

PERBADANAN JOHOR
YAYASAN PELAJARAN JOHOR
PERBADANAN ISLAM JOHOR

2. PEMBANGUNAN HARTANAH INDUSTRI



PERBADANAN JOHOR YAYASAN PELAJARAN JOHOR PERBADANAN ISLAM JOHOR

2. PEMBANGUNAN HARTANAH INDUSTRI

FAKTA UTAMA

Rancangan Struktur Negeri Johor (RSNJ) 2020 (2001-2020)	Kerajaan negeri telah menetapkan dasar untuk memperkukuhkan dan menyebarkan pembangunan perindustrian di koridor sedia ada melalui pemusatan dan penyerakan kelompok industri yang berpotensi tinggi ke semua daerah.
Pelan Pembangunan Mampan Johor (2018-2030)	Strategi utama adalah pengwujudan pertumbuhan seimbang dan menyeluruh di seluruh negeri; memfokuskan ekonomi mengikut kekuatan wilayah serta pemeraksanaan industri minyak dan gas.
Keluasan Tanah Industri Di Negeri Johor	17,207.38 ekar
Agensi Yang Terlibat Dengan Hartanah Industri	Perbadanan Setiausaha Kerajaan Johor (SSI), Perbadanan Johor (JCorp), Yayasan Pelajaran Johor (YPJ) dan Perbadanan Islam Johor (PIJ)
Perbadanan Johor (JCorp) Diperbadankan Di Bawah Enakmen Bilangan 4 Tahun 1968	• Bilangan tanah industri (17) • 15,513.94 ekar • Pendapatan RM629.86 juta
Yayasan Pelajaran Johor (YPJ) Diperbadankan Di Bawah Enakmen No. 8 Tahun 1982 berkuat kuasa pada 21 November 1983	• Bilangan tanah industri (1) • 135.5 ekar • Pulangan Hasil Fasa 1 dan 2 RM5.12 juta
Perbadanan Islam Johor (PIJ) Diperbadankan Di Bawah Enakmen Bil. 1 Tahun 1976 berkuat kuasa 6 Mei 1976	• Bilangan tanah industri (1) • 52.04 ekar • Hasil Pajakan RM7.52 juta • 15% daripada pendapatan bersih selepas kos pengurusan RM84,111

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kerajaan negeri melalui Rancangan Struktur Negeri Johor (RSNJ) 2020, bagi tempoh tahun 2001 hingga 2020 telah menetapkan dasar untuk memperkukuhkan dan menyebarkan pembangunan perindustrian di koridor sedia ada melalui pemusatan dan penyerakan kelompok industri yang berpotensi tinggi ke semua daerah.

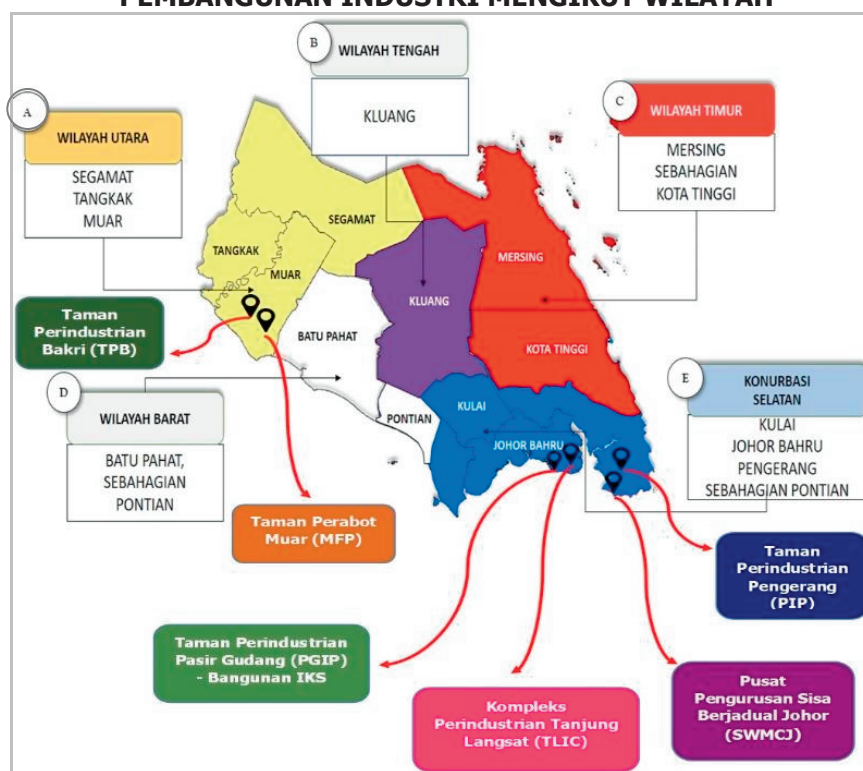
1.2. Pelan Pembangunan Mampan Johor (PPMJ) 2030 menetapkan teras pemeraksanaan ekonomi dengan menekankan aspek pembangunan berasaskan wilayah. Strategi utama adalah pengwujudan pertumbuhan seimbang dan menyeluruh di seluruh negeri, memfokuskan ekonomi mengikut kekuatan wilayah serta pemeraksanaan industri minyak dan gas seperti di **Jadual 1** dan **Rajah 1**.

JADUAL 1
JENIS INDUSTRI MENGIKUT WILAYAH

WILAYAH	LOKASI	JENIS INDUSTRI
Utara	i. Segamat	Ringan dan sederhana
	ii. Tangkak	Ringan dan sederhana
	iii. Muar	Ringan dan sederhana
Tengah	i. Kluang	Ringan dan sederhana
Timur	i. Mersing	Ringan dan sederhana
	ii. Kota Tinggi	Ringan dan sederhana
Barat	i. Batu Pahat	Ringan dan sederhana
	ii. Pontian	Ringan dan sederhana
Konurbasi Selatan	i. Johor Bahru	Ringan dan sederhana
	ii. Pasir Gudang	Berat
	iii. Tanjung Langsat	Berat
	iv. Senai	Ringan, sederhana dan teknologi tinggi
	v. Ulu Tiram	Ringan dan sederhana
	vi. Gelang Patah	Ringan, sederhana dan industri marin
	vii. Pengerang	Ringan dan sederhana (industri minyak dan gas)

Sumber: Rancangan Struktur Negeri Johor 2020 dan Pelan Pembangunan Mampan Johor 2030

RAJAH 1
PEMBANGUNAN INDUSTRI MENGIKUT WILAYAH



Sumber: Pelan Pembangunan Mampan Johor 2030

1.3. Pelaksanaan pembangunan industri dijalankan oleh agensi dan Badan Berkanun Negeri (BBN) yang diberikan kurniaan tanah dan juga Pengambilan Balik Tanah (PBT) oleh Kerajaan negeri melalui keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK). Agensi dan BBN yang terlibat dengan pembangunan hartanah industri di Negeri Johor adalah seperti Perbadanan Setiausaha Kerajaan Johor (SSI), Perbadanan Johor (JCorp), Yayasan Pelajaran Johor (YPJ) dan Perbadanan Islam Johor (PIJ).

1.4. Pembangunan hartanah industri yang diberikan kepada agensi atau BBN diuruskan oleh anak syarikat BBN secara usaha sama atau penjualan. Sebanyak 17,207.38 ekar tanah industri yang dikurnia akan dijual atau dipajak kepada pembeli untuk menjana pendapatan serta pulangan hasil kepada agensi.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk memastikan sama ada pembangunan hartanah industri telah dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif untuk meningkatkan pendapatan agensi dan pertumbuhan ekonomi Negeri Johor.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan dilaksanakan terhadap 3 BBN yang membangunkan hartanah industri di Negeri Johor iaitu JCorp, YPJ, PIJ serta melibatkan anak syarikat 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).

3.2. Pihak Audit telah memilih sampel dokumen dan rekod berkaitan untuk hartanah industri yang berkeluasan 6,805.26 ekar atau 39.5% daripada 17,207.38 ekar tanah seperti di dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
SAMPEL PEMBANGUNAN HARTANAH INDUSTRI YANG DIPILIH

BIL.	PEMBANGUNAN HARTANAH			PEMILIK - AGENSI	PELAKSANA – ANAK SYARIKAT BADAN BERKANUN NEGERI
	NAMA	LOKASI	KELUASAN PEMBANGUNAN (EKAR)		
1.	Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat (TLIC)	Tanjung Langsat, Pasir Gudang	4,836.26	JCorp	TPM
2.	Taman Perabot Muar (MFP)	Mukim Bakri, Muar	986.45		

BIL.	PEMBANGUNAN HARTANAH			PEMILIK - AGENSI	PELAKSANA – ANAK SYARIKAT BADAN BERKANUN NEGERI
	NAMA	LOKASI	KELUASAN PEMBANGUNAN (EKAR)		
3.	Taman Perindustrian Pengerang (PIP)	Mukim Pengerang	790.30		
4.	Taman Perindustrian Pasir Gudang (PGIP) - Kompleks IKS	Pasir Gudang	4.71		
5.	Taman Perindustrian Bakri (TPB)	Mukim Bakri, Muar	135.50	YPJ	YPJH dan YPJ Builders
6.	Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWM CJ)	Mukim Pantai Timur, Pengerang	52.04	PIJ	PIJH dan PMSB
JUMLAH			6,805.26		

Sumber: JCorp, YPJ dan PIJ

3.3. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama iaitu prestasi dan pengurusan pembangunan hartanah industri bagi tahun 2018 sehingga 2021. Prestasi hartanah dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian perancangan pembangunan hartanah industri, pencapaian pembangunan fizikal, pencapaian penjualan dan pajakan lot industri serta pencapaian pendapatan bagi hartanah yang dijual/dipajak/disewa.

3.4. Pencapaian keberhasilan pula dilihat daripada pencapaian dasar Kerajaan negeri, pemerkasaan ekonomi negeri, pulangan hasil kepada Kerajaan negeri, dan kajian persepsi pengusaha di Taman Perindustrian Bakri. Pengauditan aspek pelaksanaan pengurusan meliputi perancangan, penjualan, pembangunan, pemilikan dan pemantauan.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen yang berkaitan dengan pembangunan hartanah industri. Selain itu, temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab juga dilakukan bagi mendapatkan maklumat dan pengesahan. Lawatan fizikal di 6 lokasi pembangunan hartanah iaitu hab perabot di Taman Perindustrian Bakri (YPJ) dan Taman Perabot Muar (JCorp), hab industri hiliran minyak dan gas di Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (PIJ) dan Taman Perindustrian Pengerang (JCorp) serta hab industri berat di Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat (JCorp) dan Taman Perindustrian Pasir Gudang – Kompleks IKS (JCorp).

