

## TANAH OH TANAH : SIRI KE 55

### PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK ZON BEBAS PELABUHAN KLANG

#### *(PORT KLANG FREE ZONE - PKFZ) : SUATU REFLEKSI*

#### **(BAHAGIAN PERTAMA)**

#### **1. ISU**

Dalam ruangan TOT kali ini, penulis ingin menarik perhatian pembaca kepada Projek Zon Bebas Pelabuhan Klang (*Port Klang Free Zone - PKFZ*) yang pernah menjadi tajuk perbincangan awam dan dilaporkan secara meluas dalam media cetak dan elektronik sekitar tahun 2008 dan 2009. Projek PKFZ menarik perhatian umum setelah firma audit *PricewaterhouseCoopers (PwC)* mengeluarkan laporannya pada 28 Mei 2009 yang bertajuk "Kajian Semula Kedudukan Projek Zon Perdagangan Bebas Pelabuhan Klang dan *Port Klang Free Zone Sdn Bhd*". Ia menjadi kontroversi ekoran peningkatan kos projek kepada RM7.453 bilion, termasuk faedah, berbanding kos asal sebanyak RM1.957 bilion.

Antara faktor penyumbang kepada peningkatan kos tersebut adalah perolehan tanah. Akhbar MStar, Rabu, 4 November 2009 melaporkan, kos tanah projek PKFZ, 67% lebih tinggi dari biasa. Ia dikatakan berpunca daripada kaedah perolehan tanah yang dibuat melalui kaedah jual beli atau *willing buyer willing seller*. Harga jual beli asal yang terdapat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani pada 12 November 2002 antara tuan tanah iaitu Kuala Dimensi Sdn. Bhd (KDSB) dengan pembeli iaitu Lembaga Pelabuhan Klang (LPK) dengan harga tanah RM1.088 bilion pada kadar RM25 sekaki persegi, disamping faedah tambahan berjumlah

RM730 juta, menjadikan jumlah pembayaran RM1.818 bilion. Ini bermakna kos tanah bagi setiap kaki persegi adalah RM41.76 iaitu 67% lebih tinggi daripada harga yang dinilai dan diperakukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan (RM25.00 sekaki persegi).

Lantaran itu, ramai pihak yang mempertikaikan kaedah perolehan tanah yang dibuat melalui proses jual beli *atau willing buyer willing seller*. Kenapa kaedah pengambilan tanah dengan menggunakan Akta Pengambilan Tanah (APT 1960) tidak digunakan?.

Dalam persidangan Dewan Rakyat pada 3 September 2007, YB Lim Kit Siang [Ipoh Timor] telah menimbulkan isu ini seperti berikut: “.....bolehkah kita dapat satu jawapan mengenai *Port Klang Free Zone scandal*. Bukankah benar yang pertama bahawa apabila cadangan ini dibuat, kerajaan diberi jaminan bahawa ialah *feasible, self financing*, tak perlu RM1 *public funding*? Tidak perlu keluar RM1, daripada perbendaharaan menggunakan wang rakyat, tak perlu. Kenapa sekarang menjadi satu, *4.6 billion* skandal yang perlu menggunakan wang rakyat untuk menyelamatkan *Port Klang Free Zone scandal*. *4.6 billion, 4.6 billion* kalau diagihkan kepada rakyat sebagai *present 50th years Merdeka Anniversary* setiap orang termasuk bayi, *baby* baru lahir pada hari kemerdekaan boleh dapat RM200. *4.6 billion*, kenapa sekarang rakyat perlu memikul beban ini? Bukankah benar bahawa ini berlaku oleh kerana ada penyalahgunaan kuasa, ada penyelewengan, ada *malpractices*, ada *breach of trust*, ada *abuse ministerial of power*, bukankah benar bahawa tanah-tanah yang tersebut 1,000 ekar apabila dibeli ialah dengan angka RM95,000,000.99 tetapi apabila dijual kepada

