



PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN



PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KELANTAN

PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN GUA MUSANG

PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN JELI

RM 633.45 juta

kutipan hasil premium bagi
tahun 2017 hingga 2021

Kategori Pemohon:

- Individu
- Jabatan/Agensi Kerajaan
- Agensi Swasta

Kategori Kegunaan Tanah:

- Pertanian
- Bangunan
- Industri

RUMUSAN AUDIT



Secara keseluruhannya, pengurusan pemberimilikan tanah yang dilaksanakan adalah kurang cekap dan kurang berkesan. Objektif pemberimilikan tanah belum dapat dicapai sepenuhnya kerana terdapat kelulusan yang tidak dimanfaatkan oleh pemohon.

PENCAPAIAN OUTPUT



Tahun 2017 hingga 2021

13,820

Permohonan Diterima

9,832

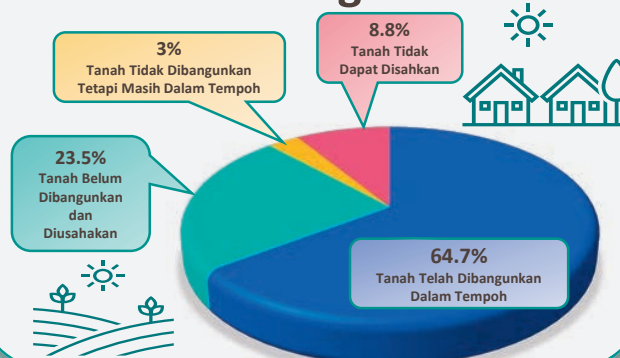
Permohonan Diluluskan

8,348

Hak Milik Dikeluarkan

PENCAPAIAN KEBERHASILAN

Status Pembangunan Tanah



ISU PENGURUSAN AKTIVITI



Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja tidak selari



89.5% permohonan diproses melebihi tempoh ditetapkan (13 bulan dan ke atas)



RM163,546 tunggakan hasil premium



RM204,475 bayaran belum diterima melebihi tempoh Notis Borang 5A



Tanah diusahakan tidak mengikut syarat kelulusan



Tanah dibangunkan sebelum mendapat hak milik

5
SYOR
AUDIT

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KELANTAN PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN GUA MUSANG PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN JELI PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pemberimilikan merupakan satu daripada beberapa kaedah pelupusan tanah yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) terhadap tanah kerajaan. Mengikut Bahagian 5 Kanun Tanah Negara (KTN) Tahun 1965, beri milik bermaksud melupuskan tanah kerajaan untuk selama-lamanya atau suatu tempoh beberapa tahun. Kuasa untuk melupuskan tanah kerajaan secara pemberimilikan terletak kepada PBN dan boleh diwakilkan kepada Pengarah Tanah dan Galian (PTG) dan Pentadbir Tanah. Pemberimilikan tanah kerajaan adalah berkuat kuasa apabila dokumen hak milik didaftarkan.
- Pengauditan melibatkan penilaian terhadap pengurusan pemberimilikan tanah kerajaan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kelantan, Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) Gua Musang dan PTJ Jeli. Skop pengauditan adalah bagi tahun 2017 hingga 2021 yang meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti.
- Bagi prestasi aktiviti, pencapaian output dinilai berdasarkan analisis peningkatan atau penurunan bilangan permohonan dan kelulusan pemberimilikan tanah serta bilangan hak milik tanah beri milik yang dikeluarkan di seluruh negeri Kelantan bagi tahun 2017 hingga 2021.
- Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan kepada prestasi pembangunan tanah yang telah diberi milik, sama ada tanah telah dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan dalam KTN 1965.
- Pengurusan aktiviti pula dinilai terhadap tiga perkara, iaitu proses permohonan pemberimilikan tanah, pengurusan hasil dan pembangunan tanah beri milik.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

Pengauditan ini dijalankan bagi menilai sama ada pengurusan pemberimilikan tanah kerajaan telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu memastikan pelupusan kegunaan tanah yang optima untuk pembangunan.

Apa yang ditemui Audit?

Secara keseluruhannya, pengurusan pemberimilikan tanah yang dilaksanakan adalah kurang cekap dan kurang berkesan. Objektif pemberimilikan tanah belum dapat dicapai sepenuhnya kerana terdapat kelulusan yang tidak dimanfaatkan oleh pemohon. Bagi pengurusan aktiviti pemberimilikan tanah kerajaan pula, terdapat kelemahan dari aspek proses kerja, pengurusan hasil dan pemantauan serta penguatkuasaan undang-undang. Kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- lawatan fizikal Audit di 34 sampel tanah yang telah mendapat hak milik mendapati 22 (64.7%) tanah telah dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan. Bagaimanapun lapan (23.5%) tanah belum dibangunkan dan diusahakan, satu (3%) tanah tidak dibangunkan tetapi masih dalam tempoh yang ditetapkan dan tiga (8.8%) tanah tidak dapat disahkan kerana tiada akses jalan ke tanah tersebut;
- wujud perbezaan dari segi tempoh masa yang ditetapkan dalam Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja bagi memproses permohonan pemberimilikan tanah kerajaan di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli:
 - tempoh memproses permohonan pemberimilikan tanah kerajaan yang ditetapkan antara Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja berbeza empat bulan bagi PTJ Gua Musang dan satu bulan bagi PTJ Jeli;
 - tempoh memproses permohonan pemberimilikan tanah kerajaan yang ditetapkan dalam Piagam Pelanggan di PTJ Jeli ialah 10 bulan berbanding PTJ Gua Musang hanya sembilan bulan; dan
 - tempoh memproses permohonan pemberimilikan tanah kerajaan yang ditetapkan dalam carta alir proses kerja pula adalah 11 bulan di PTJ Jeli berbanding 13 bulan di PTJ Gua Musang.
- tempoh masa memproses permohonan pemberimilikan tanah adalah terlalu lama. Analisis Audit terhadap 296 sampel permohonan di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli mendapati:

- hanya 31 (10.5%) permohonan mengambil masa pemprosesan kurang daripada 13 bulan; dan
 - sebanyak 125 (42.2%) permohonan mengambil masa pemprosesan melebihi 60 bulan (> 5 tahun) yang mana sembilan daripadanya diproses melebihi 120 bulan atau 10 tahun dan masih belum selesai.
- Tunggakan bayaran premium di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli adalah berjumlah RM163,546 iaitu 19.2% daripada RM854,532 premium yang dikenakan bagi 194 sampel permohonan pemberimilikan tanah yang telah diluluskan.
 - Notis Borang 5A tidak dikeluarkan semasa pemberitahuan kelulusan PBN kepada pemohon:
 - bagi PTJ Gua Musang hanya 53 (40.8%) daripada 130 sampel permohonan yang diluluskan telah dikeluarkan Notis Borang 5A. Sebanyak 33 daripada 53 permohonan tersebut gagal membayar baki belum dibayar sebagaimana Notis Borang 5A berjumlah RM204,475 dan kesemua kelulusan ini telah melebihi tempoh yang dinyatakan dalam Notis Borang 5A antara satu hingga 41 bulan.
 - bagi PTJ Jeli pula, Notis Borang 5A tidak dikeluarkan bagi semua 64 sampel permohonan yang telah diluluskan.
 - Lawatan fizikal Audit di 42 sampel tanah yang belum mendapat hakmilik pada Jun dan Julai 2022 mendapati 14 (33.3%) tanah yang melibatkan 10 tanah di PTJ Gua Musang dan empat tanah di PTJ Jeli telah dibangunkan.

Apa yang disyorkan Audit?

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan perkara yang sama tidak berulang dalam pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah di masa hadapan, adalah disyorkan kepada pihak terlibat untuk mengambil tindakan penambahbaikan terhadap perkara seperti berikut:

- memastikan tanah yang telah diberi milik diusahakan dalam tempoh yang ditetapkan;
- memastikan bayaran yang dikenakan dikutip dengan segera dan memantapkan prosedur kerja serta kawalan dalaman terhadap pengurusan kewangan bagi memastikan hasil kerajaan negeri diurus dan dikutip dengan cekap;

- mengkaji semua mekanisme sedia ada supaya masalah kelewatan memproses permohonan pemberimilikan tanah dapat diselesaikan dalam tempoh sewajarnya;
- menetapkan piagam pelanggan dan carta alir proses kerja yang selari dan realistik sebagai panduan dan kawalan bagi memastikan tempoh penyelesaian permohonan tanah dapat dicapai; dan
- melaksanakan pemantauan dan penguatkuasaan bagi memastikan tanah yang dimohon tidak diusahakan sebelum hak milik diberikan.

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KELANTAN

PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN GUA MUSANG

PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN JELI

1. PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN

FAKTA UTAMA

13,820 Permohonan pemberimilikan tanah kerajaan yang diterima (2017 hingga 2021)	9,832 Kelulusan permohonan pemberimilikan tanah kerajaan (2017 hingga 2021)	8,348 Hakmilik dikeluarkan (2017 hingga 2021)
Objektif Pemberimilikan Tanah Kerajaan	Memberi peluang kepada rakyat untuk mempunyai tanah yang ekonomik untuk dibangunkan.	
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kelantan,	• Menentukan pentadbiran tanah di seluruh negeri dilaksanakan mengikut peruntukan undang-undang dan dasar yang telah ditetapkan • Mendaftar dan memproses permohonan pemberimilikan tanah untuk kegunaan tanah secara komersial	
Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) Gua Musang dan PTJ Jeli	• Merancang pelupusan kegunaan tanah yang optima untuk pembangunan • Mendaftar dan memproses permohonan pemberimilikan tanah di jajahan	
Jenis Pemohon	• Individu • Agensi Kerajaan • Agensi Swasta	
Kategori Kegunaan Tanah	• Pertanian • Bangunan • Industri	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Pemberimilikan merupakan satu daripada beberapa kaedah pelupusan tanah yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) terhadap tanah kerajaan. Mengikut Bahagian 5 Kanun Tanah Negara (KTN) Tahun 1965, beri milik bermaksud melupuskan tanah kerajaan untuk selama-lamanya atau suatu tempoh beberapa tahun. Pemberimilikan tanah kerajaan merupakan pelupusan tanah kerajaan untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun atau selama-lamanya seperti yang termaktub di bawah Seksyen 76 KTN. Kuasa untuk melupuskan tanah kerajaan secara pemberimilikan terletak kepada PBN di bawah

Seksyen 42(1)(a) KTN dan boleh diwakilkan kepada Pengarah Tanah dan Galian (PTG) dan Pentadbir Tanah. Menurut Seksyen 78(3) KTN, pemberimilikan tanah kerajaan adalah berkuat kuasa apabila dokumen hak milik didaftarkan. Tanah yang telah diluluskan untuk pemberimilikan masih terus bertaraf tanah kerajaan selagi hak milik tidak didaftarkan.