4.2. Kaji selidik untuk kajian persepsi pengusaha telah diedarkan kepada 25 pengusaha kilang di Taman Perindustrian Bakri, Muar bagi tujuan mendapatkan maklum balas berkaitan kepuasan pengusaha terhadap infrastruktur dan prasarana. Pengesahan dengan pihak ketiga melibatkan Bahagian Perancang Ekonomi Negeri Johor (BPENJ), Pejabat Tanah & Galian (PTG) Negeri Johor, Pejabat Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) telah dilaksanakan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan dari bulan November 2021 sehingga Mac 2022. Mesyuarat Penutup bersama YPJ dan PIJ telah dilaksanakan pada 16 Mei 2022 dan JCorp pada 19 Jun 2022. Maklum balas berkaitan pengauditan telah diterima daripada BBN terlibat. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

5.1.1. Prestasi Output

5.1.1.1. Pencapaian Perancangan Pembangunan Hartanah Industri

- a. Kerajaan negeri boleh mengurniakan tanah atau meluluskan pengambilan balik tanah kepada Agensi bagi membangunkan tanah untuk menjana sektor ekonomi rakyat.
- b. Berdasarkan kelulusan daripada Kerajaan negeri, agensi melalui anak syarikat yang dilantik menyediakan pelan perancangan pembangunan untuk kelulusan Lembaga Pengarah Agensi (LPA) sebelum diluluskan di peringkat Kerajaan negeri dan PBT.
- c. Semakan Audit mendapati pelan perancangan pembangunan hartanah industri telah mendapat kelulusan LPA dan juga PBT seperti di dalam **Jadual 3.**

JADUAL 3
PENCAPAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH INDUSTRI

BIL.	NAMA AGENSI	NAMA TAMAN INDUSTRI	KELULUSAN MMK		KURNIAAN / PENGAMBILAN BALIK TANAH (TAHUN)	KELULUSAN BOD (TAHUN)	KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG		PENCAPAIAN (%)
			TAHUN	KELUASAN (EKAR)			TAHUN	KELUASAN (EKAR)	
1.	Perbadanan Johor (JCorp)	Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat (TLIC)	1989	4,836.26	1993-2005	1989-2015	1994 - 2019	4,621.75	95.6
2.		Taman Perabot Muar (MFP)	2014	986.45	2016	2015	2018	986.45	100
3.		Taman Perindustrian Pengerang (PIP)	2016	790.30	2016	2016	2019 dan 2020	790.30	100
4.		Taman Perindustrian Pasir Gudang (PGIP)-Kompleks IKS	1986	4.71	1986	2016	2017	4.71	100
5.	Yayasan Pelajaran Johor (YPJ)	Taman Perindustrian Bakri (TPB)	1994 dan 2002	135.50	1994 dan 2002	2003	2005 dan 2011	137.45	100
6.	Perbadanan Islam Johor (PIJ)	Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCIJ)	1995	52.04	1995	*2004 dan 2016	2020	40.0	76.9

Sumber: Rekod Hartanah JCorp, YPJ, PIJ

Nota: *Sewaan tanah 526300-K

- d. Pihak Audit mendapati tarikh kelulusan Kebenaran Merancang (KM) berbanding tarikh kurniaan tanah/pengambilan balik tanah bagi Taman Perabot Muar dan Taman Perindustrian Pengerang adalah masing-masing dalam tempoh dua dan empat tahun.
- e. **Kebenaran Merancang bagi Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat (TLIC) telah mencapai 95.6% di mana pembangunan telah dilaksanakan secara berperingkat dari tahun 1994 hingga 2019.** Sehingga 31 Disember 2021, tiada perancangan pembangunan disediakan oleh pihak JCorp bagi baki tanah industri seluas 214.51 ekar.
- f. KM bagi Taman Perindustrian Bakri Fasa 1 mengalami kelewatan walaupun telah mendapat kelulusan MMK sejak tahun 1994 lagi. Perkara ini berlaku disebabkan kekerapan pertukaran pelan pembangunan kawasan tersebut daripada pembangunan bercampur kepada hab perabot.

- g. KM Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCJ) hanya dibuat pada tahun 2020 seiring dengan pelan pembangunan SWMCJ. Pihak Audit mendapati sepanjang tempoh dari tahun 1995 hingga 2004, tiada perancangan penggunaan tanah oleh PIJ.

Maklum Balas YPJ yang Diterima ada 8 Mac 2022

Kelewatan pembangunan Fasa 1 adalah disebabkan oleh beberapa faktor iaitu perubahan serta pindaan kepada perancangan asal. Pelan susur atur yang telah dirancang perlu dirombak kerana mengambilkira saranan dan cadangan oleh pihak Kerajaan bagi menempatkan pekilang-pekilang yang beroperasi di luar kawasan industri di daerah Muar.

Pendapat Audit | Pencapaian keluasan tanah yang dirancang untuk dibangunkan mencapai 95% mengikut dasar Kerajaan dan pelan pembangunan Agensi serta kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan.

5.1.1.2. Pencapaian Pembangunan Fizikal

Prestasi pencapaian pembangunan fizikal diklasifikasikan mengikut kategori pembangunan seperti hab perabot, hab industri hiliran minyak dan gas serta hab industri berat.

a. Hab Perabot

i. Taman Perindustrian Bakri - YPJ

- Anak syarikat YPJH iaitu YPJ Builders telah memeterai perjanjian usahasama dengan Syarikat 69534-X pada tahun 1994 bagi membangunkan tanah seluas 135.50 ekar sebagai Taman Perindustrian Bakri.
- Klausula dalam perjanjian menyatakan Syarikat 69534-X bertanggungjawab untuk menyediakan infrastruktur seperti jalan utama, jalan lorong, tangki, perpaipan serta utiliti asas bagi pembinaan kilang-kilang industri.

- Semakan Audit mendapati pelaksanaan projek fizikal telah siap dibangunkan pada tahun 2005 bagi Fasa 1A, tahun 2007 bagi Fasa 1B dan tahun 2016 bagi Fasa 2.
- Pembangunan Taman Perindustrian Bakri telah menyediakan 102 unit lot industri untuk dijual kepada pengusaha kilang perabot dengan kemudahan infrastruktur yang ditetapkan dalam perjanjian dan mengikut wilayah pembangunan industri Kerajaan negeri.

ii. Taman Perabot Muar – JCorp

- Kontrak Projek Infrastruktur Kerja Tanah, Jalan dan Perparitan Untuk Pembangunan Taman Perabot Muar adalah bernilai RM140 juta. Kontrak yang ditandatangani pada 27 Jun 2018 menyatakan penyiapan projek adalah selama 24 bulan.
- Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2021, dua item kerja infrastruktur telah disiapkan mengikut sasaran yang ditetapkan. Manakala lapar item kerja infrastruktur masih lagi dalam status pembinaan. Butirannya adalah seperti di **Jadual 4**.

JADUAL 4
STATUS PELAKSANAAN FIZIKAL PROJEK DI TAMAN PERABOT MUAR
SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	ITEM KERJA	BAYARAN KONTRAK (RM Juta)	SASARAN SIAP	STATUS	PENCAPAIAN (%)
1.	ERD Works	127.25	30.06.2020	Siap	100%
2.	TNB Substation (Double Chamber)	0.27	21.04.2021	Siap	100%
3.	PPU No.2	3.11	17.06.2021	Lewat siap	92.5%
4.	Water Tank	16.52	30.06.2021	Lewat siap	90.3%
5.	Sewerage Pipe	14.40	17.04.2022	Dalam Jadual	80.0%
6.	Main Rising Pipe	8.38	30.09.2021	Lewat siap	79.2%
7.	TNB Substation (STP Double Chamber)	0.29	27.02.2022	Dalam Jadual	23.1%
8.	STP	10.39	02.12.2022	Dalam Jadual	20.2%
9.	Internal Water Reticulation Pipe	8.19	24.12.2021	Lewat siap	10.3%
10.	Road Upgrading	27.83	14.05.2023	Dalam Jadual	5.8%
JUMLAH		216.63			

Sumber: Bahagian Projek Taman Perabot Muar

- Analisis Audit mendapati daripada lapar projek yang di dalam status pembinaan, empat projek telah mengalami kelewatan dan baki empat projek masih dalam jadual yang ditetapkan.

- Kemajuan kerja bagi *Internal Water Reticulation Pipe* hanya mencapai 10.3% walaupun sasaran dijadualkan siap pada Disember 2021. Ini kerana projek tersebut perlu mendapat kelulusan Syarikat Air Johor (SAJ) terlebih dahulu sebelum diluluskan di peringkat Lembaga Pengarah JCorp.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Projek Cadangan Membekal, Melaksanakan dan Menyiapkan Kerja-Kerja, Pemasangan Paip Air dan Lain-Lain Kerja telah diluluskan bermula pada 25 Januari 2021 dan dijangka siap pada 24 Disember 2021. Berikutan tambahan kerja dan kenaikan harga bahan binaan yang menyebabkan pertambahan harga (variation of price), Lembaga Tawaran JCorp pada 22 Mei 2022 telah meluluskan pindaan tarikh siap baharu iaitu pada 15 Oktober 2022.

b. Hab Industri Hiliran Minyak dan Gas

i. Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCJ) – PIJ

- Perjanjian pajakan hartanah industri antara PIJH dengan Syarikat 1189966-A bagi tempoh 2017 hingga 2047 untuk membina projek SWMCJ bagi keperluan mengurus dan merawat sisa buangan yang dijana daripada projek RAPID. Mengikut perancangan asal, SWMCJ akan beroperasi pada tahun 2019. Bagaimanapun, Syarikat 1189966-A hanya memulakan pembangunan fizikal projek pada awal tahun 2020 dan dijangka siap pada Disember 2022.
- Semakan Audit mendapati pencapaian fizikal projek sehingga 31 Disember 2021 adalah sebanyak 40%. Semakan Audit selanjutnya mendapati kelewatan pembinaan SWMCJ disebabkan oleh kelulusan Laporan Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling (EIA) oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS) yang hanya diterima pada 25 Oktober 2019. Syarikat 1189966-A mengambil masa selama 3 tahun untuk mendapatkan kelulusan EIA ini kerana melibatkan proses pemulihan sisa pencemaran tanah.

Maklum Balas PIJ yang Diterima pada 17 Mac 2022

PIJ dalam proses mengenal pasti punca kelewatan kelulusan EIA.

ii. Taman Perindustrian Pengerang – JCorp

- Kontrak bagi Projek Infrastruktur Kerja Tanah, Sistem Pamparitan Utama dan Kolam Takungan di Taman Perindustrian Pengerang adalah bernilai RM79.98 juta. Kontrak yang ditandatangani pada 27 November 2018 menyatakan penyiapan projek adalah selama 18 bulan.
- Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2021, projek infrastruktur untuk Fasa 1 dan 3 telah siap mengikut sasaran yang ditetapkan. Bagaimanapun, kemajuan projek bagi Fasa 2 dan 4 yang disasarkan siap pada 1 Ogos 2021 adalah pada tahap 77.3%. JCorp dan TPM telah menangguhkan projek infrastruktur tersebut sehingga 1 Ogos 2022 kerana tiada pelabur yang berpotensi.
- Lawatan fizikal Audit pada 9 Mac 2022 menunjukkan kemajuan fizikal untuk Fasa 1 sehingga 4 seperti di **Gambar 1** dan **2**.