*Port Klang Authority* ialah dengan harga dekat 19 kali ganda, 19 times ialah untuk RM1.8 bilion apabila *purchase price RM95 millions, sales prices finally* RM1.8 bilion. Bukankah ini satu *recoup* wang rakyat, oleh sebab akhirnya *Treasury* perlu untuk menyelamatkan *bailout* semacam *soft loan*. Apa *soft loan* ini begitu *soft* sehingga akhirnya ialah untuk *write off*. Bukankah benar bahawa *Treasury Malaysia Finance* dan *Attorney-General Chambers* ada buat cadangan bahawa tanah itu diambil alih di bawah *Land Acquisition Act* masa itu dengan harga RM10 tetapi pun ditolak oleh sebab Kementerian Pengangkutan mahu menerima harga RM25 bagi per *square feet* sungguhpun *Malaysia Finance* dan *Attorney-General*, Kamar Peguam Negara bercadang untuk beli, kerajaan beli di bawah *Land Acquisition Act* dengan RM10 per *square feet*. Kenapa berlaku....." (*Hansard Dewan Rakyat 3th September 2007*).

Kemudian pada 4 September 2007, YB Lim Kit Siang [Ipoh Timor] sekali lagi membangkit perkara yang sama. Beliau menyambung: ".....yang pertama mengenai pembelian tanah. Tadi Yang Berhormat ada mengesahkan bahawa Kabinet pada 2 Oktober telah buat keputusan bahawa tanah itu dibeli mengikut *Land Acquisition Act* seperti yang dicadangkan oleh Kerajaan Negeri Selangor tetapi selepas itu ada membatalkan keputusan itu dan lagi selepas itu adalah balik kepada keputusan yang asal. Apa sebabnya? Apa sebabnya Kabinet bertukar-tukar mengenai keputusannya khasnya apabila tanah itu dibeli untuk RM3 kaki persegi dan untuk RM95 juta sebelum 1999 dan sekarang dibeli untuk *Port Klang Free Zone* untuk RM1.8 bilion ialah termasuk *interest* untuk 15 atau 17 tahun ialah satu angka 19 kali lebih besar daripada harga asal yang dibeli oleh Kuala Dimensi untuk tanah itu.

Untuk RM95 juta beli, jual untuk *Port Klang Free Zone* RM1.8 bilion, *19 time*. Bukan ini satu *rip off*? Satu *rip off* dan kena Kabinet bersetuju apabila pendirian Kamar Peguam Negara ialah menggunakan *Land Acquisition Act* untuk membeli dengan harga yang lebih rendah". (*Hansard 4th September 2007; dan <http://blog.limkitsiang.com/2007/09/05/rm46-billion-pkfz-scandal-hansard-account>*).

Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (*Public Accounts Committee - PAC*) dalam laporannya yang bertarikh 27 Oktober 2009 mengenai perkara ini mendapati bahawa Ketua Setiausaha Perbendaharaan melalui suratnya bertarikh 12 Jun 2001, telah mengarahkan supaya tanah bagi projek ini diperolehi secara pengambilan mengikut APT 1960, dibiayai melalui peruntukan Kementerian Pengangkutan dan kemudiannya disewa pajak kepada LPK. Arahan ini tidak dipatuhi. Jawatankuasa berpendapat jika kaedah perolehan secara pengambilan balik mengikut APT 1960 ini digunakan, Kerajaan hanya perlu membelanjakan RM442.13 juta sahaja dan seterusnya sejumlah RM645.87 juta dapat dijimatkan. Bayaran faedah tambahan berjumlah RM730 juta juga dapat dielakkan.

Sebagai satu proses pembelajaran atau ayat yang sentiasa meniti dibibir Ketua Setiausaha, Kementetian Sumber Asli dan Alam Sekitar, Dato' Sri Zoal Azha bin Yusof iaitu *lesson learnt*, penulis akan memberi sedikit pandangan, mungkin juga jawapan dari perspektif pengambilan tanah kepada isu berikut:

- (i) kenapa perolehan tanah untuk tapak projek PKFZ ini dibuat melalui kaedah jual beli atau *willing buyer willing seller*,

sedangkan keputusan dan arahan Kerajaan Persekutuan adalah jelas bahawa perolehan tanah untuk projek PKFZ hendaklah dibuat melalui pengambilan mengikut seksyen 3(1)(a) APT 1960, bukannya melalui kaedah jual beli. Arahan ini telah diberikan oleh Ketua Setiausaha Perbendaharaan, Tan Sri Samsudin Hitam secara bertulis pada 12 Jun 2001, kepada Dato' Zaharah Shaari, Ketua Setiausaha Kementerian Pengangkutan. Arahan ini dibuat ekoran daripada keputusan YAB Menteri Kewangan bahawa perolehan hendaklah melalui kaedah pengambilan mengikut APT 1960. Mesyuarat Jemaah Menteri yang diadakan pada 23 Oktober 2002 sekali lagi telah memutuskan supaya tanah untuk projek PKFZ hendaklah diperolehi secara pengambilan mengikut APT 1960 dan tidak dibeli.