1.2. Rancangan Struktur Negeri Kelantan 2040 melaporkan data PLANMalaysia@Kelantan (i-Plan) menyatakan daripada 1.50 juta hektar keseluruhan keluasan negeri Kelantan, guna tanah utama negeri Kelantan merupakan rizab hutan yang meliputi kawasan seluas 0.98 juta hektar (64.9%). Pertanian pula merupakan guna tanah kedua terbesar dengan kawasan seluas 0.42 juta hektar (27.7%) diikuti dengan kawasan tepu bina melibatkan kawasan seluas 0.05 juta hektar (3.4%). Selain itu, negeri Kelantan mempunyai tanah kosong dengan keluasan 0.03 juta hektar (2.2%) dan kawasan badan air seluas 0.02 juta hektar (1.8%). Berdasarkan data ini, Kerajaan negeri merumuskan bahawa masih terdapat kawasan yang boleh dibangunkan dengan perancangan yang lebih sistematik dan terancang.

1.3. Arahan Pengarah Tanah dan Galian Kelantan Bil. 11 Tahun 1998 dikeluarkan berkenaan kedudukan tunggakan permohonan milik tanah di negeri Kelantan dan tindakan bagi mengurangkan kedudukan tunggakan permohonan milik tanah ini. Arahan ini menyatakan negeri Kelantan mempunyai tunggakan permohonan milik tanah yang paling tinggi berbanding negeri lain di Semenanjung Malaysia iaitu 62,589 pada Jun 1998. Arahan ini turut menggariskan Tindakan Pemutihan yang perlu diambil dalam usaha mengurangkan tunggakan permohonan milik tanah di negeri Kelantan. Berdasarkan Laporan Kemajuan Tindakan Permohonan Milik Tanah pada Disember 2021, tunggakan permohonan milik tanah adalah sebanyak 28,559.

1.4. Bagi tahun 2017 hingga 2021, sebanyak 9,832 permohonan pemberimilikan telah diluluskan berbanding 13,820 permohonan diterima melibatkan 10 Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) di negeri Kelantan dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kelantan. Permohonan pemberimilikan tanah diterima daripada individu, jabatan atau agensi kerajaan dan swasta untuk tujuan pertanian, pembinaan bangunan dan perindustrian. Bagi tempoh tersebut, Kerajaan Negeri Kelantan menerima sebanyak 12,692 permohonan daripada individu, 831 daripada jabatan atau agensi kerajaan dan 297 daripada agensi swasta. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH MENGIKUT JENIS PEMOHON
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2021

JENIS PEMOHON	TAHUN					JUMLAH	PERATUS (%)
	2017	2018	2019	2020	2021		
Individu	3,523	1,916	1,825	3,421	2,007	12,692	91.8
Agensi Kerajaan	44	85	546	98	58	831	6.0
Agensi Swasta	73	58	43	35	88	297	2.2
JUMLAH	3,640	2,059	2,414	3,554	2,153	13,820	100

Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan dan PTJ di negeri Kelantan

1.5. Setiap permohonan pemberimilikan yang diluluskan oleh PBN perlu dijelaskan bayaran cukai tanah tahun pertama, premium, bayaran ukur dan bayaran pendaftaran Hak Milik Sementara dan Hak Milik Muktamad. Sejumlah RM633.45 juta hasil premium telah diterima bagi tahun 2017 hingga 2021 seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
JUMLAH KUTIPAN HASIL PREMIUM
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2021 MENGIKUT JAJAHAN

BIL.	PTJ	HASIL PREMIUM YANG DITERIMA					JUMLAH (RM Juta)
		2017 (RM Juta)	2018 (RM Juta)	2019 (RM Juta)	2020 (RM Juta)	2021 (RM Juta)	
1.	Gua Musang	22.36	6.39	3.42	1.60	33.72	67.49
2.	Kuala Krai	1.85	1.78	1.73	2.04	2.19	9.59
3.	Tanah Merah	1.92	1.47	0.95	2.15	1.04	7.53
4.	Jeli	2.75	3.34	2.32	2.18	3.45	14.04
5.	Pasir Puteh	1.27	1.15	1.33	0.17	4.99	8.91
6.	Pasir Mas	0.88	3.72	7.44	8.07	23.65	43.76
7.	Tumpat	0.07	0.19	0.11	4.89	0.21	5.47
8.	Bachok	0.83	0.39	0.07	0.09	0.34	1.72
9.	Machang	0.61	1.12	1.63	0.77	1.73	5.86
10.	Kota Bharu	71.70	1.44	26.87	42.44	6.21	148.66
11.	Pejabat PTG Negeri Kelantan	34.55	151.99	107.00	0.54	26.34	320.42
JUMLAH		138.79	172.98	152.87	64.94	103.87	633.45

Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan dan PTJ di negeri Kelantan

1.6. Proses pemberimilikan tanah bermula apabila permohonan diterima daripada pemohon. Seterusnya, Ketua Penolong Pegawai Tanah (KPPT) akan menyemak kawasan yang dipohon. Bayaran deposit akan ditentukan hanya setelah KPPT menyokong permohonan yang dikemukakan.

1.7. Fail permohonan akan didaftarkan setelah pengesahan daripada Ketua Jajahan/ Timbalan Ketua Jajahan diperoleh. KPPT akan menjalankan siasatan, menyediakan laporan, menentukan harga dan jumlah batu sempadan. Pandangan daripada jabatan/agensi teknikal akan diperoleh untuk pertimbangan Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah (JKHET). Permohonan yang diperakui oleh JKHET akan disediakan kertas kerja untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK). Setelah mendapat kelulusan MMK, surat pemakluman kelulusan dan Notis Borang 5A (Notis Bahawa Hasil Tanah Harus Dibayar) atau surat pemakluman penolakan akan dihantar kepada pemohon.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan bagi menilai sama ada pengurusan pemberimilikan tanah kerajaan telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu memastikan pelupusan kegunaan tanah yang optima untuk pembangunan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama iaitu prestasi aktiviti dan pengurusan aktiviti bagi tahun 2017 hingga 2021. Prestasi aktiviti pemberimilikan tanah dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pengurusan aktiviti pemberimilikan tanah pula dinilai terhadap pengurusan proses pemberimilikan tanah, kutipan hasil premium dan pembangunan tanah beri milik.

3.2. Pengauditan ini dilaksanakan bagi dua jenis permohonan pemberimilikan tanah iaitu permohonan daripada individu dan permohonan secara komersial oleh agensi swasta. Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) Gua Musang dan PTJ Jeli dipilih untuk pengauditan permohonan pemberimilikan tanah daripada individu kerana termasuk dalam empat PTJ tertinggi menerima permohonan pemberimilikan tanah kerajaan dalam tahun 2017 hingga 2021. Di samping itu, pengauditan juga dijalankan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kelantan bagi permohonan milik tanah secara komersial oleh agensi swasta.

3.3. Bilangan permohonan pemberimilikan tanah kerajaan yang diterima di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli bagi tahun 2017 hingga 2021 adalah 5,954 permohonan merangkumi 4,557 permohonan di PTJ Gua Musang dan 1,397 permohonan di PTJ Jeli. Berdasarkan Laporan Kemajuan Tindakan Permohonan Milik Tanah, baki tunggakan permohonan pemberimilikan tanah yang belum selesai pada Disember 2021 bagi PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli adalah sebanyak 17,932. Sebanyak 296 fail permohonan individu yang merangkumi 201 fail permohonan bagi tempoh sebelum tahun 2017 dan 95 fail permohonan bagi tahun 2017 hingga 2020 telah dipilih sebagai sampel pengauditan. Ia merangkumi 188 fail permohonan di PTJ Gua Musang dan 108 fail permohonan di PTJ Jeli. Sampel Audit meliputi permohonan pemberimilikan tanah kerajaan daripada individu dan agensi swasta yang telah diluluskan, dalam proses dan dibatalkan/ditolak.

3.4. Bilangan permohonan milik tanah secara komersial yang diterima daripada agensi swasta di Pejabat PTG Negeri Kelantan bagi tahun 2017 hingga 2021 adalah 52 permohonan. Bagaimanapun hanya enam permohonan diluluskan dalam tempoh yang sama. Sebanyak 37 permohonan milik tanah secara komersial yang melibatkan empat permohonan lulus dan 33 permohonan dalam proses telah dipilih sebagai sampel Audit.

3.5. Pihak Audit telah menjalankan lawatan fizikal di jajahan Gua Musang dan Jeli bagi 76 sampel tanah terpilih. Sampel ini meliputi sembilan permohonan tanah di PTG, 48 di PTJ Gua Musang dan 19 di PTJ Jeli. Daripada 76 sampel tanah terpilih, sebanyak 34 telah mendapat hak milik meliputi enam di PTG, 18 di PTJ Gua Musang dan 10 di PTJ Jeli.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail permohonan, mengkaji maklumat terhadap daftar permohonan tanah, dokumen bayaran hasil, peraturan dan minit mesyuarat berkaitan dengan pengurusan pemberimilikan tanah. Selain itu, temu bual

dengan pegawai daripada Pejabat PTG Negeri Kelantan, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli juga telah diadakan untuk mendapatkan penjelasan lanjut mengenai pengurusan pemberimilikan tanah.

4.2. Lawatan Audit ke 76 lokasi tapak tanah telah dilakukan bersama pegawai Pejabat PTG Negeri Kelantan, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli bagi menentukan sama ada tanah yang dimohon telah diusahakan mengikut syarat yang diluluskan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan Januari hingga Julai 2022 terhadap Pejabat PTG, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli. Penemuan Audit serta maklum balas Pejabat PTG, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 1 November 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Pemberimilikan Tanah Kerajaan

5.1.1. Pencapaian Output

Pejabat PTG dan 10 PTJ di negeri Kelantan tidak menetapkan sasaran output secara khusus untuk permohonan pemberimilikan tanah pada setiap tahun. Memandangkan tiada indikator yang jelas untuk mengukur pencapaian output, pihak Audit menilai pencapaian output berdasarkan analisis trend kelulusan permohonan pemberimilikan tanah.