GAMBAR 1



Taman Perindustrian Pengerang
-Kemajuan fizikal projek Fasa 2
(09.03.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Taman Perindustrian Pengerang
-Kemajuan fizikal projek Fasa 3
(09.03.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Ketidakstabilan ekonomi dan krisis global merupakan cabaran dalam menarik minat pelabur berpotensi. Kurangnya pelabur yang berminat menyebabkan syarikat mengawal aliran tunai serta memberhentikan sementara projek infrastruktur bagi Fasa 2 dan 4.

c. Hab Industri Berat

i. Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat (TLIC) – JCorp

- Perjanjian Pajakan dan Jual Beli antara JCorp dengan pembeli menetapkan JCorp bertanggungjawab untuk membina, menyediakan dan menyelenggarakan kemudahan infrastruktur. Antaranya seperti jalan, sistem saliran air dan saliran telefon sehingga PBT mengambil alih tanggungjawab tersebut.
- Pembangunan projek di TLIC melibatkan 47 projek infrastruktur di mana sebanyak 33 projek atau 70.2% telah disiapkan, manakala 14 projek atau 29.8% masih dalam pembinaan.
- Semakan Audit terhadap 14 projek yang masih dalam pembinaan mendapati sembilan projek masih mengikut jadual, manakala lima projek telah lewat daripada jadual seperti di dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
STATUS PELAKSANAAN PROJEK FIZIKAL DI KOMPLEKS PERINDUSTRIAN
TANJUNG LANGSAT SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	PROJEK	NILAI KONTRAK (RM Juta)	TEMPOH KONTRAK	SASARAN SIAP	PENCAPAIAN (%)
1.	Kerja-Kerja Jalan dan Perparitan bagi Jalan Ipil 5, TLIC	4.81	01.01.2021 – 31.12.2021	31.12.2021	91.3
2.	Kerja Merekabentuk, Memasang Sistem Kawalan Pencemaran Udara Bagi 1 unit 45 TPH Dandang, Tanjung Langsat Biomass Steam Plant	2.55	12.10.2020 – 11.10.2021	11.10.2021	95.3
3.	Kerja pemasangan paip air dan lain-lain di Jalan Teruntum 4	0.77	30.12.2019 – 29.10.2020	EOT 25.12.2020	99.0
4.	Kerja pemasangan paip air dan lain-lain di Sebahagian Jalan Nibong 7 & 8	1.82	01.08.2019 – 30.09.2020	EOT 05.02.2021	99.0
5.	Kerja pemasangan paip air dan lain-lain di Jalan Ipil 2,3 dan 4	2.63	01.04.2019 – 31.03.2020	EOT 24.12.2020	99.0
JUMLAH		12.58			

Sumber: Bahagian Projek TLIC

Nota: EOT – Extention of Time

- Analisis Audit mendapati punca kelewatan lima projek adalah seperti berikut:
 - Bagi projek 1 dan 2, kelewatan adalah disebabkan pihak kontraktor gagal menyiapkan kerja-kerja mengikut tempoh yang ditetapkan; dan

- Bagi projek 3, 4 dan 5, kelewatan adalah disebabkan proses dokumentasi kepada pihak SAJ belum selesai menyebabkan projek tidak dapat diserahkan kepada Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG).

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Punca kelewatan serahan kepada MBPG adalah disebabkan oleh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) serta Pelan Pemulihan Negara (PPN) yang hanya membenarkan 60% tenaga kerja di tapak projek.

Pendapat Audit | **Kelewatan penyiapan projek fizikal infrastruktur telah menjejaskan perancangan penjualan lot tanah industri dan pembangunan kilang oleh pelabur.**

5.1.1.3. Pencapaian Penjualan dan Pajakan Lot Hartanah Industri

a. Hab Perabot

i. Taman Perindustrian Bakri – YPJ

- Perjanjian antara YPJ, YPJ Builders dengan Syarikat 69534-X telah ditandatangani pada 6 April 1994 untuk pembangunan tanah industri Fasa 1 seluas 103 ekar. Antaranya ialah 38 unit lot industri, 32 unit kilang teres 1.5 tingkat, 16 unit kilang semi D 1.5 tingkat dan sembilan unit kilang banglo. Bagi Fasa 2 pula, Kerajaan negeri telah mengurniakan tambahan seluas 32.5 ekar tanah bagi membangunkan tujuh unit lot industri.
- Semakan Audit mendapati YPJH telah menjual kesemua 135.50 ekar tanah perindustrian di Fasa 1 dan Fasa 2 di antara tahun 2007 hingga 2017 kepada syarikat untuk pembinaan kilang-kilang perabot. YPJH juga telah membuat serahan hak milik tanah bagi lot-lot industri tersebut kepada pembeli yang berkenaan.

ii. Taman Perabot Muar – JCorp

- Kelulusan Pelan Pembangunan Taman Perabot Muar pada tahun 2018 berkeluasan 987.22 ekar tanah terdiri daripada 642.03 ekar bagi lot-lot industri. Baki 345.19 ekar adalah bagi kemudahan infrastruktur serta rizab utiliti air dan elektrik.
- Semakan Audit mendapati TPM telah menjual 444.27 ekar (158 plot tanah) atau 69.2% lot-lot industri kepada pengusaha kilang perabot mulai tahun 2018. Baki 31 lot industri berkeluasan 197.76 ekar atau 30.8% masih belum dijual. Maklumat lanjut adalah seperti di dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PENCAPAIAN PENJUALAN TANAH TAMAN PERABOT MUAR
BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2021

TAHUN	KELUASAN TANAH BOLEH DIJUAL (EKAR)	BILANGAN LOT TANAH	KELUASAN YANG TELAH DIJUAL (EKAR)	BAKI TANAH BELUM TERJUAL (EKAR)	PENCAPAIAN (%)
2018	642.03	95	247.57	394.46	38.6
2019	394.46	47	120.18	274.28	30.5
2020	274.28	2	32.52	241.76	11.9
2021	241.76	16	76.512	197.76	31.7
JUMLAH KESELURUHAN		158	444.27	197.76	69.2

Sumber: Rekod Jualan Taman Perabot Muar TPM

- Analisis Audit mendapati jualan tanah tertinggi seluas 247.57 ekar atau 38.6% disebabkan oleh pada tahun 2018 merupakan tahun pelancaran rasmi Taman Perabot Muar.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Baki tanah seluas 197.76 ekar terbahagi kepada dua kategori iaitu 112.46 ekar (komersil) dan 85.3 ekar (industri). JCorp sedang membuat pindaan status hak guna tanah bagi tanah komersil sebanyak 63.42 ekar kepada tanah industri kerana permintaan yang tinggi.

b. Hab Industri Hiliran Minyak dan Gas

i. Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCJ) – PIJ

- Perjanjian sewaan pada 1 April 2004 dan perjanjian pajakan pada 25 November 2011 dengan Syarikat 526300-K bagi keseluruhan 52.04 ekar. Perjanjian pajakan bagi tempoh 44 tahun adalah untuk pembangunan menaik taraf kemudahan pemerolehan kembali luar tapak sedia ada dan pengumpulan, pemindahan serta pengangkutan bahan buangan terjadual. Pada 31 Julai 2016, perjanjian penamatan bersama telah ditandatangani kerana Syarikat 526300-K telah melanggar syarat-syarat perjanjian.
- Pada 2 Ogos 2016, perjanjian pajakan antara PMSB dan Syarikat 1189966-A telah ditandatangani bagi pajakan tanah industri seluas 40 ekar sahaja selama 30 tahun. Pajakan adalah bagi memenuhi keperluan mengurus dan merawat sisa buangan yang dijana daripada Projek Pembangunan Bersepadu Penapisan Minyak dan Petrokimia (RAPID).
- Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2021, 40 ekar atau 76.9% hartanah industri telah dipajak. Manakala baki hartanah seluas 12.04 ekar atau 23.1% masih belum disewa atau dipajak.

ii. Taman Perindustrian Pengerang - JCorp

- Kelulusan Pelan Pembangunan Taman Perindustrian Pengerang pada tahun 2020 seluas 790.30 ekar terdiri daripada 585.78 ekar bagi jualan lot-lot industri. Baki seluas 204.52 ekar diperuntukkan untuk kemudahan infrastruktur seperti jalan raya serta rizab utiliti air dan elektrik.
- Semakan Audit mendapati lot tanah seluas 585.78 ekar masih belum dijual sejak tahun 2018 hingga 2021. Sebuah syarikat pelabur telah berminat untuk membeli tanah seluas 250 ekar. Bagaimanapun, sehingga 31 Disember 2021 urusan pembelian belum dimuktamadkan oleh pelabur tersebut.

- **Sasaran jualan keseluruhan tidak dapat dicapai kerana pemilik industri utama iaitu Petronas telah memperlahankan aktiviti operasinya. Ini disebabkan berlakunya tiga kes letupan dan kebakaran di Kompleks Bersepadu Penapisan Minyak dan Petrokimia (RAPID).**

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Taman Perindustrian Pengerang diwujudkan adalah bagi memenuhi keperluan pelaburan syarikat-syarikat petrokimia yang memerlukan bekalan bahan mentah dari RAPID Petronas serta keperluan pengusaha minyak dan gas yang terlibat dalam aktiviti 'Maintenance, Repair and Overhaul' (MRO) di RAPID Petronas. Oleh yang demikian, penjualan Taman Perindustrian Pengerang bergantung rapat kepada RAPID Petronas yang telah terhenti operasinya sejak Mac 2020.

c. Hab Industri Berat

i. Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung – JCorp

- Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung telah dibangunkan pada tahun 1997 yang berkeluasan 4,836.26 ekar adalah untuk memenuhi permintaan pembangunan industri berat pembuatan. Antaranya *Palm Oil Industrial Cluster* (POIC), petrokimia, minyak dan gas, pengedaran dan logistik setempat.
- Semakan Audit mendapati TPM telah menjual 2,239.58 ekar (149 plot tanah) atau 66% lot industri kepada pembeli atau pemajak. Baki seluas 1,154.66 ekar atau 34% masih belum dijual. Maklumat lanjut adalah seperti di dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PENCAPAIAN PENJUALAN LOT HARTANAH INDUSTRI
MENGIKUT TAHUN DI KOMPLEKS PERINDUSTRIAN TANJUNG LANGSAT
SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

TAHUN	KAWASAN	KELUASAN TANAH BOLEH DIJUAL (EKAR)	JUALAN TANAH		BAKI TANAH BELUM TERJUAL (EKAR)	PENCAPAIAN (%)
			BILANGAN LOT TANAH TELAH DIJUAL	KELUASAN YANG TELAH DIJUAL (EKAR)		
2017 & Sebelum	<i>Non-Port Area</i>	2,338.47	108	1,538.22	800.25	65.8
	<i>Port Area</i>	841.27	25	475.59	365.68	56.5
	Zon 5	214.51	0	-	214.51	0.0
JUMLAH		3,394.25 *	133	2,013.81	1,380.44 **	59.3
2018	<i>Non-Port Area</i>	800.25	3	109.51	690.74	13.7
	<i>Port Area</i>	365.68	2	10.79	354.89	3.0
	Zon 5	214.51	0	-	214.51	0.0
JUMLAH		1,380.44 *	5	120.30	1,260.14 **	8.7
2019	<i>Non-Port Area</i>	690.74	3	12.26	678.48	1.8
	<i>Port Area</i>	354.89	1	8.00	346.89	2.3
	Zon 5	214.51	0	-	214.51	0.0
JUMLAH		1,260.14 *	4	20.26	1,239.88 **	1.6
2020	<i>Non-Port Area</i>	678.48	0	-	678.48	0.0
	<i>Port Area</i>	346.89	2	16.76	330.13	4.8
	Zon 5	214.51	0	-	214.51	0.0
JUMLAH		1,239.88 *	2	16.76	1,223.12 **	1.4
2021	<i>Non-Port Area</i>	678.48	4	42.30	636.18	6.2
	<i>Port Area</i>	330.13	1	26.15	303.97	7.9
	Zon 5	214.51	0	-	214.51	0.0
JUMLAH		1,223.12 *	5	68.45	1,154.66 **	5.6
JUMLAH KESELURUHAN		3,394.25	149	2,239.58	1,154.66	66.0

Sumber: Kedudukan Hartanah Oleh JCorp pada 31 Januari 2022 dan Senarai Pembeli-Pembeli/Pemajak Tanah di Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat

Nota: * Baki keluasan tanah pada awal tahun

**Baki keluasan tanah pada akhir tahun

- Analisis Audit mendapati seluas 2,013.81 ekar tanah (133 lot) di *non-port area* dan *port area* atau 59.3% telah dijual pada tahun 2017 dan tahun sebelumnya. Manakala dari tahun 2018 hingga 2021 hanya 225.77 ekar (16 lot) atau 6.7% telah dijual.

