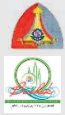


PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL (PHK) SECARA USAHA SAMA OLEH PBT



MAJLIS DAERAH PASIR PUTEH
MAJLIS DAERAH BACHOK



MAJLIS DAERAH TANAH MERAH
MAJLIS DAERAH TUMPAT

30 Projek Usaha Sama ➔ RM3,346.96 Juta
(Di 11 PBT - tahun 2016 hingga Julai 2022)

Kaedah Pelaksanaan
Semua kos berkaitan pembangunan projek
ditanggung oleh Pemaju

RUMUSAN AUDIT

PHK memberi manfaat kepada PBT, Pejabat Tanah dan Jajahan serta penduduk setempat, namun objektif pembangunan masih belum dapat dicapai sepenuhnya untuk menyediakan kawasan perniagaan yang baharu dan terancang secara berpusat untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan serta mempertingkatkan peluang pekerjaan.

PRESTASI PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL

PENCAPAIAN OUTPUT



Status Pelaksanaan

10% Siap
50% Dalam Pelaksanaan
13.3% Belum Mula
26.7% Telah Dibatalkan

PENCAPAIAN KEBERHASILAN



Komponen Balasan PBT



➔ RM14.70 Juta
➔ RM1.85 Juta
➔ RM3.60 Juta



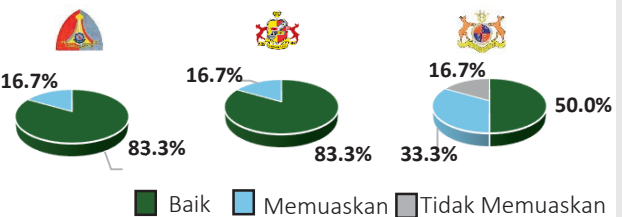
Hasil Kepada PBT & PTJ



RM1.15 Juta ➔ Hasil Kepada PBT
RM0.81 Juta ➔ Hasil Kepada PTJ



Kajian Kepuasan
Pelanggan



PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL

- ➔ Denda RM48,000 bagi komponen projek lewat siap.
- ➔ RM16,561 baki wang pampasan pengambilan balik tanah belum dibayar.
- ➔ RM3.29 juta cukai taksiran tertunggak.
- ➔ 32 lot pembeli bukan melayu berbanding 11 lot kuota diluluskan.
- ➔ Bangunan komponen PBT belum disiapkan.
- ➔ RM92,724 cukai tanah belum dijelaskan.

3
SYOR
AUDIT

MAJLIS DAERAH PASIR PUTEH MAJLIS DAERAH BACHOK MAJLIS DAERAH TANAH MERAH MAJLIS DAERAH TUMPAT

PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL SECARA USAHA SAMA OLEH PIHAK BERKUASA TEMPATAN

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pembangunan hartanah komersial di negeri Kelantan berdasarkan jajahan dinyatakan di dalam Rancangan Tempatan Daerah (RTD). Di negeri Kelantan, pembangunan hartanah komersial antaranya dilaksanakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) secara usaha sama dengan syarikat swasta (Pemaju) bagi mempercepatkan pembangunan di negeri ini.
- Bagi tahun 2016 hingga Julai 2022, sejumlah 30 pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT telah diluluskan dan ditandatangani perjanjian. Pencapaian output dan keberhasilan dinilai berdasarkan keseluruhan 30 projek yang telah diluluskan dan tiga projek usaha sama yang telah siap dilaksanakan. Bagi pengurusan pembangunan hartanah, satu sampel projek pembangunan hartanah komersial yang telah siap dilaksanakan iaitu Projek Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh di daerah Pasir Puteh telah dipilih. Manakala sampel bagi projek dalam pelaksanaan adalah Pembangunan Bandar Baru Jelawat di daerah Bachok telah dipilih.
- Pencapaian output dinilai berdasarkan status pelaksanaan projek yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan dan ditandatangani perjanjian untuk dilaksanakan.
- Pencapaian keberhasilan pembangunan hartanah komersial dinilai berdasarkan komponen balasan PBT yang diperoleh daripada usaha sama yang telah selesai dijalankan serta sumbangan hasil kepada PBT dan Pejabat Tanah dan Jajahan. Selain itu, kajian kepuasan pelanggan juga dilaksanakan bagi mengukur kemampuan peningkatan pendapatan dan ekonomi serta tahap kepuasan terhadap perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan oleh PBT di sekitar premis/ruang niaga.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada aktiviti pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif ditetapkan, iaitu menyediakan kawasan perniagaan baharu dan terancang secara berpusat untuk menggalakan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan serta mempertingkatkan peluang pekerjaan.

