

TANAH OH TANAH : SIRI KE 57

PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK ZON BEBAS PELABUHAN KLANG

(PORT KLANG FREE ZONE - PKFZ) : SUATU REFLEKSI

(BAHAHIAN KETIGA – TERAKHIR)

4. ANTARA PENGAMBILAN DENGAN PEMBELIAN: MANA YANG MENAWARKAN HARGA YANG LEBIH BAIK KEPADA TUAN TANAH.

Tuan tanah yang tanahnya diperlukan oleh kerajaan akan dibayar dengan bayaran yang setimpal. Jika tanah diambil melalui kaedah jual beli, tuan tanah akan menerima dalam bentuk harga jualan; jika diambil mengikut APT 1960, tuan tanah akan menerima dalam bentuk pampasan. Pokoknya nilai dan wang. Dalam proses jual beli, harga ditentukan melalui proses rundingan atau perbincangan. Pada kebiasaannya, tuan tanah ingin menjual dengan harga yang tinggi, sementara pembeli menginginkan dapat membeli dengan harga yang rendah. Dua kehendak yang berbeza. Ini lumrah dan normal. Fokusnya harga dan wang. Lantaran itu, berlakulah satu proses yang dipanggil tawar menawar antara bakal pembeli dengan bakal penjual dalam mencapai satu kesepakatan harga. Ketika harga yang diminta dan harga yang ditawarkan tidak dipersetujui, mereka akan mengambil masa untuk berunding. Akhirnya, harga pada titik keseimbangan akan dipersetujui oleh pembeli dan penjual. Dalam keadaan ini, permintaan akan dipenuhi oleh penawaran pada (titik) harga keseimbangan pada masa yang tepat,

tempat yang sesuai dan harga yang dipersetujui. Maka, berlakulah transaksi jual beli pada harga yang dipersetujui oleh kedua-dua penjual dan pembeli berasaskan kerelaan setelah masing-masing membuat penilaian.

Dalam keadaan biasa, dalam situasi permintaan dan penawaran normal, harga keseimbangan ini ialah harga pasaran (*market price*). Dalam keadaan ini, tidak ada tuan tanah yang ingin menjual tanahnya rendah daripada *market price – to sell at a price that is lower than the current market price*. Dalam keadaan ini juga, tidak ada orang yang ingin membeli tanah lebih tinggi daripada *market price – to buy at a price that is higher than the current market price*. Hanya dalam keadaan terdesak sahaja tuan tanah sanggup menjual tanahnya rendah daripada *market price*. Penulis panggil sebagai penjual terdesak. Hanya dalam keadaan tertentu sahaja orang ingin membeli tanah lebih tinggi daripada *market price*. Penulis panggil sebagai pembeli terdesak. Hanya orang yang terdesak sahaja sanggup melakukan sesuatu yang luar biasa. Dalam keadaan penjual terdesak, tanah akan terjual dengan harga yang lebih rendah daripada harga pasaran. Dalam keadaan pembeli terdesak, tanah akan dibeli dengan harga yang lebih tinggi. Dalam dua-dua keadaan ini, harga jual beli tidak menggambarkan *market price*.

Semua transaksi jual beli ini didaftar, direkodkan dan disimpan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), Kementerian Kewangan. Pentadbir Tanah ketika menimbang dalam mentaksir, menilai dan menentukan award pampasan pengambilan tanah akan menggunakan bukti-bukti jual beli ini sebagai perbandingan. Dalam