- Pihak Audit mendapati tanah seluas 214.51 ekar di Zon 5 masih belum dijual kerana JCorp masih belum menyediakan pelan pembangunan terhadap kawasan tersebut.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 7 Jun 2022

Tiada perancangan pembangunan berikutan anggaran kos pembangunan yang tinggi untuk memajukan tanah industri TLIC Zon 5 ini. Namun, pihak Jcorp bersedia untuk menyediakan pelan pembangunan ke atas kawasan tersebut sekiranya terdapat pelabur yang menawarkan tawaran pulangan yang baik.

Pendapat Audit | Pencapaian penjualan dan pajakan lot tanah industri telah mencapai sasaran yang ditetapkan mengikut tahun seperti mana yang dirancang kecuali Taman Perindustrian Pengerang dan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat Zon 5.

5.1.1.4. Pencapaian Pendapatan bagi Hartanah Yang Dijual/Dipajak/Disewa

Pencapaian pendapatan merupakan hasil jualan lot tanah daripada keuntungan anak syarikat dalam projek pembangunan industri atau pulangan hasil bagi tanah industri yang dijual/dipajak/disewa.

a. Hab Perabot

i. Taman Perindustrian Bakri - YPJ

- Semakan Audit mendapati YPJH menerima pulangan hasil secara berperingkat. Sejumlah RM4 juta pulangan hasil Fasa 1 telah diterima bagi tempoh 24 tahun bermula dari tahun 1994 hingga 2017. Pada tahun 1999 hingga 2002 dan tahun 2008 hingga 2014, YPJH tiada menerima apa-apa pulangan hasil.
- Bagi Fasa 2, YPJH telah menerima pulangan balik hasil berjumlah RM1.12 juta iaitu untung bersih yang dikongsi sama rata dengan Syarikat 69534-X. Pulangan balik hasil diterima selama 10 tahun secara berperingkat pada tahun 2007, 2015 dan 2017.

ii. Taman Perabot Muar - JCorp

- Pihak TPM telah membuat jualan lot-lot tanah industri di Taman Perabot Muar bermula tahun 2018. Sehingga 31 Disember 2021, sejumlah RM276.19 juta atau 55.5% telah diterima berbanding RM497.60 juta yang disasarkan. Pencapaian pendapatan berbanding sasaran adalah seperti di dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PENCAPAIAN PENDAPATAN BERBANDING SASARAN
DI TAMAN PERABOT MUAR

TAHUN	SASARAN (RM Juta)	PENDAPATAN (RM Juta)	PENCAPAIAN (%)
2018	173.99	16.08	9.2
2019	186.58	98.21	52.6
2020	88.49	95.76	108.2
2021	48.54	66.14	136.3
JUMLAH	497.60	276.19	55.5

Sumber: Rekod Kewangan Bahagian Akaun TPM

- Analisis Audit mendapati pendapatan jualan lot industri di Taman Perabot Muar diterima secara berperingkat mengikut kemajuan kerja infrastruktur sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual Perjanjian Penjualan.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Pihak JCorp telah menetapkan sasaran pendapatan dan strategi pemasaran bagi Taman Perabot Muar sehingga tahun 2026.

b. Hab Industri Hiliran Minyak dan Gas

i. Pajakan 2004 - 2016

- Merujuk perjanjian pajakan antara PIJ dengan Syarikat 526300-K bertarikh 25 November 2011, bayaran sewa tanah ditetapkan mengikut jadual dalam perjanjian untuk tempoh pajakan selama 44 tahun sehingga 16 September 2055.

- Semakan Audit mendapati Syarikat 526300-K sepatutnya membayar sewaan tanah berjumlah RM665,873.20 bagi tempoh 12 tahun mulai April 2004 sehingga Jun 2016. Bagaimanapun, bayaran sewaan yang diterima berjumlah RM442,524 atau 66.5% daripada jumlah yang sepatutnya. Maklumat terperinci adalah seperti di dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PENCAPAIAN PENDAPATAN HASIL SEWAAN HARTANAH INDUSTRI
BAGI TAHUN 2004 SEHINGGA 2016

BIL.	TEMPOH SEWAAN	SEWAAN SEPATUTNYA (RM Juta)	PENDAPATAN (RM Juta)	SEWAAN TIDAK DITERIMA (RM Juta)	PENCAPAIAN (%)
1.	01.04.2004 – 31.03.2007 (RM4,000.00 Sebulan)	0.12	0.12	-	100.0
2.	01.04.2007 – 31.03.2010 (RM4,400.00 Sebulan)	0.16	0.13	0.02	81.3
3.	01.04.2010 – 31.03.2013 (RM4,840.00 Sebulan)	0.17	0.15	0.02	88.2
4.	01.04.2013 – 31.03.2016 (RM5,324.00 Sebulan)	0.19	0.04	0.16	21.1
5.	01.04.2016 – 30.06.2016 (RM5,856.40 Sebulan)	0.02	-	0.02	0.00
JUMLAH BESAR		0.66	0.44	0.22	66.5

Sumber: Perjanjian Pajakan antara Perbadanan Islam Johor dan 526300-K dan Lejar Penghutang

- Analisis Audit mendapati tunggakan sewa sejumlah RM223,349.20 kerana Syarikat 526300-K tidak menjelaskan bayaran mengikut jadual yang ditetapkan. Semakan Audit selanjutnya mendapati PIJ gagal mengeluarkan sebarang notis tuntutan tunggakan sewa kepada Syarikat 526300-K mulai April 2007 sehingga Jun 2016.

ii. Pajakan 2016 - 2021

- **Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCJ) – PIJ**
 - Perjanjian antara PMSB dengan Syarikat 1189966-A bertarikh 2 Ogos 2016 telah menetapkan bayaran pajakan awal berjumlah RM6.5 juta. Kadar pajakan sewaan pada tahun 2019 dan 2020 berjumlah RM300,000 (MLP) setahun atau 2% daripada pendapatan (AR) mana yang lebih tinggi. Manakala pada tahun 2021 hingga 2025 kadar pajakan sewaan berjumlah RM400,000 (MLP) setahun atau 2% daripada pendapatan (AR) mana yang lebih tinggi.

- Semakan Audit mendapati bayaran pajakan awal berjumlah RM6.5 juta telah diterima mengikut syarat perjanjian pajakan.
- Semakan Audit lanjut mendapati PMSB tidak menerima bayaran pajakan pada tahun 2019 dan hanya menerima sejumlah RM175,000 atau 58.3% pada tahun 2020. Manakala bayaran bagi tahun 2021, PMSB telah menerima sejumlah RM400,000 atau 100% pada 29 Jun 2021 (RM200,000) dan pada 17 Januari 2022 (RM200,000).
- Pada 17 Julai 2016, Surat Wakil Kuasa antara PIJ dan PMSB menetapkan PMSB membayar pulangan sebanyak 15% setiap tahun kepada PIJ daripada keuntungan bersih tahunan (selepas kos mengurus dan cukai) pajakan SWMCJ setelah projek beroperasi bermula dari tarikh pajakan tanah.
- Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2021, PIJ masih belum menerima bayaran pulangan 15% tersebut.

Maklum Balas PIJ yang Diterima pada 17 Mac 2022

Lembaga Pengarah PMSB telah mengambil maklum dan bersetuju untuk menjelaskan bayaran sejumlah RM84,111 iaitu 15% sebagai pulangan PMSB kepada PIJ seperti di Ketetapan Beredar Ahli Lembaga Pengarah bertarikh 14 Februari 2022.

iii. Taman Perindustrian Pengerang - JCorp

- Merujuk kepada Pelan Strategik Pemasaran bagi tahun 2017 sehingga 2021 yang diluluskan oleh JCorp, TPM telah menyasarkan sasaran jualan lot-lot tanah industri bagi tempoh 5 tahun.
- Semakan Audit mendapati dari tahun 2018 hingga 2021, JCorp hanya menerima sejumlah RM1 juta sebagai bayaran komitmen oleh pelabur untuk membeli tanah di Taman Perindustrian Pengerang. Maklumat lanjut seperti di dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
PENCAPAIAN PENDAPATAN BERBANDING SASARAN
DI TAMAN PERINDUSTRIAN Pengerang

TAHUN	SASARAN (RM Juta)	PENDAPATAN (RM Juta)	PENCAPAIAN (%)
2018	49.00	1.0	2.0
2019	-	-	0.0
2020	-	-	0.0
2021	54.45	-	0.0
JUMLAH	103.45	1.0	1.0

Sumber: Bahagian Kewangan TPM

- Semakan Audit mendapati sasaran penjualan pada tahun 2018 hingga 2021 tidak dicapai kerana pelabur dari sebuah syarikat luar negara masih belum memuktamadkan perjanjian pembelian tanah industri.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Tindakan susulan dengan pelabur yang berminat di sebahagian besar kawasan Taman Perindustrian Pengerang sentiasa dijalankan. Keadaan ini juga bergantung rapat dengan ketidakstabilan harga minyak yang memberi kesan kepada sasaran pelabur yang terdiri daripada syarikat petrokimia, minyak dan gas. Selain itu, konflik global serta pandemik COVID-19 telah memberi impak kepada pasaran hartanah industri di Pengerang.

c. Hab Industri Berat

i. Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung - JCorp

- TPM telah membuat jualan lot-lot tanah industri di Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung bermula pada tahun 1997. Pada tahun 2018 hingga 2021 sejumlah RM351.64 juta atau 128.2% telah diterima berbanding RM274.33 juta yang disasarkan. Pencapaian pendapatan berbanding sasaran adalah seperti di dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
PENCAPAIAN PENDAPATAN BERBANDING SASARAN
DI KOMPLEKS PERINDUSTRIAN TANJUNG LANGSAT

TAHUN	SASARAN (RM Juta)	PENDAPATAN (RM Juta)	PENCAPAIAN (%)
2018	50.96	173.64	340.7
2019	76.98	9.04	11.7
2020	125.60	105.67	84.1
2021	20.79	63.29	304.4
JUMLAH	274.33	351.64	128.2

Sumber: Rekod Kewangan Bahagian Akaun, TPM

- Analisis Audit mendapati pada tahun 2018, pencapaian pendapatan yang tinggi sebanyak 340% disebabkan penjualan Terminal Tangki Langsung bernilai RM153.1 juta. Manakala, pencapaian yang rendah pada tahun 2019 disebabkan pelabur belum membuat sebarang bayaran bagi tujuan pemilikan tanah selepas menandatangani kontrak Perjanjian Jual Beli.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Pelan pemulihan ekonomi didokong melalui pelan pemasaran Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung yang merangkumi perkara berikut:

- Menjaga jalinan hubungan dengan pihak agensi Promosi Pelaburan Persekutuan (MIDA) dan Negeri (Invest Johor) serta agensi-agensi promosi pelaburan industri (MDEC, Halal Development Corporation, JPDC, IRDA dan lain-lain) dengan menyertai program anjuran mereka.
- Mengadakan lawatan kerja ke Singapura, Jepun, Korea Selatan, China dan London bagi menjalankan kajian pasaran dan bertemu pelabur-pelabur berpotensi.

d. Kompleks IKS Pasir Gudang

- Pada tahun 2019, TPM telah membangunkan Kompleks Usahawan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Pasir Gudang yang terdiri daripada 30 unit kilang melalui peruntukan dari geran Kerajaan Persekutuan berjumlah RM25.0 juta.

