631,38641 3865,3866	45 ekar	2005	70%	Fairy Park
(v)	5	3867	12 ekar	2006	30%	Fairy Park

13. Fairy Park telah memohon dan memperolehi kelulusan tukar syarat tanah kepada komersial untuk Fasa 1 tetapi tidak membuat permohonan yang sama untuk Fasa 2, 3 dan 4 sementara permohonan untuk Fasa 5 telah ditolak.

14. Permohonan menukar syarat penggunaan tanah untuk Fasa 5 telah dibuat pada 19.12.2007. Walaubagaimanapun disebabkan masalah ketidakpastian sempadan kawasan Daerah Petaling dan Klang yang dibangkitkan pada 24.11.2009, permohonan terus diproses.

15. Apabila syarat penggunaan tanah tidak ditukarkan daripada pertanian, semua kebenaran merancang dan pelan juga tidak dapat dipohon dan diluluskan.

16. Kubur di atas tanah semua fasa tersebut adalah berselerak.

17. *Zoning* kawasan 5 Lot Tanah tersebut adalah kediaman *used class order* di mana sebahagian daripada kawasan kediaman boleh digunakan sebagai tanah perkuburan tertakluk kepada budi bicara pihak berkuasa tempatan setelah mengambil kira nisbah penduduk dan kubur tetapi Jawatankuasa Perancangan Negeri (*State Planning Committee*) tidak meluluskan permohonan Preminvest untuk menukar *zoning* 5 Lot Tanah tersebut.
18. *Zoning* bagi Fasa 2,3, 4, dan 5 adalah kubur.
19. Kubur individu, melainkan krematorium dan kolumnbarium, memerlukan kebenaran merancang tetapi tidak memerlukan pelan bangunan.
20. Pihak berkuasa tempatan iaitu Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) sejak tahun 2007 ada mengeluarkan notis melalui Jabatan Perancang kepada Preminvest di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 untuk memulihkan tanah kepada asal dan untuk memohon kebenaran merancang.
21. Notis kejuruteraan juga telah dikeluarkan dengan Borang G dan F pada 23.11.2009 dan 29.6.2010. Walau bagaimanapun, pihak MBSA tidak mengambil apa-apa tindakan susulan selepas notis dikeluarkan.
22. Sementara itu, Primavest tidak mengendahkan notis-notis yang dikeluarkan oleh MBSA dan terus memajukan 5 Lot Tanah tersebut.
23. Dalam pada itu MBSA pernah mengeluarkan 5 kompaun dengan jumlah kompaun RM25,000 setiap satu kepada Preminvest.
24. Datuk Bandar MBSA, Dato' Mazalan bin Md Nor, mengakui bahawa peruntukan undang-undang di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan dan Akta Perancangan Bandar dan Desa yang memberikan kuasa untuk merobohkan struktur bangunan seperti krematorium, kolumnbarium dan pintu gerbang yang dibina tidak digunakan dalam penguatkuasaan.
25. Tanah perkuburan yang diusahakan oleh Fairy Park dan Preminvest bukan dibuat berdasarkan keperluan kubur MBSA kerana anggaran atau pengiraan yang dibuat oleh MBSA adalah setelah mengambil kira pandangan Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) sementara pemaju perumahan, SP Setia, yang memajukan tanah di kawasan berdekatan telah membekalkan tanah untuk tujuan perkuburan.

26. Tanah perkuburan yang diusahakan oleh Fairy Park dan Premivest adalah perniagaan semata-mata dan ia menerima jenazah dari kawasan di luar Shah Alam.
27. Pemaju 5 Lot Tanah tersebut yang diwakili oleh Pengarah Urusan, En Koh Thian Seng, mengakui bahawa tanah tersebut telah dijual sebagai tanah perkuburan kepada individu walaupun permohonan tukar syarat penggunaan tanah dan sebagainya belum diperolehi.
28. Tanah kubur dijual sama ada sebelum orang berkenaan meninggal dunia atau selepas ianya meninggal dunia. Ini bererti tanah kubur yang dimajukan oleh Premivest boleh ditempah sebelum pembelinya meninggal dunia dan boleh ditukar milik.
29. Pemaju menganggap bahawa permohonan mereka sudah pasti akan diluluskan.
30. Bagi 5 Lot Tanah tersebut, sehingga pendengaran awam ini dipanggil, sebanyak kira-kira 1,000 jenazah telah pun dikuburkan.
31. Daripada risalah promosi, adalah didapati harga tanah kubur yang dijual oleh Fairy Park dan Premivest termasuk batu nisan, dinding lubang kubur, perhiasan dan penyelenggaraan adalah, antara lain, seperti berikut:-