Kenapa arahan ini gagal dipatuhi. Siapa yang bertanggungjawab. Adakah Ketua Setiausaha, Kementerian Pengangkutan gagal mematuhi arahan Kementerian Kewangan dan gagal melaksanakan keputusan Jemaah Menteri dalam urusan perolehan tanah ini. Adakah wajar Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia perlu membuat siasatan untuk mengenal pasti pihak-pihak yang terlibat dengan pelanggaran terhadap keputusan Kerajaan dan Kementerian Kewangan berhubung dengan perolehan tanah supaya tindakan undang-undang dapat diambil terhadap mereka seperti mana yang disyorkan oleh PAC dalam laporan siasatannya yang bertarikh 27 Oktober 2009.

- (ii) Antara pengambilan dengan pembelian: mana yang menawarkan pulangan/ harga yang lebih baik kepada tuan tanah. Dalam kes

perolehan tanah untuk tapak projek PKFZ ini, kaedah *willing buyer willing seller* menawarkan pulangan yang lumayan kepada tuan tanah berbanding dengan kaedah pengambilan. Inilah penemuan yang didapati oleh PAC dalam siasatan. PAC dalam laporannya yang bertarikh 20 Oktober 2009 merumuskan, jika kaedah perolehan secara pengambilan mengikut APT 1960 digunakan, Kerajaan hanya perlu membelanjakan RM442.13 juta (RM10.16 sekaki persegi) untuk memperolehi tanah dengan keluasan 1 ribu ekar bagi projek PKFZ dan seterusnya sejumlah RM645.87 juta dapat dijimatkan. Oleh kerana kaedah jual beli dibuat maka kerajaan terpaksa berbelanja sebanyak RM1.088 bilion (kadar RM25 sekaki persegi) di samping bayaran faedah tambahan berjumlah RM730 juta.

Akhbar tempatan menyebarkan secara meluas bahawa perolehan tanah melalui kaedah pengambilan adalah lebih rendah dan murah berbanding dengan pembelian. Contohnya BERNAMA, 14 Sep 2011 melaporkan:

**“Saksi: Lebih murah ambil alih tanah untuk PKFZ**

Seorang bekas pegawai kanan Kementerian Pengangkutan berkata beliau pernah "menasihatkan" Tun Dr Ling Liong Sik bahawa adalah lebih baik mengambil alih tanah - daripada membelinya - untuk Zon Bebas Pelabuhan Klang (PKFZ). Dalam keterangan hari ini, Ketua Setiausaha ketika itu, Zaharah Shaari berkata, beliau berbuat demikian sewaktu satu perbincangan sama ada perlu membayar harga pembelian tanah yang mahal atau pengambilan tapak

seluas 999.5 ekar di Pulau Indah boleh diambil alih dengan kos yang lebih rendah.”

Perkara ini turut diulas blogger dan dimuatkan dalam blog masing-masing yang dapat diakses oleh semua. Apa yang penulis risau adalah laporan, ulasan dan komen-komen terhadap perolehan tanah untuk tapak projek PKFZ ini akan membentuk satu persepsi dan tanggapan umum oleh masyarakat bahawa tuan tanah akan menerima pampasan yang rendah jika tanah mereka diambil balik oleh kerajaan. Malah, tuan tanah yang terlibat dengan kes ini juga pada awalnya bimbang dan risau tentang jumlah pampasan yang akan diterima (penulis akan jelas kemudian). Mungkin pembaca juga terdengar orang bercakap, “bila tanah diambil, kerajaan bayar murah”. Penulis teringat kepada seorang Pak Cik mengajukan soalan kepada penulis di awal siasatan pengambilan tanah untuk projek Lebuh raya Pantai Timur Fasa 1 di Negeri Pahang suatu ketika dahulu, katanya, “kenapa kerajaan kedekut, bayar pampasan rendah?”.

Sebelum penulis mengupas isu ini, elok rasanya kalau kita tinjau terlebih dahulu latar belakang kes agar lebih mudah memahaminya.