- ii. Semakan Audit mendapati Kompleks Usahawan IKS Pasir Gudang telah disewakan mulai bulan Jun 2019. Pencapaian pendapatan sewaan yang diterima bagi tahun 2019 sehingga 2021 adalah berjumlah RM1.03 juta atau 85.1% berdasarkan 20 unit penyewa sedia ada seperti di dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
PENCAPAIAN PENDAPATAN SEWAAN DI KOMPLEKS IKS PASIR GUDANG
BERBANDING SASARAN MULAI BULAN JUN 2019 HINGGA 2021

TAHUN	*SASARAN		PENCAPAIAN		PENCAPAIAN (%)	
	**BAKI UNIT	SEWAAN (RM Juta)	UNIT	SEWAAN (RM Juta)	UNIT	SEWAAN
2019	30	0.10	11	0.10	36.7	100
2020	19	0.47	6	0.35	31.6	74.5
2021	13	0.64	3	0.58	23.1	90.6
JUMLAH		1.21	20	1.03	66.7	85.1

Sumber: Daftar Sewaan dan Lejar Kutipan IKS Pasir Gudang TPM Technopark Sdn. Bhd.

Nota: * Sasaran adalah berdasarkan bilangan kilang yang belum disewa pada sesuatu tahun

** Baki unit adalah baki berkurangan dari tahun 2019 hingga 2021

- iii. **Gambar 3** dan **Gambar 4** menunjukkan sebahagian Kompleks IKS Pasir Gudang yang masih belum disewa.

GAMBAR 3



Kompleks Usahawan IKS Pasir Gudang
-Kilang IKS Belum Disewakan
- (No. PLO 829X & 829Y)
(22.03.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Kompleks Usahawan IKS Pasir Gudang
-Kilang IKS Belum Disewakan
- (No. PLO 829M & 829N)
(22.03.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iv. Analisis Audit mendapati pendapatan hasil sewaan bagi tahun 2019 telah mencapai sasaran yang telah ditetapkan iaitu RM104,720. Bagaimanapun, bayaran sewaan pada tahun 2020 dan 2021 masing-masing berjumlah RM347,312 dan RM581,740 tidak mencapai sasaran yang ditetapkan. Sejumlah RM49,280 merupakan tunggakan sewa yang tidak dapat dikutip bagi tempoh satu hingga enam bulan.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 13 Jun 2022

Sehingga 8 Jun 2022, sebanyak 20 unit IKS telah disewakan dengan jumlah kutipan bulanan yang dianggarkan berjumlah RM61,600. Notis amaran dan peringatan telah dikeluarkan kepada penyewa-penyewa tertunggak dengan caj penalti sebanyak 5% dari jumlah tertunggak berdasarkan terma dan syarat Perjanjian Penyewaan.

Pendapat Audit	Prestasi pencapaian pendapatan berbanding sasaran di Taman Perabot Muar dan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat adalah baik. Pencapaian pendapatan di Taman Perindustrian Bakri pula adalah memuaskan kerana hasil pulangan hasil lewat diterima dan kurang memuaskan bagi Taman Perindustrian Pengerang kerana tiada penjualan lot tanah industri. Prestasi pencapaian hasil sewaan untuk Kompleks IKS Pasir Gudang adalah baik kerana 20 unit (66.7%) telah dapat disewakan dan memperoleh hasil sewaan RM1.03 juta (85.1%) dari sasaran.
-----------------------	---

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

Pencapaian keberhasilan daripada pembangunan hartanah industri diukur berdasarkan pencapaian dasar Kerajaan negeri, pemerkasaan ekonomi negeri, pulangan hasil kepada Kerajaan negeri, dan kajian persepsi terhadap pengusaha di Taman Perindustrian Bakri.

5.1.2.1. Pencapaian Dasar Kerajaan Negeri

Pelan Pembangunan Mampan Johor 2030 (PPMJ 2030) yang dirangka bagi tempoh tahun 2018 hingga 2030 telah menggariskan antaranya dua teras utama iaitu pemerkasaan ekonomi dan memperkasa pelaburan. Pemerkasaan ekonomi menekankan aspek pembangunan berasaskan wilayah seperti hab perabot di wilayah utara – Muar, hab industri hiliran minyak dan gas serta hab industri berat di konurbasi selatan.

a. Hab Perabot Muar

- i. Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Johor melalui Mesyuarat Bil: 1461/94 bertarikh 12 Oktober 1994 bersetuju mengurniakan tanah seluas 103 ekar tanah serta tambahan tanah seluas 32.5 ekar di Mukim Bakri, Muar untuk dijadikan Taman Perindustrian Bakri. Pembukaan Taman Perindustrian Bakri ini telah memberi peluang kepada pengusaha perabot yang beroperasi secara bertaburan untuk ditempatkan dalam satu taman perindustrian secara berpusat dengan kemudahan infrastruktur yang lengkap. Sebanyak 32 unit bangunan kedai teres 1.5 tingkat, 16 unit bangunan kedai semi D 1.5 tingkat, sembilan unit kilang banglo dan 45 lot industri bagi pengusaha membina kilang dan menjalankan operasi pengilangan perabot secara teratur dan sistematik.
- ii. Taman Perabot Muar seluas 986.45 ekar sedang dibangunkan dengan kemudahan infrastruktur asas seperti pembinaan jalan raya, perparitan, kolam tadahan, tangki air dan kemudahan utiliti yang lain. Sehingga 31 Disember tahun 2021, tanah seluas 444.27 ekar melibatkan 158 plot tanah telah dijual dan akan diserahkan kepada pengusaha pada tahun 2023 untuk pembinaan kilang.
- iii. **Taman Perindustrian Bakri dan Taman Perabot Muar menepati objektif Kerajaan negeri untuk menempatkan semula pengilang sedia ada yang berselerakan atau beroperasi di tempat yang kurang sesuai secara berpusat.** Selain itu, pembangunan industri hab perabot ini juga seiring dengan keputusan Kerajaan Persekutuan pada 2 April 2018 mengisytiharkan Daerah Muar sebagai Bandar Perabot Malaysia.

b. Hab Industri Hiliran Minyak dan Gas Pengerang

Kerajaan Persekutuan telah melancarkan Projek Pembangunan Bersepadu Penapisan Minyak dan Petrokimia (RAPID) di Pengerang pada Mei 2012 dengan anggaran perolehan pelaburan bernilai RM120 billion. Projek RAPID adalah sebahagian daripada Program Transformasi Ekonomi iaitu projek berimpak tinggi dan mampu membawa perubahan besar kepada taraf sosio ekonomi rakyat. Semakan Audit mendapati PIJ dan JCorp telah menyokong dasar Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan negeri dengan masing-masing membangunkan Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor dan Taman Perindustrian Pengerang.

c. Hab Industri Berat - Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat

- i. Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat seluas 2,255.318 ekar merupakan taman perindustrian moden khusus untuk industri berat dan meliputi 6 kluster iaitu Zon Bebas Komersial (FCZ), gudang dan pangkalan bekalan marin, Kluster Perindustrian Berasaskan Minyak Sawit (POIC), Pusat Pembangunan Kemahiran Johor (PUSPATRI), asrama pekerja berpusat dan kemudahan pelabuhan di Terminal Pelabuhan Tanjung Langsat (TLPT).
- ii. Sehingga Disember 2021, sebanyak 146 pengusaha telah mendirikan kilang dan beroperasi dengan pemilikan tanah secara pajakan dalam tempoh 30 hingga 60 tahun. Antaranya pengilang-pengilang besar seperti Lotte Chemical Titan (M) Sdn. Bhd., Kiswire Cord Sdn. Bhd., White Horse Ceramic Ind. Sdn. Bhd., LSCHEM Industry Sdn. Bhd., MSM Sugar Refinery (Johor) Sdn. Bhd. dan lain-lain seperti di **Gambar 5** dan **Gambar 6**.

GAMBAR 5



Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat
- Syarikat Pemajak iaitu Lotte Chemical Titan (M) Sdn. Bhd. - Syarikat pemajak MSM Sugar Refinery (Johor) Sdn. Bhd.
(Sumber: Google)

GAMBAR 6

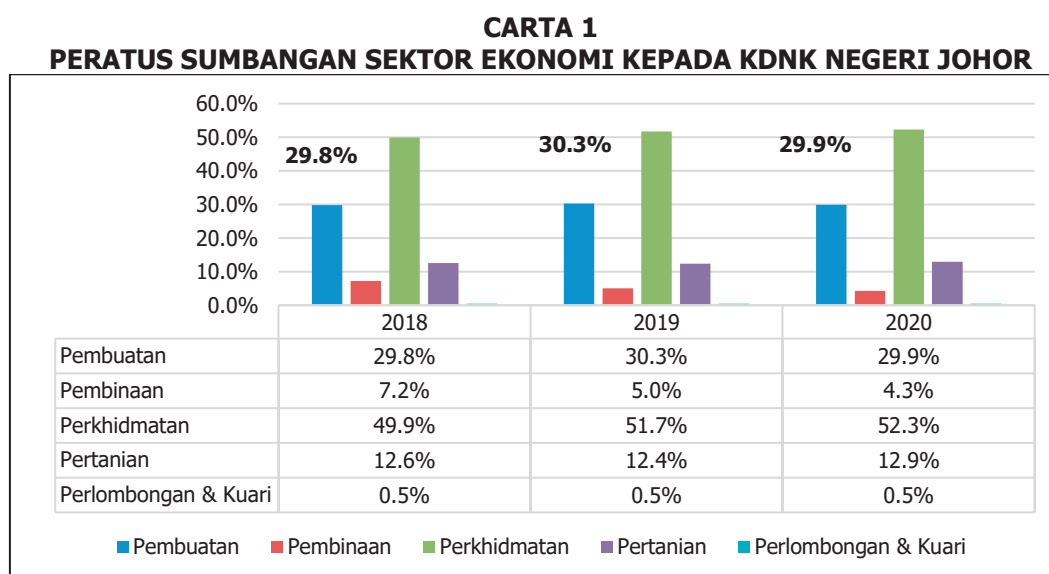


- iii. **Pembangunan TLIC telah dapat menarik ramai pelabur dari dalam dan luar negara untuk menjadikan hab industri berat dan meningkatkan sumber ekonomi serta mewujudkan banyak peluang pekerjaan.**

Pendapat Audit | Selaras dengan dasar Kerajaan negeri untuk menjadikan Muar sebagai hab perabot telah tercapai dengan adanya pembangunan Taman Perindustrian Bakri dan Taman Perabot Muar. Selain itu, hab industri hiliran minyak dan gas di Pengerang juga tercapai dengan pembangunan Taman Perindustrian Pengerang serta Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor. Hab industri berat juga telah tercapai dengan pembangunan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat.