Apa yang ditemui Audit?

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT di negeri Kelantan dari segi pencapaian output menunjukkan sebilangan besar projek pembangunan masih dalam pelaksanaan. Dari segi keberhasilan, walaupun pembangunan ini memberi manfaat kepada PBT dan PTJ serta penduduk setempat, namun objektif pembangunan masih belum dapat dicapai sepenuhnya. Bagi pengurusan pembangunan hartanah komersial pula, terdapat kelemahan dari aspek pelaksanaan projek seperti berikut:

- a. Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh
 - i. Kelewatan Siap Projek Komponen MDPP:
 - Terdapat kelewatan penyiapan kerja bagi projek komponen milik MDPP. MDPP juga tidak mengenakan denda LAD ke atas Pemaju bagi komponen milik MDPP yang lewat siap selama 160 hari daripada tarikh sepatutnya siap pada 17 November 2015. Denda LAD yang sepatutnya dikenakan adalah sebanyak RM48,000 iaitu RM300 sehari bagi setiap hari lewat.
 - ii. Lot Tanah Komersial Komponen Pemaju Lewat Disiapkan:
 - Lima lot tanah komersial lewat dibangunkan dan satu daripadanya telah diluluskan dengan pindaan oleh Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC).
 - iii. Baki Wang Pampasan Pengambilan Balik Tanah Belum Dibayar
 - Pemaju masih belum menjelaskan baki bayaran pampasan berjumlah RM16,561.
 - iv. Cukai Taksiran Tidak Dikutip
 - Sejumlah RM3.29 juta nilai cukai taksiran masih tertunggak dan belum dijelaskan oleh pemilik lot bangunan.
 - v. Perbezaan Unit dan Jenis Lot Komponen Bangunan Kedai pada Perjanjian dan Pelan Diluluskan

- Terdapat perbezaan bilangan komponen dalam perjanjian usaha sama bagi bilangan unit dan paras tingkat lot rumah kedai di antara Fasal 3.2 di Jadual Ketiga dan Fasal 3.3. serta pelan diluluskan dan lawatan fizikal Audit.

vi. Kelulusan Perubahan Komponen Projek Tidak Diperoleh

- Sebanyak tiga daripada empat komponen bangunan milik Pemaju yang dibangunkan tidak dilaksanakan sepertimana dalam perjanjian iaitu perbezaan bilangan unit bangunan/lot tanah, keluasan bangunan dan jenis perniagaan yang didirikan.

vii. Pelaksanaan Tempat Letak Kenderaan Berbayar yang Belum Diwartakan

- Syarikat Tempat Letak Kenderaan Berbayar telah melaksanakan kutipan parkir kenderaan berbayar dan mengenakan kompaun. Pewartaan kawasan parkir kenderaan berbayar masih belum diwartakan oleh Kerajaan negeri sehingga Mac 2022.

viii. Tunggakan Cukai Tanah Kepada PTJ Belum Dijelaskan

- Sejumlah RM11,300 cukai tanah belum dijelaskan bagi tanah di Bandar Bersepadu Pasir Puteh sehingga bulan Mac 2022.

b. Pembangunan Bandar Baru Jelawat

i. Kutipan Premium Pembangunan Terkurang Kutip

- Terdapat pengurangan hasil premium kepada PTG bagi 33 lot tanah berjumlah RM15,759. Amaun ini termasuk satu lot tanah yang tidak dikira dalam pengiraan premium pembangunan iaitu Lot 3121 berkeluasan 1,965 meter persegi. Selain itu, lot bangunan kediaman tidak diambil kira dalam pengiraan premium di atas budi bicara PTG.

