

13. PEROLEHAN TANAH LOT 41

Bank Negara Malaysia Kementerian Kewangan

1. LATAR BELAKANG

1.1. Bank Negara Malaysia (BNM) telah menerima surat daripada Kementerian Kewangan (MOF) bertarikh 21 Ogos 2017 mengenai tawaran penjualan tanah Lot 41 di Kuala Lumpur seluas 67.39 ekar. Mesyuarat Lembaga Pengarah BNM bertarikh 24 Ogos 2017 bersetuju dengan cadangan perolehan tanah Lot 41 bagi tujuan pelaburan untuk rizab pembangunan BNM dan agensi pada masa hadapan. Pada 31 Oktober 2017, BNM sekali lagi telah menerima surat daripada MOF mengenai tawaran penjualan tanah Lot 41 di Kuala Lumpur seluas 55.79 ekar. Seterusnya, mesyuarat Lembaga Pengarah meluluskan perolehan tanah Lot 41 seluas 55.79 ekar pada 7 Disember 2017.

1.2. Transaksi perolehan tanah Lot 41 dijalankan melalui *special purpose vehicle* (SPV) yang dilantik iaitu antara Syarikat Hartanah Mampan Sdn. Bhd. (HMSB), syarikat subsidiari Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) dengan BNM. Nilai perolehan tanah Lot 41 berjumlah RM2.070 bilion dan dibayar oleh BNM secara berperingkat kepada MOF pada bulan Disember 2017.

1.3. Hak milik sementara tanah Lot 41 telah didaftarkan atas milikan BNM oleh Pejabat Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG WPKL) pada 29 Disember 2017. Berdasarkan hak milik sementara tersebut, senarai pengguna lain yang menduduki tanah Lot 41 adalah seperti dalam **Jadual 13.1**.

JADUAL 13.1
SENARAI PENGGUNA TANAH LOT 41

BIL.	PENGGUNA	KELUASAN YANG DIMILIKI OLEH BNM (EKAR)
1.	Malaysian Space Agency (MYSA) *	
2.	OUM dan IUMW	28.58
3.	Banglo No.5 **	0.94
4.	Banglo No.7 **	3.18
5.	Banglo No.9	1.05
6.	Banglo No.9A	0.40
7.	Banglo No.9B	0.57
8.	Wisma Seri Kota	2.36
9.	Tanah Kosong (anggaran) **	18.71
JUMLAH		55.79

Sumber: Laporan Penilaian Lot 41 Seksyen 51 BNM

Nota : *Tanah milik MYSA berkeluasan 11.62 ekar terletak dalam tanah Lot 41. Tanah ini masih dimiliki oleh MYSA dan tidak termasuk dalam perolehan BNM

** Premis dan tanah kosong

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada perolehan tanah Lot 41 telah mengikut syarat yang ditetapkan oleh Lembaga Pengarah dan Perjanjian Jual Dan Beli.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dilaksanakan di Jabatan Perkhidmatan Fasiliti BNM yang bertanggungjawab menguruskan perolehan tanah. Semakan juga dibuat terhadap dokumen Perjanjian Jual Dan Beli, Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah dan rekod yang berkaitan. Bagaimanapun, pihak Audit mendapat kekangan kerana salinan asal Perjanjian Jual Dan Beli dan Borang 14A (pindah milik tanah, bahagian atau pajakan) tidak dikemukakan semasa pengauditan dijalankan.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dijalankan pada bulan April hingga September 2020. Penemuan Audit telah dibangkitkan kepada pihak pengurusan BNM pada 15 Oktober 2020. Maklum balas telah diterima daripada BNM pada 28 Oktober dan 23 November 2020. Mesyuarat Penutup (*Exit Conference*) telah diadakan pada 30 Oktober 2020. Penemuan Audit adalah seperti di perenggan 4.1.

4.1. Pembangunan Hab Pendidikan Di Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan

4.1.1. Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah bertarikh 24 Ogos 2017, pada asasnya Lembaga Pengarah telah bersetuju dengan cadangan perolehan tanah Lot 41 bagi tujuan pelaburan untuk rizab pembangunan BNM pada masa hadapan. Selain itu, BNM telah mengemukakan surat kepada MOF pada 31 Oktober 2017 dengan menyatakan tujuan perolehan tanah Lot 41 adalah untuk dijadikan Hab Pendidikan kerana lokasinya berdekatan dengan Sasana Kijang dan Asia School of Business yang juga dimiliki oleh BNM.

4.1.2. Semakan Audit mendapati **perolehan tanah ini tiada dalam perancangan strategik tahunan BNM bagi tempoh 2015 hingga 2017**. Semasa proses perolehan tanah ini dilakukan sebahagian tanah ini masih dalam pajakan Tenaga Nasional Berhad dan Universiti Malaya. Selain itu, tanah seluas 11.62 ekar dimiliki oleh MYSA yang terletak di Lot 41 juga masih belum dipecah sempadan.