5.1.2.2. Pemerkasaan Ekonomi Negeri

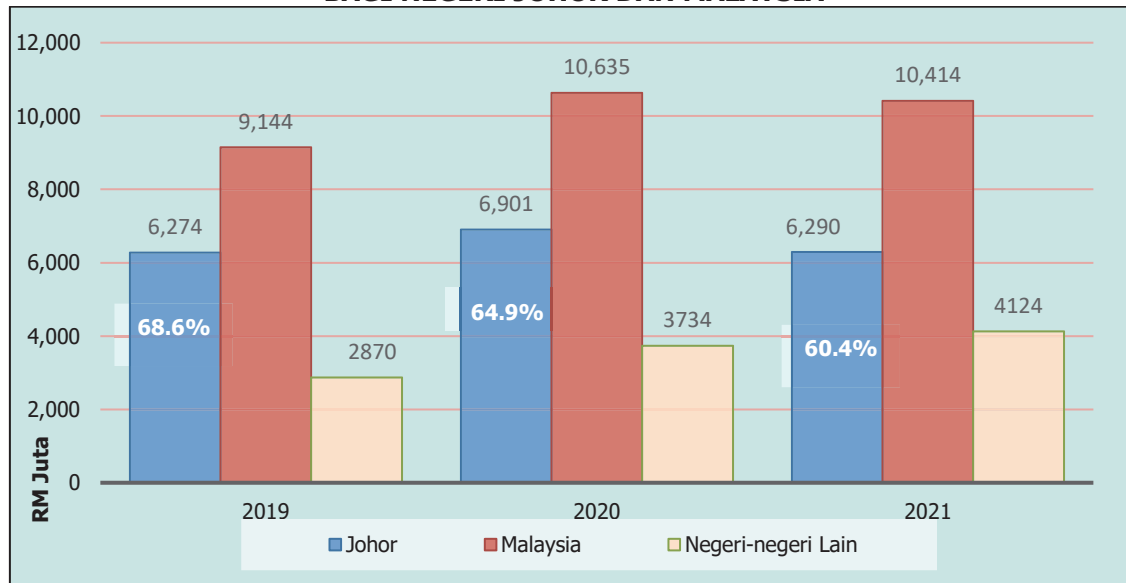
- a. Sektor pembuatan (kilang industri) merupakan penyumbang kedua terbesar ekonomi kepada pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) Negeri Johor selepas sektor perkhidmatan dengan kadar 29.8%, 30.3% dan 29.9% pada tahun 2018, 2019 dan 2020. **Hab perabot di Muar dan hab industri berat TLIC antara penyumbang utama kepada KDNK sektor pembuatan Negeri Johor.** Kadar pertumbuhan KDNK dan peratus sumbangan sektor ekonomi adalah seperti di dalam **Carta 1**.



Sumber: Laporan Ekonomi Negeri Johor

- b. Hab perabot di Muar juga merupakan penyumbang terbesar eksport perabot ke luar negara seperti Amerika Syarikat, Jepun, Singapura, Britain dan Australia. Pada tahun 2019 hingga 2021, statistik data Jabatan Perangkaan Malaysia menunjukkan Negeri Johor adalah pengeksport perabot terbesar dalam negara dengan nilai ekport berjumlah RM19.47 billion atau 64.5% daripada RM30.19 billion seperti di dalam **Carta 2**.

CARTA 2
JUMLAH EKSPORT PERABOT KAYU DAN ROTAN
BAGI NEGERI JOHOR DAN MALAYSIA



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Pendapat Audit | **Pembangunan hartanah industri oleh agensi yang terlibat memberi sumbangan yang positif dalam pemerkasaan ekonomi Negeri Johor dalam sektor pembuatan dan pengeksportan barangan perabot.**

5.1.2.3. Pulangan Hasil Kepada Kerajaan Negeri

- Pertumbuhan industri baharu di kawasan-kawasan perindustrian yang dibangunkan telah memberi keberhasilan kepada Kerajaan negeri seperti cukai harta dan lesen perniagaan.
- Kerajaan negeri melalui PBT memperoleh anggaran hasil Cukai Harta sejumlah RM30.51 juta setahun. Pulangan hasil kepada Kerajaan negeri disebabkan** pembangunan dua kawasan industri iaitu Taman Perindustrian Bakri dan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung yang melibatkan 326 pengusaha/pengilang.
- Maklumat mengenai anggaran hasil setahun yang diterima oleh Kerajaan negeri melalui PBT adalah seperti di dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
ANGGARAN HASIL CUKAI HARTA SEBAGAI PULANGAN HASIL
KEPADA KERAJAAN NEGERI

KAWASAN PERINDUSTRIAN	BILANGAN PENGUSAHA/ PENGILANG	ANGGARAN HASIL SETAHUN	
		NILAI HARTA (RM Juta)	CUKAI HARTA (RM Juta)
Taman Perindustrian Bakri	197	256.94	1.16
Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung	129	3,668.53	29.35
JUMLAH	326	3,925.47	30.51

Sumber: Majlis Perbandaran Muar dan Majlis Bandaraya Pasir Gudang

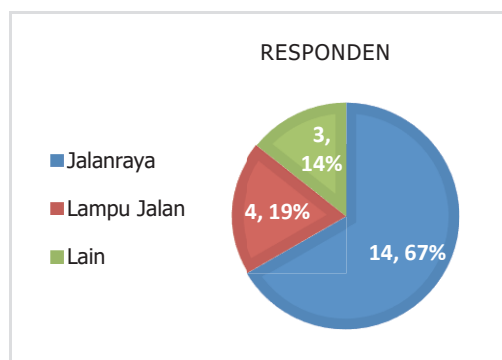
Pendapat Audit | **Pembangunan hartanah industri di Taman Perindustrian Bakri dan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung dapat memberi pulangan hasil yang tinggi kepada Kerajaan negeri melalui PBT setiap tahun.**

5.1.2.4. Kajian Persepsi Terhadap Pengusaha

Pihak Audit juga telah mengedarkan kajian persepsi kepada 25 pengusaha di sekitar Taman Perindustrian Bakri untuk mendapatkan maklum balas mengenai kesan pembangunan industri. Sebanyak 21 pengusaha (84%) telah memberi maklum balas dan analisis Audit terhadap tahap kepuasan pengusaha kepada infrastruktur dan prasarana serta tempoh pembaikan terhadap kerosakan infrastruktur dan prasarana.

a. Tahap Kepuasan Pengusaha Terhadap Infrastruktur dan Prasarana

CARTA 3
JENIS KEROSAKAN INFRASTRUKTUR DAN
PRASARANA KERAP BERLAKU

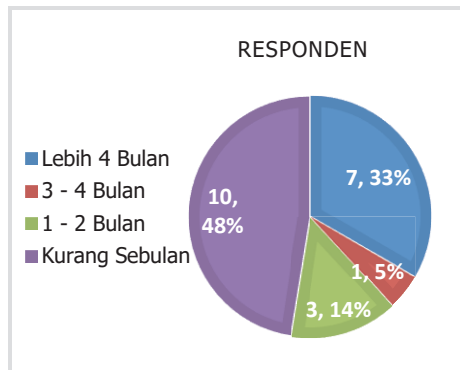


Sumber: Jabatan Audit Negara

Berdasarkan **Carta 3**, kesemua 21 responden (100%) bersetuju kerosakan infrastruktur dan prasarana kerap berlaku. 14 responden (67%) menyatakan kerosakan yang kerap berlaku di jalan raya, empat responden (19%) menyatakan kerosakan kerap berlaku pada lampu jalan dan tiga responden (14%) menyatakan kerap berlaku kerosakan pada lain-lain prasarana.

b. Tempoh Tindakan Pembaikan Terhadap Kerosakan Infrastruktur dan Prasarana

CARTA 4
TEMPOH TINDAKAN PEMBAIKAN TERHADAP
KEROSAKAN INFRASTRUKTUR DAN PRASARANA



Sumber: Jabatan Audit Negara

Berdasarkan **Carta 4**, tempoh tindakan untuk melaksanakan pembaikan ke atas kerosakan yang berlaku pada infrastruktur dan prasarana. Tujuh responden (33%) menyatakan ianya mengambil masa melebihi empat bulan, seorang responden (5%) menyatakan tiga hingga empat bulan, tiga responden (14%) menyatakan satu hingga dua bulan dan 10 responden (48%) menyatakan kurang daripada sebulan.

Pendapat Audit | **Kajian persepsi pengusaha terhadap kemudahan infrastruktur dan prasarana di Taman Perindustrian Bakri menunjukkan pengusaha bersetuju bahawa kerosakan jalan raya dan lampu jalan kerap berlaku.**

5.2. Pengurusan Hartanah Industri

Pengurusan hartanah industri hendaklah dilaksanakan dengan cekap meliputi pembangunan, penjualan, pemilikan dan pemantauan. Pemilikan dan penjualan hartanah industri dibuat secara berperingkat dengan mengambil kira kadar pasaran semasa hartanah, kecairan tunai dan sumber pembiayaan.

5.2.1. Pembangunan Hartanah Industri Tidak Tercapai

Agensi yang dipertanggungjawabkan perlu memastikan hartanah industri yang dikurniakan oleh Kerajaan negeri atau secara pengambilan tanah dibangunkan mengikut ketetapan dasar Kerajaan negeri dan Lembaga Pengarah Agensi.

5.2.1.1. Penangguhan Pembangunan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsat II (Zon 5)

- a. Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp ke 167 pada 10 April 2014 telah meluluskan pembangunan TLIC II sebagai Fabrikasi Pesisir Pantai dan Pusat Maritim. Pembangunan TLIC II melibatkan tanah industri milik Jcorp di Zon 5 seluas 214.5 ekar dan pewartaan pengambilan balik tanah bagi dua buah kampung seluas 196.11 ekar.
- b. Semakan Audit bagaimanapun mendapati Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp ke 185 pada 8 Julai 2019 telah meluluskan pindaan pembangunan TLIC II sebagai hab pusat pengitar semula plastik. Hab tersebut akan menempatkan 55 kilang Tanjung Langsat Zon 4, 5 dan 10 dan seterusnya menyelesaikan isu kilang haram dan isu alam sekitar. Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp ke 186 pada 6 Oktober 2019 telah meluluskan cadangan TLIC II sebagai *Single Entry Port* bagi keperluan Projek Green dengan jangkaan 400 trip lori sebulan. Bagaimanapun, pada 2 Januari 2020 Kementerian Pengangkutan tidak menyokong cadangan TLIC II sebagai *Single Entry Port*.
- c. Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp ke 188 pada 28 September 2020 memutuskan pembangunan TLIC II akan diteruskan sekiranya terdapat komitmen pelabur. **Pihak Audit mendapati pihak pengurusan JCorp dan TPM masih belum mempunyai plan perancangan mengenai pembangunan TLIC II (Zon 5).**
- d. Kesannya, pembangunan perindustrian di TLIC II (Zon 5) masih tidak dapat dicapai sehingga kini. Lawatan Audit pada 22 Mac 2022 mendapati TLIC II (Zon 5) masih tiada pembangunan industri seperti **Gambar 7** dan **Gambar 8**.