## 2. LATAR BELAKANG

Lembaga Pelabuhan Klang (LPK) telah ditubuhkan di bawah Akta Pelabuhan 1963, Akta 488 (Pindaan 1992). Ia merupakan sebuah Badan Berkanun Persekutuan yang dikawal selia oleh Kementerian Pengangkutan. Kemudahan operasi dan perkhidmatan pelabuhan telah diswastakan mulai tahun 1983. Sehubungan itu, LPK berfungsi sebagai perancang korporat dan pembangunan, pemudah cara urusan perdagangan, badan kawal selia terhadap operator swasta, pengurusan aset serta pihak berkuasa zon perdagangan bebas.

Pada tahun 1990, Kerajaan memutuskan untuk menjadikan Pelabuhan Klang sebagai sebuah pusat muatan dan pengedaran serantau. Bagi memenuhi hasrat ini, sebuah *mega distribution hub* perlu diwujudkan dan direalisasikan dengan projek pembangunan Zon Bebas Pelabuhan



Klang atau lebih dikenali sebagai *Port Klang Free Zone* (PKFZ). Objektif PKFZ adalah untuk membangunkan Konsep Zon Bebas yang menggabungkan aktiviti Zon Perdagangan Bebas dan Zon Perindustrian Bebas dalam satu kawasan. Dengan penggabungan dua (2) aktiviti ini, PKFZ mampu menawarkan pelbagai kemudahan dan perkhidmatan serta menjana lebih banyak kargo termasuk menyelia kemudahan pembangunan *International Processing Centre* dan *Entreport and Transshipment*. Projek PKFZ ini mengikut model *Jebel Ali Free Zone* di Dubai yang terkenal sebagai sebuah zon bebas yang berjaya dan berkembang pesat di peringkat antarabangsa.

Untuk membangunkan projek PKFZ ini, sebidang tanah di Pulau Indah, Pelabuhan Klang, yang terletak bersebelahan dengan Pelabuhan Barat (*Westport*) telah dikenalpasti, iaitu Lot 67894, Mukim Klang, Daerah Klang; luas 4,044,000 meter persegi atau 404.44 hektar (1,000 ekar); kategori pertanian; syarat nyata untuk tanaman kelapa sawit; keadaan tanah rendah, berlumpur dan berair; milik Koperasi Pembangunan Pulau Lumut Berhad – ½ bhg dan Kuala Dimensi Sdn. Bhd – 1/2 bhg.

Asalnya tanah ini adalah tanah kerajaan. Pada tahun 1991, Kerajaan Negeri Selangor telah menganugerahkan tanah ini yang luasnya 1,000 (satu ribu) ekar kepada Koperasi Pembangunan Pulau Lumut Berhad untuk membantu ahli koperasi seramai 2,400 orang. Bayaran premium yang perlu dibayar oleh koperasi sebanyak RM500,000. Pihak koperasi tidak mempunyai wang untuk membayar premium dan bagi mendapat wang, pada 9 Oktober 1994, koperasi telah menjual 500 ekar kepada Syarikat Kuala Dimensi Sdn. Bhd dengan harga RM65 juta.

Perjanjian jual beli telah ditandatangani pada 19 November 2000 dengan bayaran pendahuluan RM7 juta. Dalam masa yang sama, Kuala Dimensi Sdn. Bhd. telah mengambil tindakan menebusguna tanah ini. Ketika timbul cadangan dan desas-desus untuk mengambil tanah ini oleh Kerajaan Persekutuan mengikut APT 1960, Kuala Dimensi Sdn. Bhd. masih belum menjelaskan baki belian sebanyak RM58 juta. Timbul kebimbangan di pihak Koperasi Pembangunan Pulau Lumut Berhad sebagai penjual dan Kuala Dimensi Sdn. Bhd sebagai pembeli tentang jumlah pampasan pengambilan tanah.

**(BERSAMBUNG DI BAHAGIAN KEDUA)**

***Suhaimi bin Hj. Mamat***

*Setiausaha Bahagian*

*Bahagian Sumber Air, Saliran dan Hidrologi*

*Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar*

*Aras 13, Wisma Sumber Asli*

*No. 25, Persiaran Perdana,*

*Presint 4, 62574 Putrajaya, Malaysia*

*Tel : 03-88861147*

*Fax : 03-88893455*

*Email : [suhaimi@nre.gov.my](mailto:suhaimi@nre.gov.my)*