5.1.1.1. Bilangan Permohonan Pemberimilikan Tanah yang Diluluskan

- a. Bagi tahun 2017 hingga 2021, keseluruhan permohonan pemberimilikan tanah yang diterima oleh Pejabat PTG dan 10 PTJ adalah sebanyak 13,820 permohonan. Bilangan permohonan pemberimilikan tanah tersebut adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
BILANGAN PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2021

BIL.	JABATAN	BILANGAN PERMOHONAN					JUMLAH
		2017	2018	2019	2020	2021	
1.	PTJ Gua Musang	1,195	172	322	1,988	880	4,557
2.	PTJ Kuala Krai	483	372	696	774	443	2,768
3.	PTJ Tanah Merah	478	438	632	202	218	1,968
4.	PTJ Jeli	441	337	317	109	193	1,397
5.	PTJ Pasir Puteh	163	279	61	159	136	798
6.	PTJ Pasir Mas	318	155	71	70	87	701

BIL.	JABATAN	BILANGAN PERMOHONAN					JUMLAH
		2017	2018	2019	2020	2021	
7.	PTJ Tumpat	230	57	81	19	26	413
8.	PTJ Bachok	151	103	47	56	98	455
9.	PTJ Machang	52	79	112	105	26	374
10.	PTJ Kota Bharu	93	53	74	72	45	337
11.	Pejabat PTG Negeri Kelantan	36	14	1	0	1	52
JUMLAH		3,640	2,059	2,414	3,554	2,153	13,820

Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan dan PTJ di negeri Kelantan

- b. Semakan Audit mendapati sebanyak 9,832 permohonan pemberimilikan tanah telah diluluskan bagi tahun 2017 hingga 2021. Kelulusan ini adalah bagi permohonan tahun semasa dan sebelum. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4**.

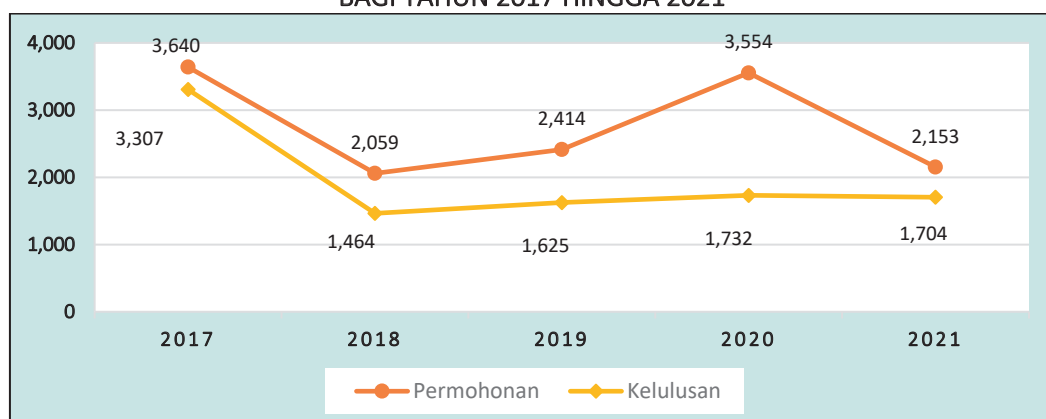
JADUAL 4
BILANGAN PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH YANG DILULUSKAN
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2021

BIL.	JABATAN	BILANGAN PERMOHONAN YANG DILULUSKAN					JUMLAH
		2017	2018	2019	2020	2021	
1.	PTJ Gua Musang	861	54	108	157	624	1,804
2.	PTJ Kuala Krai	1,183	235	528	354	443	2,743
3.	PTJ Tanah Merah	159	452	221	556	219	1,607
4.	PTJ Jeli	448	349	363	375	170	1,705
5.	PTJ Pasir Puteh	70	152	9	14	27	272
6.	PTJ Pasir Mas	337	62	245	140	129	913
7.	PTJ Tumpat	169	86	27	93	42	417
8.	PTJ Bachok	1	0	0	0	0	1
9.	PTJ Machang	48	49	88	7	4	196
10.	PTJ Kota Bharu	28	23	36	36	45	168
11.	Pejabat PTG Negeri Kelantan	3	2	0	0	1	6
JUMLAH		3,307	1,464	1,625	1,732	1,704	9,832

Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan dan PTJ di negeri Kelantan

- c. Analisis Audit mendapati trend kelulusan berubah-ubah selari dengan permohonan di mana terdapat penurunan pada tahun 2018 dan 2021 serta peningkatan pada tahun 2017, 2019 dan 2020. Penurunan permohonan yang ketara pada tahun 2018 dan peningkatan permohonan yang ketara pada tahun 2020 adalah dipengaruhi oleh bilangan permohonan yang diterima di PTJ Gua Musang. Penurunan kelulusan yang ketara pada tahun 2018 juga dipengaruhi oleh bilangan kelulusan yang dikeluarkan oleh PTJ Gua Musang. Bilangan permohonan yang melebihi bilangan kelulusan pada setiap tahun telah menyebabkan tunggakan fail permohonan pemberimilikan tanah semakin bertambah. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Carta 1**.

CARTA 1
TREND PERMOHONAN DAN KELULUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2021



Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan dan PTJ di Negeri Kelantan

5.1.1.2. Bilangan Kelulusan Pemberimilikan Tanah yang Diberi Hak Milik

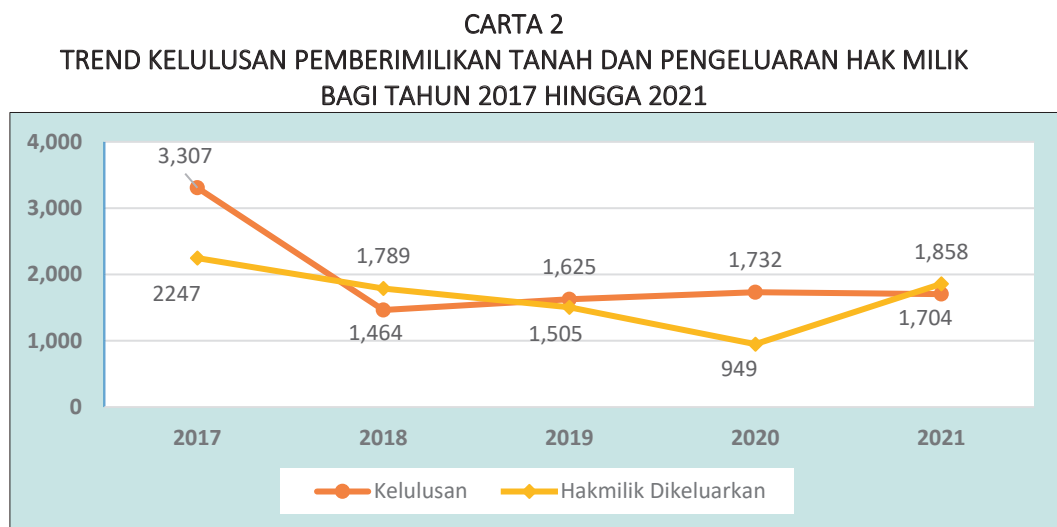
- a. Seksyen 80(3) KTN 1965 menetapkan setelah pemberimilikan tanah diluluskan oleh PBN dan setelah pembayaran semua bayaran yang ditetapkan dalam Seksyen 81 KTN, pendaftar akan mengeluarkan dokumen hak milik berkenaan tanah tersebut.
- b. Bagi tahun 2017 hingga 2021, permohonan pemberimilikan tanah yang telah diluluskan adalah seperti dalam **Jadual 4**. Pengeluaran hak milik bagi tahun 2017 hingga 2021 untuk permohonan pemberimilikan tanah yang telah diluluskan pula seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
BILANGAN HAK MILIK TANAH BERI MILIK YANG DIKELUARKAN
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2021

BIL.	JABATAN	BILANGAN HAK MILIK DIKELUARKAN					JUMLAH
		2017	2018	2019	2020	2021	
1.	PTJ Gua Musang	29	58	38	33	400	558
2.	PTJ Kuala Krai	379	211	240	83	404	1,317
3.	PTJ Tanah Merah	918	155	163	238	294	1,768
4.	PTJ Jeli	424	640	181	202	518	1,965
5.	PTJ Pasir Puteh	28	180	94	79	48	429
6.	PTJ Pasir Mas	169	124	146	160	71	670
7.	PTJ Tumpat	19	83	33	41	54	230
8.	PTJ Bachok	96	143	46	1	10	296
9.	PTJ Machang	2	83	203	67	35	390
10.	PTJ Kota Bharu	0	0	0	0	0	0
11.	Pejabat PTG Negeri Kelantan	183	112	361	45	24	725
JUMLAH		2,247	1,789	1,505	949	1,858	8,348

Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan

- c. Analisis Audit mendapati bilangan pengeluaran hak milik tanah beri milik menurun pada setiap tahun pada tahun 2017 hingga 2020. Namun pada tahun 2021, pengeluaran hak milik meningkat dengan ketara daripada 949 kepada 1,858. Peningkatan pengeluaran hak milik yang ketara pada tahun tersebut dipengaruhi oleh peningkatan bilangan pengeluaran hak milik oleh PTJ Gua Musang dan PTJ Kuala Krai.
- d. Analisis Audit terhadap perbandingan antara bilangan kelulusan dengan hak milik dikeluarkan mendapati bilangan pengeluaran hak milik melebihi bilangan kelulusan pada tahun 2018 dan 2021. Bagaimanapun, pada tahun 2017, 2019 dan 2020 bilangan pengeluaran hak milik kurang daripada bilangan kelulusan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Carta 2**.



Sumber: Pejabat PTG Negeri Kelantan dan PTJ di Negeri Kelantan

Pendapat Audit

Kelewatan memproses dan memberi kelulusan pemberimilikan tanah menyebabkan tunggakan fail semakin bertambah dan pencerobohan haram berleluasa mengakibatkan kehilangan hasil kepada kerajaan.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

5.1.2.1. Antara objektif Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) adalah untuk menjadikan pentadbiran tanah yang berupaya merancang pelupusan kegunaan tanah (termasuk pemberimilikan tanah) yang optima untuk pembangunan. Pemberimilikan tanah kepada rakyat bertujuan memberi peluang kepada rakyat untuk mempunyai tanah yang ekonomik untuk dibangunkan.

5.1.2.2. Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan kepada prestasi pembangunan tanah yang telah diberi milik, sama ada tanah telah dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Seksyen 115(1)(c)(ii) dan Seksyen 117(1)(b) KTN menyatakan tanah beri milik kategori pertanian dan

perindustrian hendaklah ditanam sepenuhnya atau dimulakan operasi dalam masa tiga tahun dari tarikh hak milik didaftarkan. Seksyen 116(1)(a) KTN pula menyatakan tanah beri milik kategori bangunan hendaklah didirikan bangunan dalam masa dua tahun dari tarikh hak milik didaftarkan.