GAMBAR 7



Kawasan Perindustrian Tanjung Langsat II (Zon 5)
- Pembangunan TLIC II masih belum dirancang
(22.03.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Kawasan Perindustrian Tanjung Langsat II
-Kawasan kampung yang dicadangkan untuk pewartaan
pengambilan balik tanah
(22.03.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 29 Mei 2022

Perancangan TLIC II (Zon 5) hanya dapat dilaksanakan sekiranya terdapat pelabur yang berminat dan memberi komitmen seperti mana pembentangan di dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp pada 28 September 2020.

5.2.1.2. Tiada Pelabur di Taman Perindustrian Pengerang

- a. TPM telah menyediakan Pelan Pemasaran Jangka Pendek (tahun 2022 –2025) dan jangka panjang (tahun 2024 – seterusnya) bagi mencari pelabur-pelabur berpotensi yang berminat melabur di Taman Perindustrian Pengerang.
- b. Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah JCorp ke 179 pada 18 Jun 2017, JCorp menerima lawatan daripada satu syarikat pelabur luar negara yang berminat membangunkan Kompleks Penapisan dan Aromatik Bersepadu. Indikatif syarikat tersebut adalah tanah seluas 250 ekar daripada 585.78 ekar. Yuran komitmen sejumlah RM1 juta telah dibayar kepada JCorp pada 11 April 2018 untuk cadangan pembelian tanah industri seluas 250 ekar.
- c. **Sehingga tarikh akhir pengauditan, penjualan tanah seluas 250 ekar masih tertangguh dan tiada maklum balas daripada syarikat pelabur tersebut. Selain itu, pihak TPM juga tidak dapat mencari pelabur baharu lain bagi pembangunan baki tanah 335.78 ekar.** Ketiadaan pengesahan daripada syarikat pelabur tersebut dan kegagalan mencari pelabur lain menyebabkan TPM telah menangguhkan projek infrastruktur di Taman Perindustrian Pengerang bernilai RM79.98 juta.

Maklum Balas JCorp yang Diterima pada 29 Mei 2022 dan 13 Jun 2022

Sasaran jualan keseluruhan tidak dapat dicapai kerana pemilik industri utama iaitu Petronas telah memperlahankan aktiviti operasinya. Ini disebabkan berlakunya tiga kes letupan dan kebakaran di Kompleks Bersepadu Penapisan Minyak dan Petrokimia (RAPID), pandemik Covid-19 dan ekonomi yang tidak stabil. Sebagai langkah ke hadapan, pihak JCorp dan TPM sentiasa berusaha untuk melaksanakan aktiviti pemasaran berdasarkan Pelan Tindakan Pemasaran yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah Jcorp di dalam Mesyuarat bertarikh 7 Disember 2021.

5.2.1.3 Tanah seluas 12.04 Ekar Milik PIJ Belum Dibangunkan

- a. Syarikat 1189966-A telah menandatangani perjanjian dengan PMSB pada 2 Ogos 2016 bagi pajakan tanah industri milik PIJ di Pengerang. Syarikat 1189966-A bercadang membina Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor bagi memenuhi keperluan mengurus dan merawat sisa buangan yang dijana daripada projek RAPID.
- b. Bagaimanapun, perjanjian sewaan pajakan antara Syarikat 1189966-A dengan PMSB hanya melibatkan 40 ekar daripada jumlah keseluruhan tanah 52.04 ekar. Dengan itu, PMSB telah memohon kepada Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi pada 19 Disember 2017 untuk pecahan sempadan kepada dua plot iaitu 40 ekar dan 12.04 ekar.
- c. **Sehingga tarikh akhir pengauditan, status lot tanah seluas 12.04 ekar masih kosong kerana tiada sebarang tindakan di pihak PMSB** seperti yang diputuskan oleh PIJH. Kesannya, pembangunan perindustrian masih belum dicapai dan PIJ masih belum menerima apa-apa pulangan hasil dari pembangunan yang belum dilaksanakan. Lot tanah industri seluas 12.04 ekar adalah seperti di **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

GAMBAR 9



GAMBAR 10



PTD 2288 Mukim Pantai Timur, Daerah Kota Tinggi
- Status Plot Tanah Seluas 12.042 Ekar Yang Belum DiPajak/Disewa
(05.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas PIJ yang Diterima pada 17 Mac 2022

Mesyuarat Pengurusan Jawatankuasa (MCM) PIJMSB Bil. 01/2022 pada 8 Februari 2022 telah bersetuju tentang pajakan tanah 12.04 ekar untuk tempoh 34 tahun kepada Syarikat 1189966-A bagi membangunkan Projek Kitar Semula dan Pemulihan Minyak.

Pendapat Audit | **Ketiadaan pelabur untuk pembangunan tanah seluas 812.33 ekar akan memberi kesan pendapatan kepada agensi yang terlibat.**

5.2.2. Penglibatan Bumiputera Bagi Pembangunan Taman Perindustrian Bakri Fasa 2 Tidak Dilaksanakan

- a. MMK Johor Bil.616/2000 bertarikh 29 Mac 2000 telah meluluskan kurniaan tanah seluas 32.5 ekar di Mukim Parit Bakar, Muar kepada YPJ bagi pembangunan Taman Perindustrian Bakri Fasa 2 dengan syarat-syarat seperti berikut:
 - i. Tuan punya tanah hendaklah mengambil pekerja-pekerja dan melatih Rakyat Persekutuan dalam peringkat eksekutif dan teknikal hingga tingkatan pengurus dengan menitikberatkan kepada pengambilan dan melatih orang Melayu/Bumiputera supaya sekurang-kurangnya 40% daripada semua tingkatan jawatan hendaklah dipenuhi orang-orang Melayu/Bumiputera.
 - ii. Tuan punya tanah hendaklah memperuntukkan 30% daripada saham syarikatnya kepada orang-orang Melayu/Bumiputera. Bagaimanapun syarat ini adalah dikecualikan mengikut keadaan tertentu (mengikut Pekeliling PTG Johor Bil: 9/86 bertarikh 2.7.1986).
 - iii. Pekeliling PTG.Johor Bil: 9/86 bertarikh 2.7.1986, menjelaskan pengecualian mematuhi peruntukan 30% saham syarikat kepada orang-orang Melayu/Bumiputera perlu diluluskan oleh Jawatankuasa Besar Pembangunan Perindustrian Negeri Johor (JKBPPNJ).
- b. Semakan Audit mendapati YPJ tidak mematuhi keputusan Mesyuarat Kerajaan Johor bagi pembangunan Taman Perindustrian Bakri Fasa 2. **Pegangan dan kuota Bumiputera tidak terlaksana kerana YPJ telah menandatangani perjanjian tambahan dengan Syarikat 69534-X iaitu syarikat yang sama membangunkan Taman Perindustrian Bakri Fasa 1.** Berdasarkan rekod-rekod yang berkaitan dengan perjanjian asal YPJ dengan Syarikat 69534-X pada tahun 1994, dua orang pemilik syarikat adalah bukan Bumiputera dan hanya setiausaha syarikat sahaja terdiri daripada orang tempatan.

- c. Pihak Audit juga mendapati YPJ tidak mendapatkan pengecualian daripada JKBPPNJ bagi perlantikan Syarikat 69534-X secara usaha sama bagi membangunkan Taman Perindustrian Bakri Fasa 2.

Maklum Balas YPJ yang Diterima pada 14 Februari 2022

Secara umum, industri perabot serta perniagaan berkaitan dengannya adalah hampir keseluruhannya didominasi oleh kaum bukan Bumiputera. Walaupun pemaju tidak mematuhi syarat yang menetapkan 30% saham syarikat diperuntukkan kepada Melayu/Bumiputera untuk hartanah berkenaan, PTG masih memberi kelonggaran dengan meluluskan semua pindah milik tanah yang dibuat di dalam projek tersebut.

Pendapat Audit | **Pelaksanaan dasar untuk melibatkan Bumiputera dalam industri perabot tidak dapat dicapai sekiranya rancangan penyertaan mereka tidak disediakan dalam pelan pembangunan.**

5.2.3. Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor Lewat Siap

- a. Perjanjian PMSB dengan Syarikat 1189966-A bertarikh 2 Ogos 2016 menetapkan tanggungjawab Syarikat 1189966-A membina Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor (SWMCJ) di Pengerang seluas 40 ekar. SWMCJ dijadualkan beroperasi pada tahun 2019 iaitu selaras dengan jadual pembayaran pajakan tahunan yang bermula pada tahun 2019. Handbook Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) perenggan 2.5(d) menjelaskan semua keputusan perniagaan yang material/signifikan hendaklah melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah.
- b. Lawatan fizikal Audit pada 5 Januari 2022 mendapati projek SWMCJ masih dalam tempoh pembinaan. Berdasarkan rekod kemajuan kerja di tapak pada 31 Disember 2021, status pembinaan projek adalah 40 peratus seperti di **Gambar 11** dan **Gambar 12**.

GAMBAR 11



GAMBAR 12



PTD 2288 Mukim Pantai Timur, Daerah Kota Tinggi
- Status Pembinaan Projek SWMCJ pada tahap 40 peratus
(05.01.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- c. Semakan Audit mendapati kelewatan pembinaan SWMCJ adalah disebabkan Laporan EIA lewat diluluskan oleh JAS pada 25 Oktober 2019. Walaupun perjanjian sewaan pajakan telah dibuat pada 2016 tetapi Syarikat 1189966-A mengambil masa selama tiga tahun untuk mendapatkan kelulusan EIA ini. **Kelewatan mendapatkan kelulusan EIA menyebabkan SWMCJ lewat dibangunkan dan seterusnya pulangan hasil sewaan pajakan juga lewat diperolehi.** Pihak Audit mendapati kelewatan pembinaan SWMCJ ini tidak dibentangkan di Mesyuarat Lembaga Pengarah PIJ atau PIJH.
- d. Pihak Audit mendapati kelewatan penyiapan SWMCJ memberi kesan material/signifikan kepada pulangan hasil kepada PIJ, PIJH dan PMSB seperti berikut:
- Merujuk Jadual pembayaran dalam perjanjian, Syarikat 1189966-A bertanggungjawab membayar pajakan sekurang-kurangnya RM300,000 pada tahun 2019 dan 2020. Bagaimanapun semakan Audit mendapati **PMSB tidak menerima bayaran pajakan berjumlah RM300,000 bagi tahun 2019.** Semakan Audit selanjutnya mendapati tiada keputusan dari Mesyuarat Lembaga Pengarah PMSB, PIJH atau PIJ bagi pengecualian rayuan bayaran oleh Syarikat 1189966-A bagi bayaran pajakan tahun 2019; dan
 - Surat PMSB bertarikh 24 Disember 2020 kepada Syarikat 1189966-A **bersetuju dengan kadar pembayaran pajakan pada tahun 2020 bernilai RM175,000 berbanding mengikut perjanjian berjumlah RM300,000.**

Maklum Balas PIJ yang Diterima pada 17 Mac 2022

PIJ telah bersetuju untuk memberi tempoh pajakan percuma adalah dari 9 Ogos 2016 hingga 29 Mei 2020 di mana tempoh bayaran yang dipersetujui bersama adalah bermula Jun hingga Disember 2020 dengan jumlah RM175,000. Tiada tuntutan pajakan yang melebihi nilai pajakan minima (MLP) kerana Syarikat 1189966-A belum beroperasi sepenuhnya.