istilah penilaian hartanah disebut sebagai harga bandingan. JPPH selaku penasihat kepada Kerajaan dalam bidang hartanah, termasuklah memberi nasihat kepada Pentadbir Tanah dalam menentukan kadar nilai dan pampasan dalam pengambilan tanah akan menggunakan data-data dan transaksi jual beli tersebut sebagai *comparable*. Dalam ilmu penilaian hartanah di sebut *comparable methods*. Tindakan Pentadbir Tanah dan JPPH ini menepati kehendak prinsip nilai pasaran seperti yang disebut dalam Perkara 1(1) Jadual Pertama APT 1960. Maksudnya di sini, amaun pampasan pengambilan tanah yang diawardkan oleh Pentadbir Tanah juga menggambarkan *market price* kerana ia bersumberkan harga bandingan yang berasaskan prinsip *willing seller* dan *willing buyer*. Ini disahkan oleh mahkamah. Antaranya ialah dalam kes Selangor Coconuts Berhad v. Pemungut Hasil Tanah Kedah ([1999] 2 AMR 1972). Dalam kes ini, Selangor Coconuts Berhad adalah pemilik tanah pertanian yang dikenali dengan Ladang Batu Pekaka, di tanam dengan kelapa sawit. Seluas 4.5 ekar daripada tanah tersebut telah diambil oleh Kerajaan Negeri Kedah mengikut APT 1960 pada 30 September 1982. Pampasan yang dibayar kepada tuan tanah iaitu Selangor Coconuts Berhad (ditaksirkan atas kadar RM9,000 seekar) tidak dipersetujui oleh tuan tanah, yang menuntut atas kadar RM25,000 seekar. Kes ini di rujuk ke Mahkamah Tinggi Alor Setar, dimana kedua-dua pihak mengemukakan cara penilaian berasaskan perbandingan (*comparable method*). Setelah mendengar hujah kedua-dua pihak, mahkamah kemudian menaikkan sehingga RM11,000 seekar. Selangor Coconuts Berhad masih tidak berpuashati dengan taksiran yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi, lalu ia merayu ke Mahkamah Rayuan.

Dalam kes ini, Mahkamah Rayuan mendapati kedua-dua pihak telah menggunakan kaedah yang betul iaitu *comparable method* iaitu melihat apakah harga jualan tanah lain yang serupa dan dibandingkan dengan tanah yang diambil. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa Hakim Mahkamah Tinggi telah menggunakan prinsip undang-undang yang betul dan menepati kehendak nilai pasaran seperti yang disebut dalam Jadual Pertama APT 1960.

Apa yang penulis ingin sampaikan atau jelaskan di sini adalah, dalam keadaan biasa, tuan tanah akan menerima jumlah wang yang sama, sama ada dalam harga jualan atau award pampasan, masih dalam lingkungan *market price*. Ini prinsipnya. Jadi tidak ada isu mahal dan murah, tinggi dan rendah, kedekut dan pemurah. Tidak timbul hendak menyelamatkan wang kerajaan, tidak berlaku nilainya diletakkan sangat rendah kerana pegawai kerajaan mahu membantu kerajaan untuk menjimatkan. Atas prinsip ini, maka tidak ada isu bahawa kaedah jual beli atau *willing buyer and willing seller* dikatakan memberi harga yang lebih baik kepada tuan tanah berbanding dengan kaedah pengambilan secara paksa. Cuma dalam proses jual beli, ia berlaku atas prinsip persetujuan, reda meredai atau dikatakan *win-win*, maka ia tidak menjadi isu, berbanding dengan pengambilan tanah yang sentiasa menjadi kontroversi kerana dikatakan tidak ada unsur-unsur tersebut. Ia dianggap *lose-win* atau *win-lose*.

Justeru itu, secara jujur, penulis tidak setuju dengan kenyataan di Mahkamah Tinggi yang dibuat oleh bekas Perdana Menteri, YABhg. Tun Dr Mahathir Mohamad ketika beliau menjadi saksi kepada bekas

Menteri Pengangkutan, Tun Dr Ling Liong Sik atas tuduhan menipu Kabinet dalam pembelian tanah untuk projek PKFZ bahawa “selalunya apabila kerajaan mahu mengambil alih tanah, nilainya diletakkan sangat rendah kerana pegawai kerajaan mahu membantu kerajaan untuk menjimatkan wang.”