5.1.2.3. Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Kelantan Bil. 4 Tahun 2015 menyatakan antara syarat nyata khas bagi tanah kerajaan yang diberi milik bagi tujuan pertanian komersial, bangunan dan perindustrian adalah seperti berikut:

a. Kategori pertanian

- i. Tanah ini hendaklah ditanam sama ada dengan getah, kelapa sawit atau lain-lain tanaman sebagaimana syarat nyata dalam hak milik.
- ii. Tanah atau penanaman hendaklah mula dibangun atau dimajukan dengan kerja-kerja pembersihan, penanaman, penyemaian, pembajaan atau aktiviti-aktiviti berkaitan dengannya bermula pada tarikh pendaftaran hak milik dan hendaklah menanam sepenuhnya keseluruhan kawasan tanah dalam masa tiga tahun dari tarikh pendaftaran hak milik tanah tersebut. Keseluruhan kawasan tanah bermaksud sesuatu tanaman hendaklah ditanam dengan kaedah yang betul, tidak kurang daripada 95% daripada keluasan keseluruhan tanah tersebut.
- iii. Mana-mana kawasan tanah yang tidak dibangun atau dimajukan seluas lima peratus (5%) atau lebih dengan tanaman yang telah disyaratkan, tanpa sebarang alasan, kawasan tanah tersebut hendaklah diserahkan kembali kepada PBN.
- iv. Keseluruhan kawasan tanah hendaklah ditanam secara berterusan.

b. Kategori bangunan

- i. Tanah ini hendaklah didirikan bangunan berkaitan dalam tempoh dua tahun dari tarikh pendaftaran hak milik.
- ii. Tanah ini hendaklah diguna dan dibangun dengan bangunan seperti disyaratkan atau dimaksud secara munasabah dan mematuhi peruntukan-peruntukan KTN 1965 atau mana-mana undang-undang bertulis yang berkuatkuasa.

c. Kategori perindustrian

- i. Tanah ini hendaklah didirikan atau dibangun dengan maksud perindustrian bermula pada tarikh pendaftaran hak milik dan siap dalam tempoh tiga tahun dari tarikh pendaftaran hak milik tersebut.

5.1.2.4. Lawatan fizikal Audit terhadap 34 sampel tanah yang telah mendapat hak milik mendapati **22 (64.7%) tanah telah dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan. Bagaimanapun, lapan (23.5%) tanah belum dibangunkan dan diusahakan, satu (3%) tanah tidak dibangunkan tetapi masih dalam tempoh yang ditetapkan dan tiga (8.8%) tanah tidak dapat disahkan** kerana tiada akses jalan ke tanah tersebut. Status pembangunan tanah adalah seperti dalam **Jadual 6** dan **Gambar 1** hingga **8**.

JADUAL 6
STATUS PEMBANGUNAN TANAH YANG ADA HAK MILIK TETAPI TIDAK DIUSAHAKAN

BIL.	NO. FAIL PERMOHONAN	JAHAHAN	KATEGORI KEGUNAAN TANAH	SYARAT NYATA TANAH	TARIKH DAFTAR HAK MILIK	STATUS PEMBANGUNAN TANAH	NO. GAMBAR
1.	PTJ 353/858/2010/07	Jeli	Bangunan	Bangunan Kediaman	29.11.2017	Belum bina kediaman	1
2.	PTGM 353/924/10	Gua Musang	Bangunan	Bangunan Kediaman	31.10.2017	Belum bina kediaman	2
3.	PTGM 353/1539/15	Gua Musang	Bangunan	Bangunan Kediaman	04.02.2018	Belum bina kediaman	3
4.	PTGM 353/1610/15	Gua Musang	Bangunan	Bangunan Kediaman	15.11.2018	Belum bina kediaman	4
5.	PTGM 353/1548/15	Gua Musang	Bangunan	Bangunan Kediaman	28.01.2020	Belum bina kediaman	5
6.	MTGM 3410/89	Gua Musang	Pertanian	Getah	15.08.2021	Belum usaha	6
7.	KLC.(S)23/1/117	Gua Musang	Pertanian	Agro Pelancongan	01.08.2021	Belum usaha	7
8.	KLC.(S)23/1/105	Gua Musang	Pertanian	Agro Pelancongan	16.11.2021	Belum usaha	7
9.	PTGM 353/1532/15	Gua Musang	Bangunan	Bangunan Kediaman	09.03.2021	Belum bina kediaman dan masih dalam tempoh yang ditetapkan	8
10.	PTGM 353/488/11	Gua Musang	Pertanian	Kelapa Sawit	20.02.2013	Tidak dapat disahkan	-
11.	PTGM 353/487/11	Gua Musang	Pertanian	Dusun	11.07.2013	Tidak dapat disahkan	-
12.	PTGM 353/987/13	Gua Musang	Pertanian	Getah dan Kelapa Sawit	12.03.2018	Tidak dapat disahkan	-

Sumber: Fail Permohonan Pemberimilikan Tanah di PTG, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

GAMBAR 1



Tapak Bangunan Kediaman di PT4760,
Kuala Balah, Jeli
- Bangunan Kediaman Belum Dibangunkan
(15.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Tapak Bangunan Kediaman di PT10328,
Bandar Gua Musang
- Bangunan Kediaman Belum Dibangunkan
(18.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 3



Tapak Bangunan Kediaman di PT14144,
Bandar Gua Musang
- Bangunan Kediaman Belum Dibangunkan
(20.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

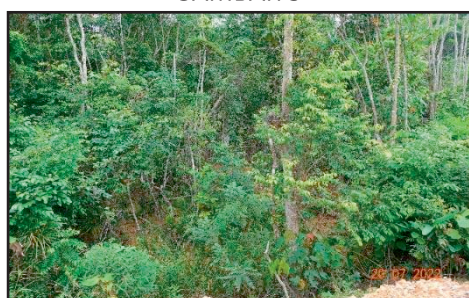
GAMBAR 4



Tapak Bangunan Kediaman di PT14180,
Bandar Gua Musang
- Bangunan Kediaman Belum Dibangunkan
(20.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



Tapak Bangunan Kediaman di PT14111,
Bandar Gua Musang
- Bangunan Kediaman Belum Dibangunkan
(20.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

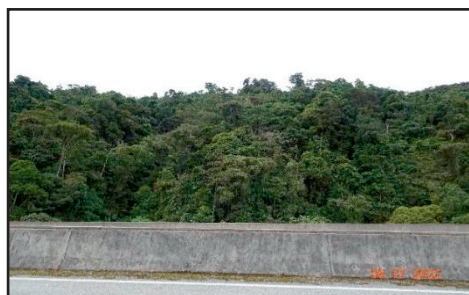
GAMBAR 6



Tanaman Getah di PT7094, Mukim Pulau,
Gua Musang
- Tanaman Getah Tidak Diusahakan
(18.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 7



Tanah Agro Pelancongan di PT1169 dan PT319,
Mukim Sigar, Jajahan Kecil Lojing
- Tanah Belum Diusahakan
(05.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Tapak Bangunan Kediaman di PT14106,
Bandar Gua Musang
- Bangunan Kediaman Belum Dibangunkan
(20.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

5.1.2.5. Antara sebab tanah yang diberi milik belum dibangunkan adalah bentuk muka bumi tanah yang tidak sesuai untuk dibina bangunan kediaman kerana tanah yang bercerun dan berbukit. Kerja-kerja menambun dan meratakan tanah perlu dilakukan terlebih dahulu serta melibatkan kos yang tinggi. Selain itu, tiada jalan akses ke tanah yang diberi milik juga menyebabkan tanah belum dibangunkan.

5.1.2.6. Tanah beri milik yang tidak dibangunkan dalam tempoh dua hingga sembilan tahun menyebabkan objektif kerajaan melaksanakan pelupusan tanah secara pemberimilikan tidak tercapai. Seterusnya tanah tersebut perlu diserahkan kembali kepada Pihak Berkuasa Negeri.

Maklum Balas Pejabat PTG, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli pada 29 September 2022, 30 Oktober 2022, 2 November 2022 dan 19 Disember 2022.

Pihak Pejabat PTG memaklumkan tempoh pembangunan tanah masih dalam tempoh pelaksanaan yang dibenarkan di bawah dasar Kerajaan negeri.

Pihak PTJ Gua Musang memaklumkan setiap permohonan milik tanah perlu diperhalusi sebelum diangkat untuk kelulusan PBN. Sehubungan itu, PTJ Gua Musang menghadapi banyak kekangan antaranya tiada mekanisma pemantauan terhadap status pembangunan tanah yang telah diluluskan dan kekurangan pegawai penguatkuasa bagi menjalankan pemantauan, keadaan muka bumi yang bercerun menyukarkan kerja-kerja pembangunan dan kos pembangunan yang tinggi tidak mampu ditanggung oleh pemohon yang rata-rata mempunyai taraf sosio ekonomi yang rendah. Pihak PTJ Gua Musang telah membuat tindakan penyelarasan bersama Unit Penguatkuasaan dengan menyediakan jadual rondaan bagi menyemak status terkini tanah tersebut.

Pihak PTJ Jeli memaklumkan antara faktor penghalang kepada pembangunan tanah tersebut adalah kerana kekurangan anggota penguatkuasaan yang bertindak atas aduan yang diterima, taraf sosio ekonomi penduduk yang rendah dan pemohon yang tinggal di luar Jajahan Jeli menyukarkan mereka untuk membangunkan tanah secara berterusan. Selain itu, bentuk muka bumi yang berbukit dan bercerun serta ketiadaan kemudahan asas seperti jalan, bekalan elektrik dan air juga menyumbang kepada kelemahan pembangunan tanah di kawasan terbabit.

Pendapat Audit | Kegagalan pemohon mengusahakan tanah yang diberi milik telah menyebabkan objektif pemberimilikan tanah tidak tercapai dan seterusnya pembangunan ekonomi setempat terjejas.

5.2. Pengurusan Pemberimilikan Tanah Kerajaan

5.2.1. Proses Permohonan Pemberimilikan Tanah

5.2.1.1. Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam Bil. 1 Tahun 2008 menyatakan standard perkhidmatan pelanggan perlu ditetapkan dan dilaksanakan bagi memastikan kualiti perkhidmatan yang konsisten dapat disampaikan. Ini sejajar dengan usaha untuk meningkatkan kecemerlangan sistem penyampaian

perkhidmatan. Pelaksanaan piagam pelanggan hendaklah diperkemas melalui tindakan berikut:

- a. sentiasa menyemak dan mengkaji semula jaminan kualiti perkhidmatan yang dijanjikan di bawah Piagam Pelanggan berdasarkan kepada kapasiti dan keupayaan organisasi masing-masing sejajar dengan prinsip penambahbaikan berterusan; dan
- b. memastikan jaminan kualiti perkhidmatan yang dijanjikan di bawah Piagam Pelanggan dipatuhi pada setiap masa.

5.2.1.2. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 1 Tahun 2013 berkaitan Panduan Memproses Permohonan Pemberimilikan Tanah telah dikeluarkan bagi mempercepatkan urusan melibatkan permohonan pemberimilikan tanah yang bertujuan mengatasi tunggakan permohonan yang tinggi. Tempoh proses permohonan pemberimilikan tanah yang dicadangkan adalah 80 hari bekerja.