Ketetapan beredar telah ditandatangani oleh Lembaga Pengarah pada 31 Disember 2021 bagi menyokong penerimaan bayaran ini serta mengambil maklum Kertas kerja yang melibatkan tarikh-tarikh penting yang terkandung dalam perjanjian yang telah dipersetujui bersama oleh kedua-dua belah pihak.

Pendapat Audit | PMSB tidak memperoleh pulangan hasil pajakan sewajarnya seperti yang ditetapkan dalam perjanjian pajakan.

5.2.4. Kerugian Pajakan Tanah Industri

5.2.4.1. Perjanjian Kontrak Tidak Menjaga Kepentingan Agensi

- a. Seksyen 19 Enakmen PIJ menetapkan Perbadanan adalah diberi kuasa membuat perkongsian, penyatuan kepentingan, kerjasama, usaha bersama, konsesyen berbalas dengan mana-mana pihak/syarikat yang menjalankan perniagaan supaya memberi faedah kepada Perbadanan. Seksyen 26 menetapkan PIJ boleh menggunakan dan membayar ejen-ejen dan penasihat-penasihat teknik termasuk peguambela dan peguamcara bagi menjalankan sebarang urusan bagi mencapai maksud Enakmen dengan jalan yang lebih baik.
- b. Semakan Audit mendapati Mesyuarat Lembaga Pengarah PIJH ke-54 bertarikh 20 Oktober 2015 menetapkan perjanjian sewa antara PMSB dan Syarikat 526300-K ditamatkan kerana pelanggaran terma perjanjian. Mengikut Perjanjian Penamatan Bersama, Klausula Terma Nombor 1, Syarikat 526300-K akan dibayar saguhati sejumlah RM1 juta (ditolak kos-kos berkaitan). **Pihak Audit mendapati tiada sebarang justifikasi dibentangkan di Mesyuarat Lembaga Pengarah PIJH bagi asas bayaran RM1 juta kepada Syarikat 526300-K.**

- c. Semakan Audit juga mendapati perjanjian sewaan pada 1 April 2004 dan perjanjian pajakan pada 25 November 2011 tidak memperuntukkan klausa berkaitan syarat penamatan kontrak bagi menjaga kepentingan PIJ sebagai pemilik tanah industri.

5.2.4.2. Tunggakan Sewa dan Cukai Tanah Tidak Dapat Dipungut

- a. Perjanjian Penamatan Bersama menetapkan bayaran saguhati sejumlah RM1 juta perlu ditolak dengan kos berkaitan.
- b. Semakan Audit mendapati Syarikat 526300-K mempunyai bayaran tunggakan sewa kepada PMSB dari bulan April 2007 sehingga bulan Jun 2016 berjumlah RM223,349.20. Selain itu, cukai tanah tahunan bagi tahun 2015 dan 2016 juga masih belum dijelaskan oleh Syarikat 526300-K berjumlah RM88,830.

5.2.4.3. Kerosakan Atau Pencemaran Kepada Tanah

- a. Mengikut Perjanjian Penamatan Bersama di antara PMSB dengan Syarikat 526300-K Klausa Terma Para 2(d), syarikat perlu mengosongkan dan menyerahkan tanah milikan kosong kepada PIJ sebelum pembayaran penamatan dibayar.
- b. Pihak Audit mendapati Syarikat 526300-K tidak melupuskan *sludge* atau enapcemar sebelum menyerahkan tanah kepada PIJ seperti di **Gambar 13** dan **Gambar 14**.

GAMBAR 13



GAMBAR 14



PTD 2288 Mukim Pantai Timur, Daerah Kota Tinggi
- Sisa pencemaran minyak di lot tanah dan sekitar pantai oleh penyewa 526300-K
(Tahun 2016)
(Sumber: Syarikat 1189966-A)

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati pihak PMSB terpaksa menanggung kos pemulihan tanah tersebut berjumlah RM10 juta. Kos tersebut telah dimasukkan dalam Perenggan 4.2 Perjanjian pajakan antara PMSB dengan Syarikat 1189966-A.

Maklum Balas PIJ yang Diterima pada 17 Mac 2022 dan 29 Mei 2022

- i. Berdasarkan kepada perjanjian pajakan yang telah dimeterai pada 2 Ogos 2016, selagi perjanjian ini masih digunakan oleh kedua-dua belah pihak maka PMSB tidak perlu membayar kos pemulihan tanah berjumlah RM 10 juta yang dibiayai oleh Syarikat 1189966-A kecuali PMSB menamatkan perjanjian seperti mana yang terkandung dalam klausa 13.5 (a).
- ii. PIJH memaklumkan bayaran tunggakan tersebut telah dikontra dengan bayaran penamatan kepada Syarikat 526300-X berjumlah RM1 juta sebagaimana yang dipersetujui dalam Perjanjian Penamatan.
- iii. Asas keputusan Pembayaran saguhati RM1 juta adalah dengan mengambilkira keputusan persetujuan bersama antara dua pihak bagi melancarkan/ mempercepatkan segala proses di mana:
 - a. Perjanjian bersama 526300-K tidak kukuh dan penyelesaian pelanggaran perjanjian oleh 526300-K akan mengambil masa yang lama;
 - b. Syarikat telah menemui penyewa yang berpotensi untuk menyewa/memajak; dan
 - c. Mengelak dari dikompaun oleh JAS di samping menjaga imej syarikat.

Pendapat Audit | Pajakan tanah kepada Syarikat 526300-X menyebabkan pencemaran alam sekitar dan pampasan penamatan perjanjian tersebut hanya merugikan PIJ.

5.2.5. Kelewatan Pembekal Utiliti Melaksanakan Pindah Milik Tanah

- a. Seksyen 11(1) Akta Bekalan Elektrik, 1990 menjelaskan pemegang lesen iaitu pihak berkuasa bekalan boleh memasuki sesuatu tanah milik atau tanah rizab dan seterusnya meletakkan atau memasang talian elektrik atau membina

tiang-tiang dan lain-lain alat untuk tujuan elektrik hanya untuk projek memasang talian voltan tinggi sahaja. Cukai Tanah pula hendaklah dibayar bagi tanah bermilik di bawah Seksyen 95 Kanun Tanah Negara 1965.

- b. Semakan Audit mendapati pada tahun 2013, Syarikat 69534-X telah meminta pembekal utiliti mengemukakan Borang Pindahmilik Tanah yang telah ditandatangani untuk memproses pindah milik empat lot tanah kepada pembekal utiliti. Bagaimanapun, sehingga Mac 2022 tiada maklum balas diterima daripada pihak pembekal utiliti.
- c. Berdasarkan perjanjian usahasama pembangunan Taman Perindustrian Bakri, Syarikat 69534-X bertanggungjawab membayar cukai tanah bagi empat lot tanah tersebut kerana proses pindah milik kepada pembekal utiliti masih belum selesai. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati pembayaran cukai tanah dari tahun 2015 hingga 2020 berjumlah RM5,981 telah dijelaskan oleh pihak YPJ Builders. Ini disebabkan oleh status tanah tersebut masih milik YPJ dan belum dipindah milik kepada pembekal utiliti.
- d. **Gambar 15** dan **Gambar 16** menunjukkan bangunan pembekal utiliti yang telah dibangunkan di kawasan perindustrian.

GAMBAR 15



PN.9636 LOT 8725 Taman Perindustrian Bakri, Muar
- Lot tapak pembekal utiliti masih belum dipindah milik
(10.11.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 16



HS(D)30710 PTD8082 Taman Perindustrian Bakri, Muar
- Lot tapak pembekal utiliti masih belum dipindah milik
(10.11.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas YPJ yang Diterima pada 8 Mac 2022

- i. Pihak YPJ Builders dan Syarikat 69534-X telah memohon kebenaran PTG bagi tujuan pindah milik tanah berkenaan, diluluskan pada 17 Jun 2014. Pihak YPJ Builders pada 9 Julai 2020 telah mendapatkan kebenaran pindah milik daripada

PTG untuk tanah-tanah berkenaan kepada pembekal utiliti. Sehingga kini, pembekal utiliti masih lagi tidak melaksanakan tanggungjawab tersebut.

- ii. Oleh kerana proses pindah milik tidak disempurnakan oleh pembekal utiliti, YPJ Builders terpaksa menjelaskan tunggakan cukai tanah berjumlah RM5,981 kerana Syarikat 69534-X telah dibubarkan apabila projek berkenaan disiapkan.

Pendapat Audit | **YPJ Builders perlu memindah milik empat lot tanah kepada pembekal utiliti selaras dengan ketetapan Akta Bekalan Elektrik dan seterusnya tidak menanggung cukai tanah bagi lot tersebut pada masa hadapan.**

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa pembangunan hartanah industri oleh agensi yang berkaitan telah mencapai objektif dari segi peningkatan pendapatan agensi Kerajaan negeri serta pertumbuhan ekonomi negeri Johor. Perancangan pembangunan hartanah industri telah dilaksanakan dengan teratur serta mendapat kelulusan daripada Kerajaan negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan. Penjualan lot industri di Taman Perindustrian Bakri, Taman Perabot Muar dan Kompleks Perindustrian Tanjung Langsung telah mencapai sasaran yang ditetapkan. Bagaimanapun, pembangunan fizikal projek di Taman Perindustrian Pengerang tidak mencapai sasaran serta pembinaan Pusat Pengurusan Sisa Berjadual Johor lewat siap telah menjejaskan pendapatan kepada agensi terlibat. Kerugian pajakan oleh agensi disebabkan syarat kontrak perjanjian yang tidak menyebelahi agensi. Agensi juga terpaksa menanggung cukai tanah semenjak tahun 2015 disebabkan kelewatan pembekal utiliti melaksanakan pindah milik tanah.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pembangunan hartanah industri dapat diurus dengan lebih cekap dan berkesan, adalah disyorkan JCorp, YPJ dan PIJ mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:

- 7.1. 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;
- 7.2. memantau dan menyelia projek pembangunan fizikal taman perindustrian dengan lebih berkesan dalam mesyuarat pemantauan projek atau mesyuarat di peringkat Lembaga Pengarah;
- 7.3. mewujudkan pelan strategik sasaran jualan yang lebih komprehensif dan praktikal bagi pertumbuhan ekonomi negeri dalam sektor pembuatan serta peningkatan pendapatan oleh agensi pelaksana;
- 7.4. membuat pertimbangan sewajarnya bagi projek usaha sama dengan syarikat luar agar dapat menjamin kepentingan agensi dan Kerajaan dipelihara;
- 7.5. mengadakan hubungan strategik antara pelabur-pelabur yang berpotensi dalam sektor perindustrian bagi mengembangkan lagi sektor ekonomi Negeri Johor khususnya dan Malaysia amnya;
- 7.6. mengemukakan rayuan bersama justifikasi kepada pihak Kerajaan negeri untuk mendapatkan pengecualian penglibatan Bumiputera dalam pembangunan industri; dan
- 7.7. menyegerakan permohonan-permohonan pindah milik tanah Kerajaan negeri kepada pembeli atau pembekal utiliti setelah hartanah dijual/dibangunkan.