



19 Mac 2024

## KENYATAAN MEDIA PAC

1. Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (PAC) hari ini membentangkan Laporan PAC berhubung Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi di bawah Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) dan Kementerian Kewangan Malaysia (MOF).
2. Laporan ini dibentangkan selepas PAC mengadakan prosiding pada **30 November 2023** dan **13 Disember 2023**. Dalam prosiding itu, PAC memanggil saksi-saksi seperti berikut:
  - i. **YBhg. Datuk Johan Mahmood Merican**, Ketua Setiausaha Perbendaharaan (KSP), MOF.
  - ii. **YBhg. Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad**, Timbalan KSP (Pelaburan), MOF; dan
  - iii. **YBrs. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardi**, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif, LADA.
3. Bagi tajuk ini, PAC berpandangan bahawa MOF perlu lebih proaktif dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul bagi pengurusan pembangunan hartanah LADA di Langkawi ini.
4. Melalui 2 prosiding yang diadakan, MOF sebagai sebuah kementerian utama dalam sistem pentadbiran kerajaan tidak seharusnya menunggu begitu lama bagi menyelesaikan isu pajakan Hotel St. Regis Langkawi dan projek Perkampungan Tok Senik Resort.

5. Ini memandangkan saham-saham yang dimiliki oleh kedua-dua syarikat ini adalah milik MOF sama ada melalui Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) atau LADA.
6. PAC mendapati bahawa isu pajakan Hotel St. Regis Langkawi masih terus gagal dimuktamadkan membabitkan perjanjian pajakan tanah Plot 1 antara LADA dan syarikat pengendali hotel St. Regis Langkawi iaitu INR Sdn. Bhd.
7. Lebih mengejutkan PAC, saham-saham syarikat INR Sdn. Bhd. dimiliki oleh LADA sebanyak 30%, MKD 30% serta sebuah syarikat dari Indonesia iaitu Rajawali Group sebanyak 40% dan ini menjadikan MOF sebagai pemegang saham utama sebanyak 60%.
8. Dalam prosiding yang diadakan, PAC mendapati tanah yang digunakan untuk membina Hotel St. Regis Langkawi masih milik LADA.
9. Walau bagaimanapun, status tanah secara pajakan (*leasehold*) yang diluluskan Kerajaan Negeri kepada LADA bagi pembangunan Hotel St. Regis Langkawi ini telah menyebabkan perjanjian pajakan antara pemegang-pemegang saham syarikat INR Sdn. Bhd. tidak dapat disempurnakan memandangkan *shareholders' agreement* asal menyatakan supaya tanah yang diperoleh berstatus *freehold*.
10. Atas sebab itu, perkara ini perlu diselesaikan secara berhemah antara MOF dan Kerajaan Negeri dan ia sepatutnya tidak menjadi sebarang isu antara MOF dan Kerajaan Negeri memandangkan Pengerusi Bersama LADA adalah YAB Menteri Kewangan dan YAB Menteri Besar Kedah.
11. Kegagalan menyempurnakan perjanjian ini telah menyebabkan berlakunya isu *Non-Performing Loan* (NPL) dengan Bank Pembangunan akibat

daripada syarikat INR Sdn. Bhd. gagal melunaskan bayaran ansuran kepada bank bagi pembiayaan tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27 juta sehingga 30 Jun 2021. Bagi pembinaan hotel ini, syarikat INR Sdn. Bhd. telah membuat pinjaman daripada Bank Pembangunan berjumlah RM246.54 juta dan pinjaman daripada pihak Kerajaan sebanyak RM20 juta.

12. Bagi projek Perkampungan Tok Senik Resort pula, PAC mendapati LADA telah cuai dalam membenarkan Maju Holdings Sdn. Bhd. (MHSB) mencagarkan tanah kepada Perwaja Terengganu Sdn. Bhd. (PTSB) yang mengakibatkan LADA kehilangan pemilikan tanah bagi Perkampungan Tok Senik Resort tersebut.
13. Secara keseluruhannya, PAC telah menemukan 7 isu utama melibatkan Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi di bawah LADA dan MOF, dengan 2 isunya melibatkan pengurusan pajakan Hotel St. Regis Langkawi dan projek Perkampungan Tok Senik Resort sehingga menyebabkan LADA gagal mengutip hasil pajakan bagi 2 projek tersebut.
14. Untuk sebab itu, PAC membuat 6 rumusan berdasarkan prosiding yang diadakan seperti berikut:
  - i. Perjanjian pajakan untuk menyempurnakan hak milik tanah bagi Hotel St. Regis Langkawi antara pihak Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) dan INR Sdn. Bhd. tidak dapat ditandatangani kerana status tanah yang diperoleh adalah *leasehold* sedangkan syarat dalam *shareholders' agreement* telah menetapkan status tanah perlu berstatus *freehold*.