Kalaulah benar bagaikan yang dikata, kenapa perolehan tanah untuk PKFZ menjadi isu. Harga jual beli ialah pada kadar RM25 sekaki persegi dengan harga RM1.088 bilion, pada hal anggaran nilai JPPH berdasarkan nilai pasaran terbuka dengan menggunakan kaedah perbandingan ialah pada kadar RM10.16 sekaki persegi iaitu berjumlah RM442.13 juta. Jika anggaran nilai ini diterima oleh Pentadbir Tanah semasa membuat award, kerajaan hanya perlu membelanjakan RM442.13 juta dan seterusnya sejumlah RM645.87 juta dapat diijimatkan.

Berdasarkan data dan maklumat yang penulis perolehi, pada 20 Julai 2001, atas permintaan Kementerian Pengangkutan, JPPH telah menjalankan penilaian. Nilai ini dibuat bagi tujuan membuat anggaran jumlah pampasan yang akan dibayar kepada pemilik tanah sekiranya Kerajaan bercadang untuk kaedah perolehan tanah melalui pengambilan. Berdasarkan surat daripada Timbalan Ketua Pengarah JPPH kepada Ketua Setiausaha Perbendaharaan bertarikh 1 Ogos 2001, harga tanah bagi maksud pampasan (sekiranya tanah diambil balik melalui APT 1960 dan diterima oleh Pentadbir Tanah), adalah RM10.16 sekaki persegi iaitu berjumlah RM442.13 juta. Asas penetapan harga

tanah tersebut adalah seperti berikut: (i) Nilai pasaran terbuka; (ii) keseluruhan tanah diambil balik; (iii) 500 ekar tanah ditambun dan bakinya tanah paya; (iv) jalan masuk utama ke lot berkenaan belum dibina; (v) tanah pajakan dengan baki 92 tahun; dan (vi) kaedah perbandingan digunakan.

Maksudnya disini ialah harga pasaran tanah tersebut pada Ogos 2001 adalah sekitar RM10.16 skp atau RM442,569 seekar atau RM442.5 juta bagi keluasan 1,000 ekar. Tetapi kenapa tanah tersebut dijual beli dengan harga sebanyak RM1.088 bilion pada kadar RM25 sekaki persegi seperti yang terdapat dalam Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani pada 12 November 2002. Adakah juga harga tersebut merupakan harga pasaran kerana jual beli berlaku atas prinsip *willing buyer* dan *willing buyer*. Penulis ada jawapannya.

Berdasarkan data dan maklumat yang diperolehi, kadar RM25.00 sekaki persegi itu juga dinilai oleh JPPH seperti dalam laporannya yang bertarikh pada 29 September 2000. Bagi penulis, kadar tersebut bukan harga pasaran semasa, tetapi anggaran harga masa hadapan. Bila?, jawapannya: (i) harga setelah tanah tersebut mempunyai infrastruktur yang terdiri daripada perparitan, jalan masuk utama, jambatan, menambun tanah, memberi sumbangan kepada agensi (Jabatan Bekalan Air), membuat penyelenggaraan untuk memastikan bahawa kawasan tidak banjir akibat kerja-kerja tanah dan membekalkan air sebanyak 1.30 juta gelen sehari; (ii) harga tersebut adalah harga *installment* dimana

bayaran pendahuluan tahun pertama sebanyak 5% dengan tempoh bayaran selama 15 tahun pada kadar faedah 6.0% dan moratorium selama 4 tahun. Jelas di sini bahawa harga jual beli pada kadar RM25 sekaki persegi dengan harga RM1.088 bilion bukan harga pasaran semasa (current market value / price) tetapi special value/price dengan discounted cash.

Lantaran itu, jika jual beli ini menggunakan harga semasa, berdasarkan ciri-ciri tanah semasa, tentu harganya lebih kurang atau dianggap adalah sekitar RM10.16 skp atau RM442,569 seekar atau RM442.5 juta bagi keluasan 1,000 ekar.

5 PENUTUP

Dalam artikel ini, penulis membuat refleksi dengan menilai perolehan tanah untuk projek PKFZ ini dari perspektif pengambilan tanah untuk dijadikan bahan pembelajaran, tidak lebih dari itu, disamping membetulkan persepsi.

