

**PERBADANAN JOHOR**  
**YAYASAN PELAJARAN JOHOR**  
**PERBADANAN ISLAM JOHOR**

**2. PEMBANGUNAN HARTANAH INDUSTRI**





## **PERBADANAN JOHOR YAYASAN PELAJARAN JOHOR DAN PERBADANAN ISLAM JOHOR PEMBANGUNAN HARTANAH INDUSTRI**

### **Perkara Utama**

#### **Apa yang diaudit?**

- Pengauditan melibatkan penilaian terhadap dasar Pembangunan Kerajaan negeri bagi tanah industri di tiga badan berkanun negeri iaitu Perbadanan Johor (JCorp), Perbadanan Islam Johor (PIJ) dan Yayasan Pelajaran Johor (YPJ).
- Pengauditan ini meliputi dua bidang utama iaitu prestasi dan pengurusan pembangunan hartanah industri bagi tahun 2018 hingga 2021. Prestasi hartanah dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian perancangan pembangunan hartanah, pencapaian pembangunan fizikal, pencapaian penjualan dan pajakan lot industri serta pencapaian pendapatan bagi hartanah yang dijual/dipajak/disewa. Pencapaian keberhasilan pula dilihat daripada pencapaian dasar Kerajaan negeri, pemerkasaan ekonomi kerajaan, pulangan hasil kepada Kerajaan negeri dan kajian persepsi terhadap pengusaha di Taman Perindustrian Bakri. Dari aspek pelaksanaan pengurusan meliputi perancangan, penjualan, pembangunan, pemilikan dan pemantauan.
- Pengauditan melibatkan anak syarikat yang membangunkan hartanah industri seperti TPM Technopark Sdn. Bhd. (TPM), YPJ Holdings Sdn. Bhd. (YPJH), YPJ Builders Sdn. Bhd. (YPJ Builders), PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PIJH) dan PIJ Manufacturing Sdn. Bhd. (PMSB).

#### **Mengapa ia penting untuk diaudit?**

- Untuk memastikan sama ada pembangunan hartanah industri telah dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif untuk meningkatkan pendapatan agensi Kerajaan Negeri terlibat dan pertumbuhan ekonomi Negeri Johor.

#### **Apa yang ditemui Audit?**

- Secara keseluruhannya pembangunan hartanah industri yang dilaksanakan oleh agensi telah mencapai objektif dari segi peningkatan pendapatan agensi Kerajaan negeri serta pertumbuhan ekonomi negeri Johor.

- Dasar Kerajaan negeri telah tercapai dengan wujudnya pembangunan berasaskan wilayah seperti hab perabot di wilayah utara – Muar, hab industri hiliran minyak dan gas serta hab industri berat di konurbasi selatan.
- Hab perabot di Muar dan hab industri berat antara penyumbang utama kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) sektor pembuatan Negeri Johor. Negeri Johor adalah pengeksport perabot terbesar dalam negara dengan nilai ekport berjumlah RM19.47 billion atau 64.5% daripada RM30.19 bilion.
- Kerajaan Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) memperoleh anggaran hasil Cukai Harta sejumlah RM30.51 juta setahun sebagai pulangan hasil dari pembangunan dua kawasan industri yang telah beroperasi iaitu Taman Perindustrian Bakri dan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat.
- Kajian persepsi pengusaha terhadap kemudahan infrastruktur dan prasarana menunjukkan 100% responden pengusaha di Taman Perindustrian Bakri bersetuju bahawa kerosakan jalan raya dan lampu jalan kerap berlaku.
- Bagi aspek pengurusan berlaku kelemahan dalam aspek pembangunan tanah industri, pembangunan projek fizikal, penjualan lot tanah industri dan kerugian pajakan kepada Agensi seperti berikut:
  - pembangunan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat II (Zon 5) seluas 214.51 ekar tertangguh disebabkan pihak pengurusan JCorp dan TPM masih belum ada pelan perancangan seperti yang diputuskan oleh Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp tahun 2020;
  - penjualan tanah seluas 250 ekar di Taman Perindustrian Pengerang masih tertangguh dan TPM tidak dapat mencari pelabur baharu bagi pembangunan baki tanah 335.78 ekar;
  - tanah seluas 12.04 ekar milik PIJ di Pengerang masih kosong kerana tiada sebarang tindakan di pihak PMSB;

- penglibatan Bumiputera melalui pegangan saham dan pengurusan bagi pembangunan Taman Perindustrian Bakri Fasa 2 tidak terlaksana;
- Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCJ) lewat siap menyebabkan hasil pajakan tahun 2019 dan 2020 berjumlah RM425,000 tidak diterima;
- perjanjian penamatan bersama Syarikat 526300-K tidak menjaga kepentingan agensi menyebabkan PIJ menanggung kerugian dengan bayaran saguhati sejumlah RM1 juta (ditolak kos-kos berkaitan) walaupun syarikat telah melanggar terma perjanjian;
- Syarikat 526300-K tidak melupuskan *sludge* atau enapcemar sebelum menyerahkan tanah kepada PIJ menyebabkan PMSB terpaksa menanggung kos pemulihan tanah berjumlah RM10 juta; dan
- kelewatan pembekal utiliti pindah milik tanah menyebabkan pembayaran cukai tanah dari tahun 2015 hingga 2020 berjumlah RM5,981 telah dijelaskan oleh pihak YPJ Builders.

#### Apa yang disyorkan Audit?

- Bagi memastikan pembangunan hartanah industri dapat diurus dengan lebih cekap dan berkesan, adalah disyorkan JCorp, YPJ dan PIJ mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:
  - memastikan perancangan pembangunan hartanah dilaksanakan dengan teratur dan sistematik dengan mengambil kira struktur keluasan tanah serta pelan Kebenaran Merancang agar pelaksanaan projek pembangunan dibuat mengikut tempoh masa yang dirancang;
  - memantau dan menyelia projek pembangunan fizikal taman perindustrian dengan lebih berkesan dalam mesyuarat pemantauan projek atau mesyuarat di peringkat Lembaga Pengarah;

- mewujudkan pelan strategik sasaran jualan yang lebih komprehensif dan praktikal bagi pertumbuhan ekonomi negeri dalam sektor pembuatan serta peningkatan pendapatan oleh agensi pelaksana;
- membuat pertimbangan sewajarnya bagi projek usaha sama dengan syarikat luar agar dapat menjamin kepentingan agensi dan Kerajaan;
- mengadakan hubungan strategik antara pelabur-pelabur yang berpotensi dalam sektor perindustrian bagi mengembangkan lagi sektor ekonomi negeri Johor khususnya dan Malaysia amnya;
- mengemukakan rayuan bersama justifikasi kepada pihak Kerajaan negeri untuk mendapatkan pengecualian penglibatan Bumiputera dalam pembangunan industri; dan
- menyegerakan permohonan-permohonan pindah milik tanah Kerajaan negeri kepada pembeli atau pembekal utiliti setelah hartanah dijual/dibangunkan.