5.2.1.3. Semakan Audit terhadap Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja yang disediakan mendapati dua PTJ **tidak menggunakan cadangan masa pemprosesan permohonan pemberimilikan tanah** yang ditetapkan dalam Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 1 Tahun 2013. **Terdapat perbezaan antara tempoh yang ditetapkan dalam Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja** bagi dua PTJ iaitu perbezaan empat bulan bagi PTJ Gua Musang dan satu bulan bagi PTJ Jeli. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PENETAPAN TEMPOH MEMPROSES
PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN
DI PTJ GUA MUSANG DAN PTJ JELI

BIL.	PENETAPAN TEMPOH BERDASARKAN	PTJ GUA MUSANG (BULAN)	PTJ JELI (BULAN)
1.	Piagam Pelanggan	9	10
2.	Carta Alir Proses Kerja	13	11

Sumber: Piagam Pelanggan dan Carta Alir Proses Kerja PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

5.2.1.4. Selain itu, terdapat juga **perbezaan tempoh memproses permohonan pemberimilikan tanah kerajaan antara PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli yang ditetapkan dalam carta alir proses kerja** seperti dalam **Carta 3**.

5.2.1.5. Analisis Audit terhadap pengumuran permohonan pemberimilikan tanah mendapati **hanya 31 (10.5%) permohonan mengambil masa pemprosesan kurang daripada 13 bulan manakala baki 265 (89.5%) diproses melebihi tempoh ditetapkan**. Sebanyak 43 (14.5%) permohonan mengambil masa

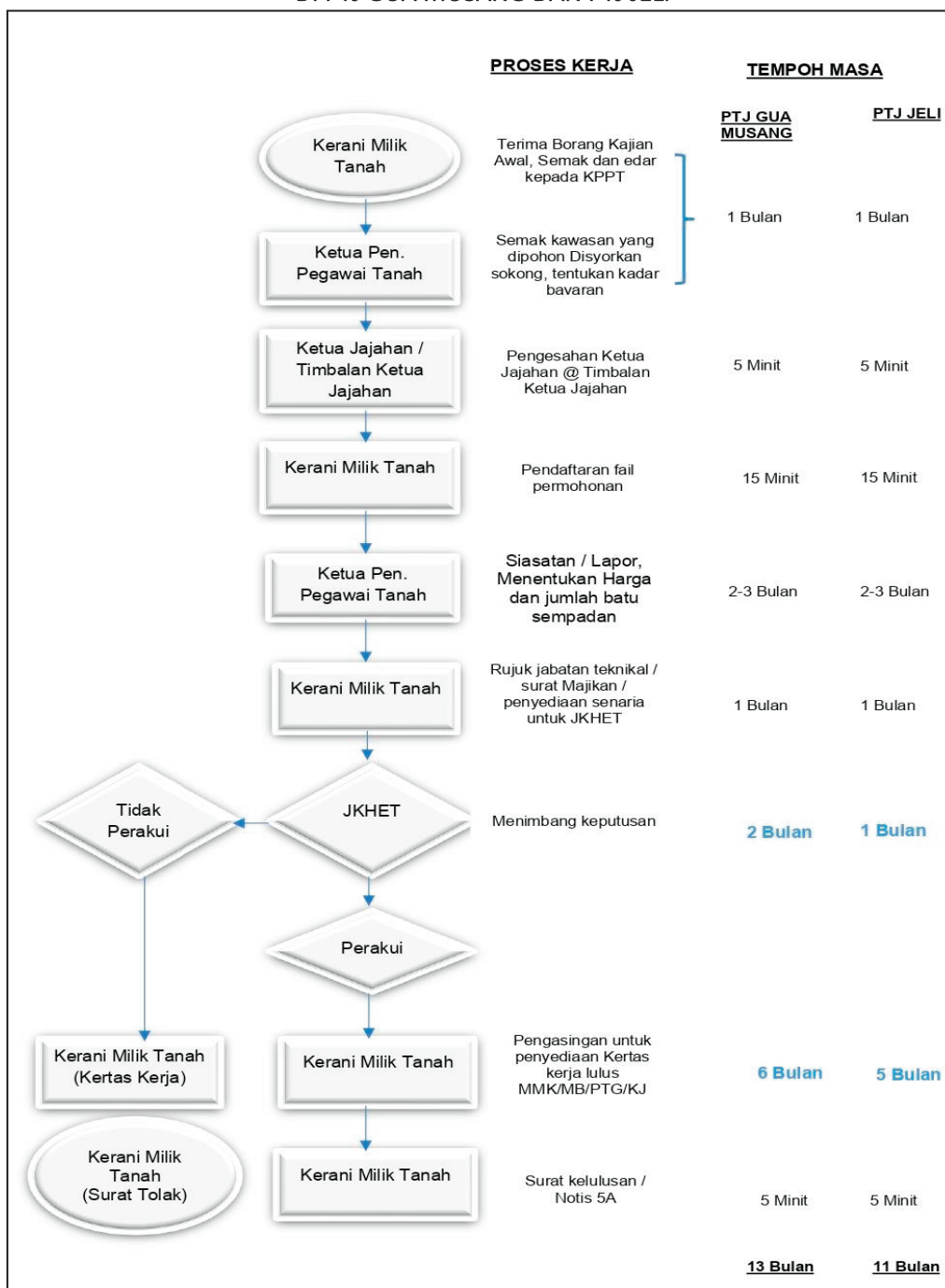
pemprosesan antara 13 hingga 24 bulan. Sebanyak 28 (9.5%) permohonan mengambil masa pemprosesan antara 25 hingga 36 bulan. Seterusnya, sebanyak 46 (15.5%) permohonan mengambil masa pemprosesan antara 37 hingga 48 bulan manakala 23 (7.8%) permohonan mengambil masa pemprosesan antara 49 hingga 60 bulan. **Sebanyak 125 (42.2%) permohonan pula mengambil masa pemprosesan melebihi 60 bulan.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
ANALISIS PENGUMURAN PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN
YANG DILULUSKAN DI PTJ GUA MUSANG DAN PTJ JELI

PTJ	BILANGAN PERMOHONAN DILULUSKAN MENGIKUT TEMPOH (BULAN)						JUMLAH
	<13	13 - 24	25 - 36	37 - 48	49 - 60	> 60	
PTJ GUA MUSANG							
Lulus	26	28	10	29	0	37	130
Batal/Tolak	0	0	2	1	1	29	33
Dalam Proses	0	7	1	1	0	16	25
JUMLAH	26	35	13	31	1	82	188
PTJ JELI							
Lulus	4	3	3	8	16	30	64
Batal/Tolak	1	2	6	3	2	10	24
Dalam Proses	0	3	6	4	4	3	20
JUMLAH	5	8	15	15	22	43	108
JUMLAH KESELURUHAN	31	43	28	46	23	125	296
PERATUS (%)	10.5	14.5	9.5	15.5	7.8	42.2	100

Sumber: Fail Permohonan Pemberimilikan Tanah di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

CARTA 3
CARTA ALIR PROSES KERJA PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH
DI PTJ GUA MUSANG DAN PTJ JELI



Sumber: Carta Alir Proses Kerja PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

5.2.1.6. Semakan Audit selanjutnya terhadap 125 permohonan yang mengambil masa pemprosesan melebihi 60 bulan mendapati **sembilan permohonan telah diproses melebihi 120 bulan atau 10 tahun dan masih belum selesai** setakat 31 Disember 2021. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERMOHONAN DALAM PROSES YANG TELAH MELEBIHI 10 TAHUN
DI PTJ GUA MUSANG DAN PTJ JELI

BIL.	NO. FAIL	TEMPOH PEMROSESAN (BULAN)	DEPOSIT YANG TELAH DIBAYAR (RM)
PTJ GUA MUSANG			
1.	MTGM 1157/08	159	2,472
2.	PTGM 353/7/10	144	3,450
3.	PTGM 353/14/2010	143	2,537
4.	PTGM 353/1361/10	137	2,366
5.	PTGM 353/494/11	129	4,060
6.	PTGM 353/1571/11	128	3,570
7.	PTGM 353/2797/11	125	2,810
JUMLAH			21,265
PTJ JELI			
8.	PTJ 353/296/2010/05	142	3,000
9.	PTJ 353/901/2011/02	127	3,000
JUMLAH			6,000
JUMLAH KESELURUHAN			27,265

Sumber: Fail Permohonan Pemberimilikan Tanah di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

5.2.1.7. Analisis Audit terhadap pengumuran permohonan pemberimilikan tanah oleh agensi swasta di Pejabat PTG pula mendapati hanya satu (2.7%) permohonan mengambil masa pemprosesan kurang daripada 12 bulan. Sebanyak empat (10.8%) permohonan mengambil masa pemprosesan antara 13 hingga 24 bulan. Sebanyak satu (2.7%) permohonan pula mengambil masa pemprosesan antara 25 hingga 36 bulan. Seterusnya, sebanyak tiga (8.1%) permohonan mengambil masa pemprosesan antara 37 hingga 48 bulan manakala lima (13.5%) permohonan mengambil masa pemprosesan antara 49 hingga 60 bulan. **Sebanyak 23 (62.2%) permohonan pula mengambil masa pemprosesan melebihi 60 bulan.**

5.2.1.8. Mesyuarat Mengenai Penyelesaian Permohonan Milik Tanah bagi Jajahan Gua Musang, Kuala Krai dan Jeli yang diadakan pada 11 April 2017, mesyuarat mengambil maklum bahawa PTJ akan mengambil masa lebih daripada lima tahun untuk menyelesaikan setiap permohonan. Ini disebabkan oleh tunggakan fail yang banyak, ditambah dengan permohonan baharu pada setiap tahun dan kekangan kakitangan serta peralatan sedia ada.

5.2.1.9. Kegagalan PTJ memproses permohonan dalam tempoh yang dinyatakan dalam piagam pelanggan dan carta alir proses kerja akan menjejaskan imej kerajaan. Di samping itu, pemohon masih belum mendapat hak milik walaupun deposit telah dibayar dan tanah telah dibangunkan secara haram.

Maklum Balas Pejabat PTG, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli pada 29 September 2022, 30 Oktober 2022 dan 2 November 2022

Pihak Pejabat PTG memaklumkan proses pemberimilikan tanah memerlukan penyelarasan yang teliti untuk mengelakkan pertindihan pelan. Bagi permohonan pemberimilikan agensi, tempoh pemprosesan permohonan bergantung kepada tempoh pelan yang dikemukakan oleh juruukur berlesen. Pelan kemudian perlu disemak bagi mengelakkan pertindihan sempadan dengan Hutan Simpan Kekal (HSK).

Pihak PTJ Gua Musang memaklumkan permohonan yang banyak berbanding tenaga kerja yang terhad dan bentuk muka bumi yang berbukit serta bercerun mengakibatkan proses kelulusan permohonan mengambil masa yang lama. Nisbah bagi seorang Penolong Pegawai Tanah menyiapkan laporan adalah 1,777 fail permohonan. Pihak PTJ telah mengambil tindakan dengan menjalankan pemutihan fail iaitu fail yang tidak lengkap tidak akan diproses sebagaimana Arahan PTG Bil. 11 Tahun 1998 dan Mesyuarat Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah (JKHET) dilaksanakan dengan kekerapan satu hingga dua kali setiap bulan.