<u>Keluasan</u>	<u>Harga(RM)</u>	<u>Harga 1 kaki persegi</u>
(i) 48 kaki x 80 kaki	316,000	RM82.29
(ii) 24 kaki x 40 kaki	55,888-88,888	RM58.22-RM92.59
(iii) 16 kaki x 20 kaki	21,888-28,888	RM68.40-RM90.28
(iv) 12 kaki x 20 kaki	13,888-15,388	RM57.87-RM64.12

32. Harga tempat meletak abu mayat di dalam kolumnbarium adalah, antara lain, seperti berikut:-
- (i) Kolumnbarium berhawa dingin harga di antara RM10,000 hingga RM20,500 bergantung kepada kelas, jenis tunggal atau berpasangan dan ketinggian tempat letak abu mayat dalam kolumnbarium.

- (ii) Kolumnbarium biasa harganya di antara RM400 hingga RM6,000, juga bergantung kepada kelas, jenis tunggal atau berpasangan dan ketinggian tempat meletak abu mayat dalam kolumnbarium.

33. Perangkaan yang dibentangkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPPD)³ menunjukkan bahawa keperluan tanah perkuburan bukan Islam mengakibatkan wujudnya pengusaha tanah perkuburan swasta seperti Fairy Park dan Premivest.

RUMUSAN JAWATANKUASA

34. Setelah meneliti dokumen-dokumen yang dibentangkan dan setelah mendengar penjelasan daripada pihak MBSA, Pejabat Daerah dan Tanah Klang, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling, Premivest, Jawatankuasa berpendapat adalah jelas bahawa:-

- (i) Terdapat permintaan tanah perkuburan bukan Islam di kawasan MBSA dan Klang yang mengakibatkan pengusaha mempunyai peluang perniagaan untuk memajukan tanah perkuburan swasta;
- (ii) Sebagaimana yang diakui oleh Datuk Bandar MBSA, pihak berkuasa tempatan tidak mempunyai pengalaman dalam menguruskan permohonan perusahaan tanah perkuburan swasta. Tanggungjawab sosial Kerajaan Negeri dan pihak berkuasa tempatan tidak kelihatan menonjol dalam isu tanah perkuburan khususnya tanah perkuburan bukan Islam di mana tidak ada badan kerajaan yang dipertanggungjawabkan khusus untuk mengendali dan menyelaraskan urusan berkenaan;
- (iii) Malah, tidak ada peraturan yang khusus untuk mengendalikan segala urusan yang berhubung kait dengan tanah perkuburan swasta;
- (iv) Kerajaan Negeri dan pihak berkuasa tempatan kurang pro-aktif dan kurang cekap dalam perancangan dan pengurusan tanah perkuburan;

³ Ekshibit C: Surat Jabatan Perancangan Bandar dan Desa bertarikh 24.9.2010

- (v) Oleh kerana wujudnya kelemahan dari segi undang-undang, pihak pengusaha tanah perkuburan swasta telah menggunakan kesempatan ini untuk mengaut keuntungan yang terlalu besar yang mana pada jangka masa panjang akan memudaratkan kepentingan kerajaan dan rakyat pada keseluruhannya;
- (vi) Terdapat kelemahan dan kelembapan yang jelas dalam penguatkuasaan MBSA dalam perkara ini di mana undang-undang yang sedia ada tidak diguna pakai dengan berkesan untuk melarang pemaju yang tidak mematuhi peraturan dan arahan;
- (vii) Koordinasi di antara pihak berkuasa tempatan dan pejabat daerah dan tanah dalam menguruskan permohonan pemaju jelas kurang memuaskan dan perlu dipertingkatkan.