4.1.3. Semakan lanjut Audit mendapati sehingga bulan September 2020, pembangunan di atas tanah Lot 41 masih belum dilaksanakan. BNM tidak mempunyai perancangan khusus bagi premis yang tidak diduduki dan tanah kosong seluas 22.83 ekar dan masih dalam proses merangka pelan pembangunan di tanah tersebut.

4.1.4. Pihak Audit mendapati **BNM juga tidak membuat penelitian yang wajar** dari segi perancangan pembangunan tanah dengan Kementerian Wilayah Persekutuan dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) sebelum bersetuju untuk membelinya.

4.1.5. Faktor lain yang menyebabkan pembangunan di atas tanah Lot 41 masih belum dilaksanakan ialah **pecah sempadan antara tanah tersebut dengan tanah milik MYSA masih belum selesai**. Tanah milik MYSA terletak dalam kawasan tanah Lot 41 seluas 11.62 ekar yang tidak dibayar dan bukan dimiliki oleh BNM semasa perolehan tanah Lot 41 dibuat. Perenggan 4.6 Perjanjian Jual Dan Beli antara HMSB dan BNM menyatakan:

"Upon the Said Land being registered in the name of the Purchaser and receipt of the land surveyor's report from the Vendor, the Purchaser shall submit the necessary applications to the Land Registry for purposes of subdivision of the Said Land to alienate the Plot currently occupied by the Malaysia Remote Sensing Agency (hereinafter referred to as "MRSA") measuring approximately 47,024.51 sq.metres (11.62 acres) (hereinafter referred to as the "Plot"), identified and delineated in blue in lay out plan annexed hereto as the First Schedule, into a separate Issue Document of Title in the name of the Vendor as the registered proprietor within eighteen (18) months from the date of receipt of the land surveyor's report".

4.1.6. Sehingga kini, BNM masih dalam proses menentukan jenis status tanah kerana geran tidak menyatakan kategori tanah. BNM juga masih dalam proses melantik konsultan bagi tujuan merujuk kepada Zon Pembangunan DBKL sebelum membuat proses penukaran status tanah dan disusuli dengan proses pecah sempadan. BNM telah lewat selama 12 bulan dan 5 hari dari tarikh laporan juruukur tanah dikeluarkan iaitu pada 27 Mac 2018 sehingga tarikh pengauditan 30 September 2020 dalam mengemukakan permohonan pecah sempadan ke PTG WPKL.

4.1.7. Kesan daripada tiada perancangan bagi perolehan tanah Lot 41 adalah seperti berikut:

a. Kehilangan Pulangan Pelaburan Bernilai Antara RM9.49 Juta Hingga RM124.58 Juta

Antara tempoh perolehan tanah Lot 41 pada bulan Disember 2017 hingga bulan September 2020, pelaburan BNM berjumlah RM2.070 bilion masih belum mendatangkan pulangan yang menguntungkan. Pihak Audit telah membuat analisis perbandingan terhadap anggaran pulangan pelaburan sekiranya nilai perolehan tanah tersebut dilaburkan dalam bon atau deposit tetap yang mana ia merupakan salah satu aktiviti utama BNM. **Berdasarkan analisis Audit, BNM dijangkakan mendapat keuntungan sejumlah RM9.49 juta dalam pelaburan bon atau RM124.58 juta pelaburan deposit tetap dalam tempoh perolehan tanah Lot 41 sehingga kini.** Anggaran pulangan pelaburan adalah seperti dalam **Jadual 13.2**.

JADUAL 13.2
ANGGARAN PULANGAN PELABURAN

ANGGARAN PULANGAN PELABURAN						
BIL.	JENIS PELABURAN	NILAI PELABURAN (PRINSIPAL) (RM Juta)	TAHUN	KADAR PULANGAN PELABURAN* (FAEDAH) (%)	JUMLAH PELABURAN (PRINSIPAL DAN FAEDAH) (RM Juta)	KEUNTUNGAN (RM Juta)
Cadangan 1						
1.	Bon	2,070.00	2018 - 2020	2.5	2,086.44	9.49
Cadangan 2						
2.	Deposit Tetap	2,070.00	2018	3.0	2,132.96	62.96
			2019	2.0	2,176.01	43.05
			2020	1.7	2,194.58	18.57
JUMLAH KESELURUHAN DEPOSIT TETAP						124.58

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota : *Kadar pelaburan digunakan adalah berdasarkan prestasi pelaburan BNM dari tahun 2018 hingga bulan Jun 2020

b. Kehilangan Hasil Sewa Berjumlah RM7.56 Juta

- i. Perenggan 4.5 Perjanjian Jual Dan Beli antara HMSB dan BNM menyatakan seperti berikut:

"...Vendor shall issue a written notice to each of the Lessees (excluding TNB) and the Occupiers containing the following:

(b) the Lessees and the Occupiers shall vacate the said Land no longer than twelve (12) months from the Submission Date (second payment date) failing which prevailing market rate shall apply;

(c) remit all rental during the twelve (12) months period to the new registered proprietor”.