- ii. Lanjutan daripada perjanjian yang tidak dimeterai ini, LADA tidak dapat mengutip nilai pajakan RM660,000 setahun bagi tempoh empat (4) tahun 10 bulan dengan jumlah nilai pajakan sebanyak RM3.19 juta.
  - iii. Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) merancang untuk memulakan proses penjualan Hotel St. Regis Langkawi bagi membantu menyelesaikan hutang syarikat INR Sdn. Bhd. kepada Bank Pembangunan. Walau bagaimanapun, terdapat kesukaran mendapatkan pembeli berpotensi selagi status tanah masih belum selesai.
  - iv. Ketidakupayaan INR Sdn. Bhd. untuk melunaskan bayaran ansuran kepada pihak bank selama 24 bulan telah menyebabkan isu *non-performing loan* dan ianya bertambah kritikal apabila negara dilanda krisis pandemik Covid-19. Setakat 30 Jun 2021 tunggakan berjumlah RM27 juta.
  - v. Maju Holdings Sdn. Bhd. (MHSB) tidak mengambil tindakan untuk mendaftarkan pemilikan saham Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. sebanyak 30 peratus bersamaan dengan nilai sebanyak RM8.3 juta kepada LADA.
  - vi. Kecuaian LADA membenarkan MHSB mencagarkan tanah kepada Perwaja Terengganu Sdn. Bhd. (PTSB) telah mengakibatkan LADA kehilangan pemilikan tanah tersebut.
15. Sebagai langkah penambahbaikan, PAC Parlimen mengesyorkan 5 perkara kepada MOF dan LADA untuk dilaksanakan seperti berikut:
- i. MOF dan LADA perlu mengambil tindakan segera bagi memuktamadkan status tanah supaya perjanjian pajakan dapat

diselesaikan sekaligus membolehkan LADA mengutip nilai pajakan sebanyak RM3.19 juta.

- ii. MOF perlu mengemukakan pelan penyelamatan komprehensif Hotel St. Regis Langkawi kepada Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) yang merangkumi penstrukturan semula hutang, pengurusan perhotelan dan *way forward* hotel berkenaan selain status Tetuan Deloitte selaku *Receiver and Manager* (R&M).
  - iii. LADA perlu meningkatkan tahap kompetensi pengurusan projek – projek yang sedang dilaksanakan agar dapat disiapkan mengikut garis masa, kualiti dan pulangan seperti yang disasarkan.
  - iv. LADA perlu memastikan segala perancangan pembangunan dan promosi pelancongan pada masa akan datang ditadbir urus dengan baik supaya Langkawi kekal menjadi destinasi pelancongan bertaraf dunia.
  - v. MOF perlu lebih efektif dalam memantau dan mengawal selia syarikat-syarikat Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) supaya tidak berlaku kecuaiian yang boleh menjejaskan kepentingan Kerajaan. MOF juga perlu sentiasa memastikan syarikat-syarikat MKD mampu menjana keuntungan dan berfungsi selaras dengan asas penubuhan syarikat.
16. Untuk makluman, PAC akan mengadakan lawatan kerja dan prosiding berhubung isu ini pada bulan Jun di Langkawi untuk mengetahui maklum balas LADA dan MOF terhadap syor-syor yang diberikan oleh Jawatankuasa ini.
17. Orang ramai boleh membaca setiap keterangan dan penemuan laporan ini dengan melayari laman web PAC di alamat [www.parlimen.gov.my/pac](http://www.parlimen.gov.my/pac)

Sekian, terima kasih.

**YB Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin**  
**Pengerusi PAC Parlimen**