SARANAN JAWATANKUASA

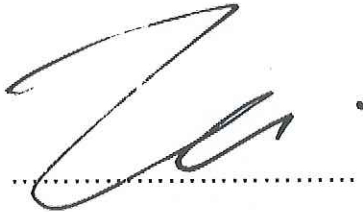
35. Dalam permasalahan permohonan menukar syarat penggunaan tanah bagi 5 Lot Tanah tersebut, terdapat beberapa pilihan yang munasabah yang boleh dipertimbangkan:-

- (i) Pertama, melarang Premivest dan Fairy Park daripada meneruskan pengusahaan tanah perkuburan di atas lot-lot tanah yang berkenaan dan hanya membenarkan tanah kubur yang telah digunakan dikekalkan. Jika pilihan ini diterima pakai, Premivest dan Fairy Park masih perlu membuat permohonan menukar syarat penggunaan tanah kepada perniagaan dan permohonan-permohonan yang berkaitan bagi bahagian tanah yang telah digunakan sebagai tanah kubur;
- (ii) Kedua, membenarkan Premivest dan Fairy Park meneruskan pengusahaan tanah perkuburan swasta di atas lot-lot berkenaan dengan syarat semua permohonan yang berkaitan hendaklah terlebih dahulu diperolehi;
- (iii) Pintu gerbang, krematorium dan kolumnbarium hendaklah dirobohkan melainkan isu syarat penggunaan tanah dan pelan-pelan berkenaan diselesaikan dan dipatuhi dengan ketat mengikut mana-mana pilihan tersebut di atas;

- (iv) Tidak kira mana pilihan yang diambil oleh pihak kerajaan, penalti yang berat hendaklah dikenakan ke atas Preminvest dan Fairy Park supaya kes ini dijadikan amaran kepada pemaju-pemaju akan datang;
- (v) Memandangkan kawasan U14 telah dipenuhi dengan tanah perkuburan, adalah disarankan agar tindakan tegas diambil oleh MBSA supaya tidak ada tanah baru dalam kawasan tersebut dibenarkan untuk digunakan sebagai tanah perkuburan dan tindakan yang cekap serta tegas hendaklah diambil;
- (vi) Preminvest, Fairy Park dan pemegang saham kedua-dua syarikat disenaraihitamkan daripada menjalankan pengusahaan tanah perkuburan swasta dalam Negeri Selangor;
- (vii) Satu jawatankuasa khas harus ditubuhkan oleh Kerajaan Negeri untuk meneliti status tanah dan penggunaan tanah untuk tanah perkuburan swasta bagi memastikan semua pengusaha swasta mematuhi peraturan yang sedia ada dan mengambil tindakan tegas terhadap pesalah berkenaan;
- (viii) Kerajaan Negeri harus menggubal satu undang-undang baru yang mentadbir segala urusan berkaitan dengan pengusahaan tanah perkuburan yang merangkumi aspek:-
 - (a) perlesenan pengusaha tanah perkuburan swasta;
 - (b) menetapkan nisbah tanah perkuburan awam dan swasta;
 - (c) menyelaraskan semua permohonan yang berkenaan permohonan pengusahaan tanah perkuburan swasta;
 - (d) menetapkan harga siling setiap tanah kubur;
 - (e) menetapkan saiz tanah kubur yang piawai;
 - (f) melarang tempahan tanah kubur sebelum seseorang meninggal dunia.

36. Kerajaan Negeri hendaklah menyiasat pegawai-pegawai yang gagal menguatkuasakan undang-undang terhadap Preminvest dan Fairy Park dan mengenakan tindakan yang tegas.

Bertarikh pada 23 Mac 2011 di Shah Alam.



Dato' Teng Chang Khim
Pengerusi
Jawatankuasa Pilihan Khas Mengenai
Kecekapan, Kebertanggungjawaban dan Ketelusan
(*Special Select Committee on
Competence, Accountability and Transparency- SELCAT*)