- ii. Sehingga bulan September 2020, tiga (3) penyewa/pengguna masih menyewa di atas tanah Lot 41 iaitu Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM), International University Malaya Wales Sdn. Bhd. (IUMW) dan Kementerian Pertahanan (MINDEF). Semakan Audit terhadap perjanjian sewaan mendapati **kadar sewaan yang ditetapkan oleh BNM kepada penyewa tersebut tidak seragam**. Kadar sewaan kepada IUMW dikenakan pada kadar semasa, manakala kadar sewa SPRM dan MINDEF tidak mengikut kadar semasa dan lebih rendah dari sepatutnya. Ini menyebabkan BNM kehilangan hasil sewa berjumlah RM7.56 juta. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 13.3**.

JADUAL 13.3
PERBEZAAN ASAS KADAR SEWAAN
ANTARA IUMW, SPRM DAN MINDEF DI ATAS TANAH LOT 41

BIL.	AGENSI	TAHUN	TARIKH PERJANJIAN	BERDASARKAN PERJANJIAN SEWAAN		PENGIRAAN BERDASARKAN KADAR SEMASA JPPH* (RM Juta) (b)	KURANGAN TERIMAAN SEWAAN (RM Juta) (c) =(a) – (b)
				ASAS KADAR SEWAAN	JUMLAH SEWA (RM Juta) (a)		
1.	IUMW	2019	30.09.2019	Kadar Semasa/ RM1.62 sekaki persegi	3.20	5.70	(2.50)
		2020			3.60	5.70	(2.10)
		2021			4.00	5.70	(1.70)
2.	SPRM	2018	12.02.2020	Tiada Asas / RM0.85 sekaki persegi	0.00	0.16	(0.16)
		2019			0.00	0.16	(0.16)
		2020			0.05	0.16	(0.11)
3.	MINDEF	2018	06.10.2020	Tiada Asas	0.00	0.31	(0.31)
		2019			0.00	0.31	(0.31)
		2020	Perjanjian masih belum muktamad		0.10**	0.31	(0.21)
JUMLAH KESELURUHAN					10.85	18.51	(7.56)

Sumber: Perjanjian Sewaan BNM

Nota : *Pengiraan Audit menggunakan kadar semasa Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta (JPPH) iaitu RM2.70 per kaki persegi

**Pengiraan berdasarkan kadar perjanjian SPRM

- iii. Selain itu, MINDEF masih belum membuat pembayaran sewaan kepada BNM bagi tahun 2018 hingga 2020 berjumlah RM0.10 juta kerana perjanjian sewaan masih belum dimuktamadkan sehingga tarikh laporan ini.

Maklum balas BNM yang diterima pada 28 Oktober 2020

Tujuan perolehan tanah Lot 41 adalah bagi mencapai visi BNM membangunkan sebuah Hab Pendidikan Perkhidmatan Kewangan di sekitar Ibu Pejabat BNM dan Sasana Kijang, antaranya untuk menyumbang dan melahirkan modal insan kepada industri kewangan negara. Pelan pemindahan International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF) dan International Shari'ah Research Academy For Islamic Finance (ISRA) ke Lot 41 tergendala berikutan pandemik COVID-19 serta masa yang lebih lama diperlukan oleh INCEIF dan ISRA untuk memuktamadkan pelan serta strategi perpindahan. BNM akan menilai semula perancangan pembangunan tanah Lot 41. Perjanjian sewaan dengan MINDEF untuk 2018 dan 2019 telah dimeterai pada 6 Oktober 2020.

Maklum balas BNM yang diterima pada 23 November 2020

Kadar sewaan untuk IUMW adalah berbeza di mana kadar JPPH merangkumi kos penyenggaraan, manakala kadar BNM tidak termasuk kos penyenggaraan setelah mengambil kira kos tersebut ditanggung oleh penyewa.

Pernyataan Audit

Perolehan tanah sepatutnya mempunyai perancangan yang khusus sebelum perolehan dibuat untuk memastikan tanah tersebut dibangunkan tanpa kelewatan. Pelaburan yang dibuat terhadap hartanah tersebut juga dapat memberikan pulangan masa hadapan.

5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan, adalah disyorkan kepada BNM untuk mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:

5.1. Menyelesaikan dengan segera proses penukaran status tanah dan pecah sempadan antara Lot 41 dengan tanah milik MYSA.

5.2. Perjanjian sewaan di antara BNM dan MINDEF bagi tahun 2020 hendaklah ditandatangani segera untuk memastikan hak BNM dilindungi dan syarat-syarat kontrak dapat dikuatkuasakan.

5.3. Untuk masa akan datang, sebelum membuat perolehan tanah, pihak pengurusan wajar merancang dengan lebih teliti dan melaksanakan *due diligence* agar pelaburan yang dibuat adalah menguntungkan.