Pihak PTJ Jeli memaklumkan permohonan yang banyak pada setiap tahun dan tunggakan fail permohonan sedia ada sejak dari sebelum tahun 2010 dan kekurangan perjawatan Penolong Pegawai Tanah serta perlaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan telah menyukarkan pihak jabatan memproses fail-fail berkenaan.

Pihak PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli juga telah menghadkan hanya 300 fail permohonan pemberimilikan tanah sahaja boleh dibuka setiap tahun. Sebarang fail yang dipohon melebihi 300 fail adalah ditolak. Ini adalah bagi memastikan permohonan adalah terkawal dan PTJ dapat memberi tumpuan untuk menyelesaikan fail tertunggak.

Selain itu, Pejabat PTG juga sedang membangunkan Sistem eMILIK Tanah bagi memproses kelulusan permohonan pemberimilikan tanah kerajaan di seluruh negeri Kelantan. Carta alir proses kerja dan piagam pelanggan di setiap PTJ telah dikumpul dan dianalisa oleh pihak PTG untuk diselaraskan dalam menjayakan pembangunan sistem ini. Penggunaan sistem ini dijangka dapat mempercepatkan lagi urusan pemberimilikan tanah kerajaan.

Pendapat Audit	Tempoh Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli adalah tidak realistik berdasarkan kepada kapasiti dan keupayaan organisasi. Tempoh memproses permohonan pemberimilikan tanah yang tidak mematuhi Piagam Pelanggan dan carta alir proses kerja menyebabkan hasil premium dan cukai tanah tidak dapat dikenakan dalam tempoh yang sepatutnya.
-----------------------	--

5.2.2. Pengurusan Hasil Premium

5.2.2.1. Tunggakan Kutipan Hasil Premium

- a. Seksyen 81 KTN 1965 telah menetapkan bayaran hasil tanah hendaklah dibuat oleh pemohon seperti yang dinyatakan dalam notis melalui Borang Notis 5A yang disampaikan apabila permohonan pemberimilikan diluluskan. Hasil tanah utama yang perlu dijelaskan sebelum sesuatu hak milik dikeluarkan adalah premium.
- b. Berdasarkan 194 sampel permohonan pemberimilikan tanah yang telah diluluskan di dua PTJ, semakan Audit mendapati **sejumlah RM690,986 (80.9%) daripada RM854,532 premium pemberimilikan tanah kerajaan telah diterima**. Bagi PTJ Gua Musang, semakan Audit terhadap 130 sampel permohonan mendapati sejumlah RM461,458 (79.8%) daripada RM578,661 hasil premium telah diterima. Bagi PTJ Jeli pula, semakan Audit terhadap 64 sampel permohonan mendapati sejumlah RM229,528 (83.2%) daripada RM275,871 hasil premium telah diterima.
- c. **Daripada RM854,532 premium yang dikenakan, tunggakan bayaran premium di dua PTJ adalah berjumlah RM163,546 (19.2%)** yang melibatkan 41 permohonan iaitu sejumlah RM117,203 melibatkan 23 permohonan di PTJ Gua Musang dan sejumlah RM46,343 melibatkan 18 permohonan di PTJ Jeli. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
PRESTASI KUTIPAN HASIL PREMIUM PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN
DI PTJ GUA MUSANG DAN PTJ JELI

TAHUN PERMOHONAN	PREMIUM DIKENAKAN		PREMIUM DITERIMA			PREMIUM BELUM DITERIMA	
	BIL. PERMOHONAN	RM	BIL. PERMOHONAN	RM	%	BIL. PERMOHONAN	RM
PTJ GUA MUSANG							
Sebelum 2017	82	396,049	71	305,817	77.2	11	90,232
2017	34	122,586	28	112,312	91.6	6	10,274
2018	3	16,945	3	16,945	100.0	0	-
2019	8	32,925	4	22,138	67.2	4	10,787
2020	3	10,156	1	4,246	41.8	2	5,910
2021	0	-	0	-	-	-	-
JUMLAH	130	578,661	107	461,458	79.8	23	117,203
PTJ JELI							
Sebelum 2017	53	239,313	35	192,970	80.63	18	46,343
2017	10	31,518	10	31,518	100	-	-
2018	1	5,040	1	5,040	100	-	-
2019	0	-	0	-	-	-	-
2020	0	-	0	-	-	-	-

TAHUN PERMOHONAN	PREMIUM DIKENAKAN		PREMIUM DITERIMA			PREMIUM BELUM DITERIMA	
	BIL. PERMOHONAN	RM	BIL. PERMOHONAN	RM	%	BIL. PERMOHONAN	RM
2021	0	-	0	-	-	-	-
JUMLAH	64	275,871	46	229,528	83.2	18	46,343
JUMLAH KESELURUHAN	194	854,532	153	690,986	80.9	41	163,546

Sumber: Fail permohonan pemberimilikan tanah di PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

- d. Tunggakan premium ini berpunca daripada kegagalan pemohon menjelaskan bayaran premium. Tiada tindakan diambil terhadap permohonan yang telah diluluskan tetapi gagal menjelaskan premium juga menyebabkan pemohon mengambil sikap sambil lewa untuk menjelaskan premium. Kesannya, Kerajaan berisiko untuk gagal mengutip hasil premium tersebut.

Maklum Balas PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli pada 29 September 2022

Pihak PTJ Gua Musang memaklumkan antara faktor yang mempengaruhi kutipan premium adalah sosio ekonomi pemohon yang menghadapi kekangan kewangan untuk menjelaskan bayaran premium. Selain itu, Notis Borang 5A juga tidak diterima oleh pemohon kerana pemohon telah berpindah dan tidak mengemas kini alamat terkini. PTJ Gua Musang telah mengambil tindakan mengesan pemohon melalui bantuan penghulu mukim dan pegawai daerah bagi memaklumkan mengenai tunggakan bayaran premium.

Pihak PTJ Jeli memaklumkan bahawa bagi permohonan yang telah diluluskan, pemohon telah dihubungi melalui panggilan telefon bagi memaklumkan kelulusan permohonan dan baki bayaran premium yang perlu dijelaskan. Selain itu, pihak PTJ Jeli juga mendapatkan kerjasama daripada Pegawai Seranta (Penyelia Dun/Parlimen), ahli Mesyuarat Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah (JKHET) dan penghulu mukim bagi mengesan pemohon.

5.2.2.2. Hasil Baki Kena Bayar Notis Borang 5A Gagal Dikutip Dalam Tempoh Ditetapkan

- a. Seksyen 81 KTN Tahun 1965 menyatakan bayaran-bayaran yang akan dikenakan apabila permohonan diluluskan oleh PBN dan jumlah yang dikenakan kepada pemohon akan dinyatakan dalam Notis Borang 5A dan mempunyai tempoh. Antara jenis bayaran yang terkandung dalam Notis Borang 5A adalah premium, denda, cukai tanah tahun pertama dan bayaran lain yang dinyatakan sebagai baki kena bayar setelah ditolak deposit. Berdasarkan Notis Borang 5A yang dikeluarkan oleh PTJ Gua Musang, semua bayaran yang disenaraikan tersebut perlu dijelaskan dalam tempoh empat bulan dari tarikh dikeluarkan notis, dan sekiranya pemohon gagal menjelaskan dalam tempoh tersebut, kelulusan

permohonan akan luput. Manakala PTJ Jeli pula tidak mengeluarkan Notis Borang 5A.

- b. Pekeliling PTG Kelantan Bil. 5 Tahun 2000 berkaitan langkah-langkah bagi memungut tunggakan premium dan premium milik tanah ada menyatakan Pentadbir Tanah hendaklah mengambil tindakan sewajarnya terhadap permohonan yang tidak membuat pembayaran secukupnya sehingga tamat tempoh kelulusan.
- c. Mengikut Arahan PTG Kelantan Bil. 1 Tahun 2019 berkaitan tindakan ke atas tanah-tanah yang telah mendapat kelulusan PBN menyatakan Pentadbir Tanah hendaklah menggunakan Notis Borang 5A sebagai pemberitahuan kelulusan PBN serta tuntutan bayaran yang dikenakan. Surat pentadbiran hendaklah dikeluarkan beserta Notis Borang 5A. Bagi Notis Borang 5A yang telah tamat tempoh dan tiada pembayaran diterima, semua Pentadbir Tanah diminta untuk mengambil tindakan dengan mengumpul dan mengangkat semua permohonan pemberimilikan tanah untuk pertimbangan PBN secara berkelompok bagi tujuan diberimilik kepada Pesuruhjaya Tanah Kelantan (PTK).
- d. Semakan Audit terhadap 130 permohonan yang diluluskan melibatkan hasil berjumlah RM429,411 di PTJ Gua Musang mendapati **hanya 53 permohonan telah dikeluarkan Notis Borang 5A. Sebanyak 33 daripada 53 permohonan gagal membayar baki bayaran sepatutnya sebagaimana Notis Borang 5A berjumlah RM204,475.** Maklumat baki belum dibayar sebagaimana Notis Borang 5A yang masih belum diterima di PTJ Gua Musang adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
BAKI BELUM DI BAYAR SEBAGAIMANA NOTIS BORANG 5A DI PTJ GUA MUSANG

TAHUN	BILANGAN PERMOHONAN DILULUSKAN	BILANGAN NOTIS BORANG 5A DIKELUARKAN		BAYARAN DIKENAKAN (RM)	DEPOSIT TELAH DIBAYAR (RM)	BAKI KENA BAYAR (RM)	JUMLAH SELESAI DIBAYAR		BAKI BELUM DIBAYAR	
		ADA	TIADA				BIL.	RM	BIL.	RM
PTJ GUA MUSANG										
Sebelum tahun 2017	82	33	49	294,686	75,173	219,513	11	48,329	22	171,184
2017	34	13	21	93,554	66,120	27,434	6	6,317	7	21,117
2018	3	2	1	14,736	3,240	11,496	2	11,496	-	-
2019	8	4	4	20,855	6,336	14,519	1	4,465	3	10,054
2020	3	1	2	5,580	3,460	2,120	-	-	1	2,120
JUMLAH	130	53	77	429,411	154,329	275,082	20	70,607	33	204,475

Sumber: Fail Permohonan Pemberimilikan Tanah di PTJ Gua Musang

- e. Maklumat terperinci baki belum dibayar sebagaimana Notis Borang 5A yang masih belum diterima di PTJ Gua Musang adalah seperti berikut:
- i. Semakan Audit terhadap **kesemua 33 permohonan di PTJ Gua Musang yang masih belum menjelaskan baki kena bayar berjumlah RM204,475** mendapati jumlah tersebut melebihi tempoh yang dinyatakan dalam Notis Borang 5A, iaitu antara satu hingga **41 bulan**. Maklumat bagi tempoh yang diambil adalah seperti dalam Jadual 12.