Sekian

Wallahu a'lam dan Allah Maha Mengetahui

(Penulisan ini adalah pendapat peribadi penulis sendiri dan tidak mewakili mana-mana pihak)

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

RUJUKAN

1. [PKFZ Press Clippings](#)
2. [PKFZ Homepage](#)
3. ["Press statement on Port Klang Free Trade Zone Project"](#). Raja Petra, Malaysia Today. Retrieved 20 December 2007.
4. ["M'sia Government to give \\$1 billion soft loan"](#). BizNews Dubai. Retrieved August 2007.
5. DHARMENDER SINGH (7 May 2008). ["PwC picked to audit PKFZ"](#). *The Star*. Retrieved 7 May 2008.
6. "Authorities to net PKFZ 'big fish", Malaysiakini, 17 December 2009]
7. "One more charged in Port Klang scandal", by S Jayasankaran, Business Times Singapore, 15 December 2009
8. "KFZ culprits will be punished, says DPM", by Jason Gerald John, 12 December 2009]
9. "Court action shows govt's resolve to check graft", The Star, 14 December 2009]

10. M'sian ex-minister charged over port scandal, by Pauline Ng, Business Times (Singapore), 30 July 2010
11. Dr Ling pleads not guilty in the PKFZ scandal, by NURBAITI HAMDAN and YUEN MEIKENG, The Star, 30 July 2010
12. ["PKFZ introduces whistle-blower policy"](#). The Malaysian Insider. 4 January 2010. Retrieved 22 January 2010.
13. ["Whistle-blower policy set to be used in more agencies"](#). *The Star*. 22 January 2010. Retrieved 22 January 2010.
14. [Kerajaan Tidak 'Selamatkan' PKFZ, Kata Ong Tee Keat](#)
15. ['Kami Ada Pasukan Yang Baik Dalam Lembaga LPK Dan PKFZ' - Pengerusi LPK](#)
16. [Kos Pembangunan PKFZ Kurang Daripada RM4.6 Bilion, Kata Pengerusi LPK Yakin Dapat Tingkat Kadar Sewa PKFZ Kepada 80 Peratus Dlm Lima Tahun](#)
17. [Menteri, Timbalan Menteri MCA Sokong Ong Dalam Isu PKFZ](#)
18. [PKFZ: Pengerusi PKA Akan Buat Laporan Dengan SPRM Esok](#)
19. [Kos Projek PKFZ Mungkin Meningkatkan Kpd RM12.453 Bln](#)
20. [KDBS Cabar PKA Keluarkan Laporan Mengenai Skandal PKFZ.](#)
21. <http://pkrl.blogspot.com/2012/10/kantoi-mahathir-di-mahkamahpengambilan.html>
22. <http://blog.limkitsiang.com/2007/09/05/rm46-billion-pkfz-scandal-hansard-account/>
23. <http://drhalimahali.blogspot.com/2009/06/koleksi-berita-menarik-isu-pkfz.html>
24. http://ms.wikipedia.org/wiki/Skandal_Zon_Bebas_Pelabuhan_Klang.
25. *Hansard Dewan Rakyat, Selasa, 4h September 2007.*
26. http://www.utusan.com.my/utusan/info.asp?y=2009&dt=0607&pub=Utusan_Malaysia&sec=Dalam_Negeri&pg=dn_08.htm#ixzz30G6kULf1.
© Utusan Melayu (M) Bhd.
27. Kajian Semula Kedudukan Projek Zon Perdagangan Bebas Pelabuhan Klang dan Port Klang Free Zone Sdn Bhd. Laman web www.pka-report.com boleh diakses selama 14 hari sahaja mulai 28 Mei - 10 Jun 2009.
28. Laporan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara Terhadap Projek Pembangunan Zon Bebas Pelabuhan Klang (PKFZ) bertarikh 27 Oktober 2009.