JADUAL 12
NOTIS BORANG 5A YANG BELUM DIJELASKAN DI PTJ GUA MUSANG

TAHUN	BILANGAN NOTIS BORANG 5A	JUMLAH BAYARAN (RM)	TEMPOH NOTIS BORANG 5A DIKELUARKAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2021 (BULAN)
Sebelum 2017	22	171,184	2 hingga 41
2017	7	21,117	1 hingga 8
2018	-	-	-
2019	3	10,054	1 bulan
2020	1	2,120	1 Bulan
JUMLAH	33	204,475	

Sumber: Fail Permohonan Pemberimilikan Tanah Kerajaan di PTJ Gua Musang

- ii. Semakan Audit selanjutnya **bagi 77 kelulusan yang tidak dikeluarkan Notis Borang 5A** mendapati PTJ Gua Musang hanya mengeluarkan **surat pentadbiran menyatakan kelulusan permohonan**. Perkara ini disebabkan oleh tiada tindakan sewajarnya daripada pihak PTJ Gua Musang bagi menuntut baki bayaran yang belum dijelaskan. Ketiadaan Notis Borang 5A menyebabkan tempoh luput kelulusan bagi semua sampel tidak dapat ditentukan. Selain itu pihak PTJ Gua Musang juga tidak dapat mengutip baki premium dan kadar cukai tahunan dalam tempoh yang ditetapkan.
- f. **Bagi PTJ Jeli pula, kesemua 64 sampel permohonan yang telah diluluskan** mendapati **Notis Borang 5A tidak dikeluarkan** sebagaimana peraturan yang telah ditetapkan. PTJ Jeli hanya mengeluarkan surat pentadbiran yang memaklumkan baki bayaran premium yang masih belum dijelaskan. Kegagalan pihak PTJ mengeluarkan Notis Borang 5A mengakibatkan baki kena bayar tidak diterima dalam tempoh yang ditetapkan dan tindakan oleh PTJ menarik balik kelulusan permohonan tidak dapat dibuat.

Maklum Balas PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli pada 29 September 2022, 30 Oktober 2022 dan 2 November 2022

Pihak PTJ Gua Musang memaklumkan bahawa surat kelulusan dan Notis Borang 5A telah dikeluarkan kepada pemohon mengikut alamat yang diberikan semasa permohonan. PTJ Gua Musang mengalami kekangan bagi menghubungi pemohon yang sudah berpindah ke tempat lain dan tidak mengemaskini alamat. Sehubungan itu, PTJ Gua Musang telah mengambil tindakan mengesan pemohon melalui bantuan penghulu mukim dan penggawa daerah. PTJ Gua Musang juga mengambil tindakan terhadap semua permohonan yang telah diluluskan dan telah mengeluarkan Notis Borang 5A sebagaimana Arahan PTG Kelantan Bil. 1 Tahun 2019. 21 permohonan telah menjelaskan baki bayaran tersebut manakala 12 permohonan lagi masih dalam tindakan selanjutnya.

Pihak PTJ Jeli memaklumkan memandangkan kebanyakan pemohon di Jajahan Jeli terdiri daripada golongan miskin dan tiada pendapatan tetap, PTJ Jeli mengambil inisiatif dengan mengeluarkan surat makluman kelulusan sahaja agar memberi ruang kepada pemohon untuk menjelaskan bayaran. Notis Borang 5A tidak dikeluarkan bagi mengelakkan kelulusan terbatal selepas tamat tempoh notis. Bagaimanapun, pihak PTJ Jeli sedang dan telah mengeluarkan maklumat berkenaan Arahan PTG Kelantan Bil. 1 Tahun 2019 kepada semua pemohon agar dapat menyelesaikan tunggakan bayaran masing-masing melalui kerjasama penggawa, penghulu, ahli Mesyuarat JKHET dan pemimpin-pemimpin tempatan. PTJ Jeli juga bercadang untuk mengeluarkan Notis 5A kepada pemohon yang telah diluluskan pada awal tahun 2023.

Pendapat Audit

Ketiadaan Notis Borang 5A menyebabkan tempoh luput kelulusan tidak dapat ditentukan dan baki kena bayar tidak dapat dikutip dalam tempoh yang sepatutnya.

5.2.3. Pembangunan Tanah Beri Milik

5.2.3.1. Tanah Diusahakan Tidak Mengikut Syarat Kelulusan

- a. Pekeliling PTG Kelantan Bil. 4 Tahun 2015 menyatakan antara syarat nyata khas bagi tanah kerajaan yang diberi milik bagi tujuan pertanian adalah tanah tersebut hendaklah ditanam secara berterusan sama ada dengan getah, kelapa sawit atau lain-lain tanaman sebagaimana syarat nyata dalam hak milik. Mana-mana kawasan tanah yang tidak dibangunkan atau dimajukan seluas lima peratus atau lebih dengan tanaman yang telah disyaratkan, tanpa sebarang alasan, kawasan tanah tersebut hendaklah diserahkan kembali kepada Pihak Berkuasa Negeri.
- b. Seksyen 127(1A)(b) Kanun Tanah Negara 1965 dan Pekeliling PTG Kelantan Bil. 2 Tahun 2000 menyatakan apabila berbangkit suatu pelanggaran syarat kegunaan tanah, setelah tuan punya gagal menunjukkan sebab yang memuaskan, maka Pentadbir Tanah boleh memerintahkan bayaran denda tidak kurang daripada

RM500 dan dalam kes pelanggaran berterusan, suatu denda tambahan tidak kurang daripada RM100 bagi tiap-tiap hari dalam tempoh pelanggaran itu berterusan.

- c. **Lawatan fizikal Audit ke Mukim Kalai, Batu Melintang, Daerah Jeli** mendapati syarat nyata getah seperti yang telah diluluskan pada hak milik berkenaan tidak diusahakan tanaman getah disyaratkan tetapi telah dibina reban ayam dan rumah kediaman. Secara temu bual, pemilik tanah cenderung menjalankan perusahaan ayam berbanding penanaman getah kerana ia lebih menguntungkan. Reban ayam yang dibina mampu memuatkan 10,000 ekor anak ayam seperti dalam **Gambar 9 dan 10**.

GAMBAR 9



GAMBAR 10



Reban Ayam dan Rumah Kediaman di Batu Melintang, Jeli
- Tanah Syarat Nyata Getah Telah Dibina Reban Ayam
(15.06.2022)

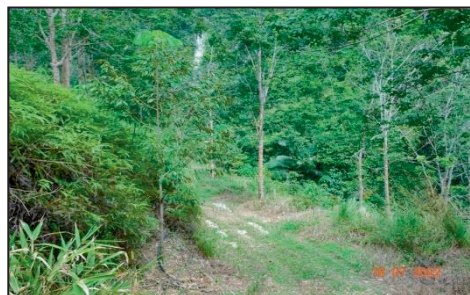
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- d. **Lawatan fizikal Audit ke Mukim Bandar Gua Musang, Daerah Galas, Gua Musang** bagi tanah syarat nyata getah mendapati tanaman getah telah diusahakan bersama dengan tanaman pokok durian. Secara temu bual, penanaman pokok durian kini menjadi keutamaan pemilik tanah kerana permintaan pasaran dan harga yang tinggi seperti dalam **Gambar 11 dan 12**.

GAMBAR 11



GAMBAR 12



Ladang Getah di Mukim Bandar Gua Musang
- Tanah Syarat Nyata Getah Ditanam Bercampur dengan Pokok Durian
(18.07.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- e. **Lawatan fizikal Audit ke Mukim Jeli Tepi Sungai, Daerah Jeli dan Mukim Lubok Bongor, Daerah Jeli** mendapati tanah tersebut telah **dibangunkan sebagaimana syarat nyata yang diluluskan iaitu dusun dan padi. Bagaimanapun, pembangunan tanah ini telah dihentikan dan terbiar serta dipenuhi semak samun.** Hal ini melanggar syarat nyata khas yang menyatakan keseluruhan kawasan tanah hendaklah ditanam secara berterusan. Secara temu bual, perkara ini berlaku sejak pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) pada tahun 2020 seperti dalam **Gambar 13 dan 14.**

GAMBAR 13



Tanah Dusun di Jeli Tepi Sungai, Jeli
-Tanah Syarat Nyata Dusun Terbiar dan Dipenuhi Semak Samun
(15.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 14



Tanah Sawah Padi di Lubok Bongor, Jeli
-Tanah Syarat Nyata Padi. Tanah Sawah Terbiar
(15.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- f. Semakan Audit mendapati PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli tidak mengenakan sebarang denda terhadap pelanggaran ini yang seterusnya menyebabkan cukai tanah terkurang dikenakan. Selain itu, objektif pemberimilikan tanah tidak tercapai apabila tanah dipenuhi semak samun dan terbiar kerana tidak diusahakan.

Maklum Balas PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli Pada 29 September 2022 dan 30 Oktober 2022

Pihak PTJ Gua Musang memaklumkan bahawa pemantauan terhadap tanah milik yang melanggar syarat memerlukan tenaga kerja yang tinggi. Bagaimanapun, saiz dan bilangan anggota penguatkuasaan yang kecil di PTJ Gua Musang menyukarkan pemantauan pembangunan tanah kerana tidak menampung keluasan jajahan Gua Musang.

Pihak PTJ Jeli memaklumkan walaupun tiada prosedur pemantauan yang khusus berkenaan kes-kes pelanggaran syarat bagi tujuan penguatkuasaan, pihak PTJ Jeli melakukan rondaan dan pemantauan secara berkala bagi mengenalpasti tanah-tanah di Jeli yang terlibat dengan pelanggaran syarat. Setelah mengenalpasti pelanggaran syarat yang berlaku, PTJ Jeli akan membuka fail siasatan dan siasatan lanjut akan dilaksanakan serta laporan berkenaan pelanggaran syarat tersebut akan dikeluarkan. Setelah disahkan pelanggaran syarat berlaku, PTJ Jeli akan mengeluarkan arahan

bersurat bagi pemilik tersebut untuk membuat permohonan ubah syarat, denda atau remedi bagi pelanggaran syarat tersebut. Jumlah anggota penguatkuasaan yang sedikit merupakan cabaran utama bagi pihak PTJ Jeli untuk memberi tumpuan kepada kes-kes pelanggaran syarat.

5.2.3.2. Tanah Kerajaan Dibangunkan Sebelum Mendapat Hak Milik

- a. Seksyen 425 Kanun Tanah Negara 1965 menyatakan adalah menjadi kesalahan bagi mana-mana orang tanpa kebenaran yang sah untuk menduduki, atau membina apa-apa bangunan, membersihkan, membajak, menggali, membuka atau bercucuk tanam di atas tanah Kerajaan negeri, tanah rizab atau tanah perlombongan. Denda sebanyak RM10,000 atau penjara tidak melebihi setahun atau kedua-dua sekali boleh dikenakan terhadap penceroboh.
- b. Pekeliling PTG Kelantan Bil. 5 Tahun 1999 pula menerangkan berkenaan pengenaan premium denda ke atas permohonan milik tanah jenis pertanian yang telah direntah secara haram. Premium denda ini dikenakan sebagai tambahan kepada premium biasa yang dikenakan ke atas pemberimilikan tanah.
- c. **Lawatan fizikal Audit di 42 sampel tanah yang belum mendapat hak milik pada Jun dan Julai 2022 mendapati 14 (33.3%) tanah yang melibatkan 10 tanah di PTJ Gua Musang dan empat tanah di PTJ Jeli telah dibangunkan.** Semakan Audit selanjutnya mendapati daripada 14 tanah yang telah dibangunkan tanpa hak milik ini, tiga permohonan masih dalam proses, satu permohonan telah ditolak, enam permohonan telah diluluskan tetapi pemohon belum membuat bayaran premium dan empat permohonan belum mendapat hak milik walaupun premium telah dijelaskan. Pembangunan tanah dilaksanakan walaupun hak milik belum diperolehi adalah seperti dalam **Jadual 13** dan **Gambar 15** hingga 28.

JADUAL 13
PEMBANGUNAN TANAH DILAKSANAKAN TANPA HAK MILIK

BIL.	NO. FAIL PERMOHONAN	JAJAHAN	STATUS PERMOHONAN	KEADAAN TANAH	NO. GAMBAR
1.	PTGM 353/32/13	Gua Musang	Permohonan dalam proses.	Telah bina rumah	15
2.	PTJ353/443/2016/01	Jeli	Permohonan dalam proses.	Telah ditanam getah	16
3.	PTJ353/389/2012/07	Jeli	Permohonan dalam proses.	Telah bina rumah kongsi	17
4.	PTGM 353/1132/12	Gua Musang	Permohonan ditolak di peringkat JKHE.	Telah ditanam kelapa sawit	18
5.	MTGM 1048/84	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 12.06.2019 tetapi premium belum dijelaskan RM7,033. Notis Borang 5A telah tamat tempoh.	Telah ditanam getah	19

BIL.	NO. FAIL PERMOHONAN	JAJAHAN	STATUS PERMOHONAN	KEADAAN TANAH	NO. GAMBAR
6.	MTGM 73/2002	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 30.8.2021 tetapi premium belum dijelaskan RM2,087. Notis Borang 5A telah tamat tempoh.	Telah bina rumah	20
7.	MTGM 419/07	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 12.06.2019 tetapi premium belum dijelaskan RM6,551. Notis Borang 5A telah tamat tempoh.	Telah ditanam getah	21
8.	PTGM 353/1394/12	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 30.12.2020 tetapi premium belum dijelaskan RM9,934. Notis Borang 5A telah tamat tempoh.	Telah ditanam getah	22
9.	PTJ353/214/2012/04	Jeli	Permohonan diluluskan pada 30.03.2020 dan surat makluman kelulusan dikeluarkan pada 07.06.2020 tetapi premium belum dijelaskan RM7,332.	Telah ditanam pokok buah-buahan	23
10.	PTJ353/147/2014/01	Jeli	Permohonan diluluskan pada 09.06.2020 dan surat makluman kelulusan dikeluarkan pada 22.06.2020 tetapi premium belum dijelaskan RM3,336.	Telah bina rumah	24
11.	MTGM 201/97	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 05.07.2017 dan premium telah dijelaskan pada 01.07.2021.	Telah ditanam kelapa sawit	25
12.	MTGM 208/09	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 30.12.2021 dan premium telah dijelaskan pada 19.01.2022.	Telah bina rumah	26
13.	MTGM 351/09	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 08.04.2020 dan premium telah dijelaskan pada 20.01.2022.	Telah ditanam getah dan pokok buah-buahan	27
14.	PTGM 353/183/12	Gua Musang	Permohonan diluluskan pada 20.6.2021 dan premium telah dijelaskan pada 20.01.2022.	Telah ditanam getah	28

Sumber: Fail Permohonan Pemberimilikan Tanah di PTG, PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli

GAMBAR 15



Tapak Bangunan Kediaman di Mukim Bandar
Gua Musang
- Bangunan Kediaman Telah Dibina
(18.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 16



Ladang Getah di Sungai Saten, Jeli
-Tanah Telah Ditanam dengan Getah dan
Mengeluarkan Hasil
(12.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 17



Tapak Bangunan Kediaman di Mukim Kuala Balah, Daerah Jeli
- Tanah Telah Dibina Rumah Kongsi dan Didiami
(15.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 18



Ladang Kelapa Sawit di Mukim Batu Papan, Daerah Galas, Gua Musang
- Tanah Telah Ditanam Dengan Kelapa Sawit Tetapi Terbiar
(18.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 19



Ladang Getah di Mukim Renok, Gua Musang
- Tanah Telah Ditanam Dengan Getah dan Mengeluarkan Hasil
(19.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 20



Tapak Bangunan Kediaman di Mukim Pulai, Gua Musang
- Tanah Telah Dibina Bangunan Kediaman Tetapi Tidak Didiami
(18.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 21



Ladang Getah di Limau Kasturi, Gua Musang
- Tanah Ditanam dengan Getah dan Terbiar
(20.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 22



Ladang Getah di Ulu Nenggiri, Gua Musang
- Tanah Ditanam dengan Getah Tetapi Terbiar
(21.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 23



Tanah Dusun di Batu Melintang, Jeli
- Tanah Telah Ditanam dengan Pokok Buah-Buahan
(12.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 24



Tapak Bangunan Kediaman di Sungai Satan, Jeli
- Tanah Telah Dibina Bangunan Kediaman dan
Tidak Didiami
(12.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 25



Ladang Kelapa Sawit Di Pulau, Gua Musang
- Tanah Telah Ditanam Kelapa Sawit dan
Mengeluarkan Hasil
(21.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 26



Tapak Bangunan Kediaman di Pulau, Gua Musang
- Tanah Telah Dibina Bangunan Kediaman dan
Didiami
(18.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 27



Ladang Getah di Mukim Kuala Betis,
Jajahan Kecil Lojing
- Tanah Telah Ditanam Dengan Getah dan
Pokok Buah-Buahan
(20.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 28



Ladang Getah di Mukim Renok, Gua Musang
- Tanah Telah Ditanam Dengan Getah
(19.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- d. Berdasarkan temu bual, pihak Audit dimaklumkan pemohon cenderung untuk membangunkan tanah dengan tanaman sebelum mendapat hak milik kerana mereka bersedia untuk membayar premium denda yang akan dikenakan apabila permohonan diluluskan. Kelewatan memproses hak milik dan persepsi pemohon bahawa tanah perlu dibangunkan terlebih dahulu sebelum kelulusan diperolehi juga antara penyebab pemohon membangunkan tanah sebelum mendapat hak milik. Selain itu, tiada pemantauan secara berkala oleh PTJ menyebabkan penguatkuasaan Seksyen 425 KTN terhadap pencerobohan haram tidak diambil. Tindakan pemantauan dan penguatkuasaan hanya diambil sekiranya terdapat aduan daripada orang awam.
- e. Kesannya Kerajaan negeri telah kerugian hasil dari segi kutipan cukai dan premium tanah serta ketiadaan penguatkuasaan undang-undang boleh mempengaruhi pihak lain untuk membangunkan tanah sebelum mendapat hak milik.

Maklum Balas PTJ Gua Musang dan PTJ Jeli pada 29 September 2022 dan 19 Disember 2022

Pihak PTJ Gua Musang memaklumkan kekurangan pegawai penguatkuasaan dan faktor mukabumi yang berbukit menyukarkan kerja-kerja pemantauan. Bagi tanah kerajaan yang dibangunkan sebelum mendapat hak milik pula PTJ Gua Musang memaklumkan setiap permohonan yang telah mendapat kelulusan, PBN akan mengenakan kadar bayaran premium denda dan premium tambahan mengikut pekeliling dan Arahan PTG yang telah ditetapkan.

Pihak PTJ Jeli mengambil maklum akan pelanggaran syarat guna tanah yang berlaku dan akan mengambil tindakan yang sewajarnya. Manakala bagi isu pencerobohan haram adalah amat rumit untuk diatasi kerana perintah haram adalah terdiri daripada mereka yang miskin dan tiada tanah. Ini juga yang menyebabkan mereka tidak membayar premium selepas permohonan diluluskan. Antara langkah yang diambil bagi mengatasi masalah ini adalah dengan mencari mereka yang menjalankan pencerobohan haram yang belum membuat permohonan supaya membuat permohonan pemberimilikan tanah dan bagi mereka yang telah membuat permohonan pemberimilikan tanah supaya menjelaskan bayaran premium. Selain itu, Kerajaan negeri telah menghadkan permohonan tanah tidak boleh melebihi enam ekar bagi pertanian dan satu lot bagi kediaman.

Pendapat Audit	Tanpa tindakan pemantauan dan penguatkuasaan undang-undang yang sewajarnya, masalah pencerobohan haram dan pelanggaran syarat kegunaan tanah tidak akan dapat diatasi.
---------------------------	---

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, pengurusan pemberimilikan tanah yang dilaksanakan adalah kurang cekap dan kurang berkesan. Objektif pemberimilikan tanah belum dapat dicapai sepenuhnya kerana terdapat kelulusan yang tidak dimanfaatkan oleh pemohon. Tempoh proses pemberimilikan tanah yang terlalu lama juga menjejaskan imej kerajaan selain menyebabkan hasil premium dan cukai tanah tidak dapat dikutip dalam tempoh sepatutnya. Kelemahan pemantauan dan penguatkuasaan undang-undang juga akan merugikan kerajaan.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan perkara yang sama tidak berulang dalam pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah di masa hadapan, adalah disyorkan kepada pihak terlibat untuk mengambil tindakan penambahbaikan terhadap perkara seperti berikut:

7.1. memastikan tanah yang telah diberi milik diusahakan dalam tempoh yang ditetapkan;

7.2. memastikan bayaran yang dikenakan perlu dikutip dengan segera dan memantapkan prosedur kerja serta kawalan dalaman terhadap pengurusan kewangan bagi memastikan hasil kerajaan negeri diurus dan dikutip dengan cekap;

7.3. mengkaji semua mekanisme sedia ada supaya masalah kelewatan memproses permohonan pemberimilikan tanah dapat diselesaikan dalam tempoh sewajarnya;

7.4. menetapkan piagam pelanggan dan carta alir proses kerja yang selari dan realistik sebagai panduan dan kawalan bagi memastikan tempoh penyelesaian permohonan tanah dapat dicapai; dan

7.5. melaksanakan pemantauan dan penguatkuasaan bagi memastikan tanah yang dimohon tidak diusahakan sebelum hak milik diberikan.