ii. Permohonan Kuota Bukan Melayu Dibuat oleh Pemaju Sebelum Projek Pembangunan Siap

- Kuota jualan bagi bukan Melayu telah dibuat sebelum siapnya Projek Pembangunan Bandar Baru Jelawat yang dilaksanakan oleh Pemaju. Sebanyak 76 lot bangunan kedai pejabat telah dijual melibatkan 32 lot daripada pembeli bukan Melayu dan 44 lot adalah pembeli Melayu. Bagaimanapun, kelulusan kuota jualan kepada bukan Melayu hanya diluluskan 11 lot oleh Pihak Berkuasa Negeri.

iii. Projek Bangunan Komponen Majlis Masih Belum Siap dan Melebihi Tempoh yang Ditetapkan

- Lawatan Audit pada 20 Jun 2022 mendapati komponen pasar basah dan kering masih belum disiapkan.

iv. Tunggakan Cukai Tanah kepada PTJ Belum Dijelaskan

- Sehingga bulan Mac 2022, sejumlah RM92,724 cukai tanah belum dijelaskan bagi tanah di Bandar Baru Jelawat. Sejumlah RM56,545 daripada RM92,724 adalah merupakan tunggakan cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh Pemaju berdasarkan Fasal 2.5.2 perjanjian usaha sama.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT dapat dicapai, adalah disyorkan kepada pihak berkaitan untuk mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:
 - klausa perjanjian usaha sama berkenaan denda bagi kerja lewat siap, jumlah bayaran wang pampasan pengambilan balik tanah dan bayaran premium perlu dipatuhi. Perjanjian usaha sama juga perlu mengandungi klausa denda bagi kelewatan siap kerja untuk melindungi kepentingan Kerajaan;
 - permohonan kelulusan kuota jualan kepada pembeli bukan Melayu perlu diperolehi daripada pihak berkuasa negeri sebelum perjanjian jual beli dimuktamadkan; dan
 - pelaksanaan cukai taksiran dan parkir kenderaan berbayar hendaklah selari dengan penyediaan kemudahan kebersihan, tahap penyelesaian dan tindakan terhadap aduan bagi memastikan kehendak pengguna dan Kerajaan dipenuhi.

MAJLIS DAERAH PASIR PUTEH MAJLIS DAERAH BACHOK MAJLIS DAERAH TANAH MERAH MAJLIS DAERAH TUMPAT

2. PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL SECARA USAHA SAMA OLEH PIHAK BERKUASA TEMPATAN

FAKTA UTAMA

RM3,346.96 Juta	RM144.79 Juta	RM1,182.89 Juta
Nilai 30 projek usaha sama yang telah diluluskan dan ditandatangani perjanjian usaha sama	Nilai tiga projek usaha sama yang telah siap dilaksanakan	Nilai 15 projek usaha sama dalam pelaksanaan
Objektif	Pembangunan hartanah secara komersial ini adalah bertujuan untuk menyediakan kawasan perniagaan baharu dan terancang secara berpusat untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan serta mempertingkatkan peluang pekerjaan.	
Status pelaksanaan projek usaha sama oleh agensi negeri	Status pelaksanaan bagi 30 projek usaha sama yang telah diluluskan dan ditandatangani perjanjian: i. tiga projek (10%) telah siap dilaksanakan; ii. 15 projek (50%) dalam pelaksanaan; iii. empat projek (13.3%) belum dimulakan; dan iv. lapan projek (26.7%) telah dibatalkan	
Kaedah pelaksanaan	Semua kos berkaitan pembangunan projek termasuk pembinaan lot perniagaan/komersial, infrastruktur serta balasan kepada PBT ditanggung oleh Pemaju.	
Nilai komponen balasan PBT bagi projek siap	Nilai komponen balasan PBT (tunai dan fizikal) bagi projek siap: i. Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh – RM14.70 juta ii. Kedai Pejabat Tiga Tingkat Tanah Merah – RM1.85 juta; dan iii. Pembangunan Bandar Baru di Kawasan Jubakar Pantai Tumpat – RM3.60 juta	

1. LATAR BELAKANG

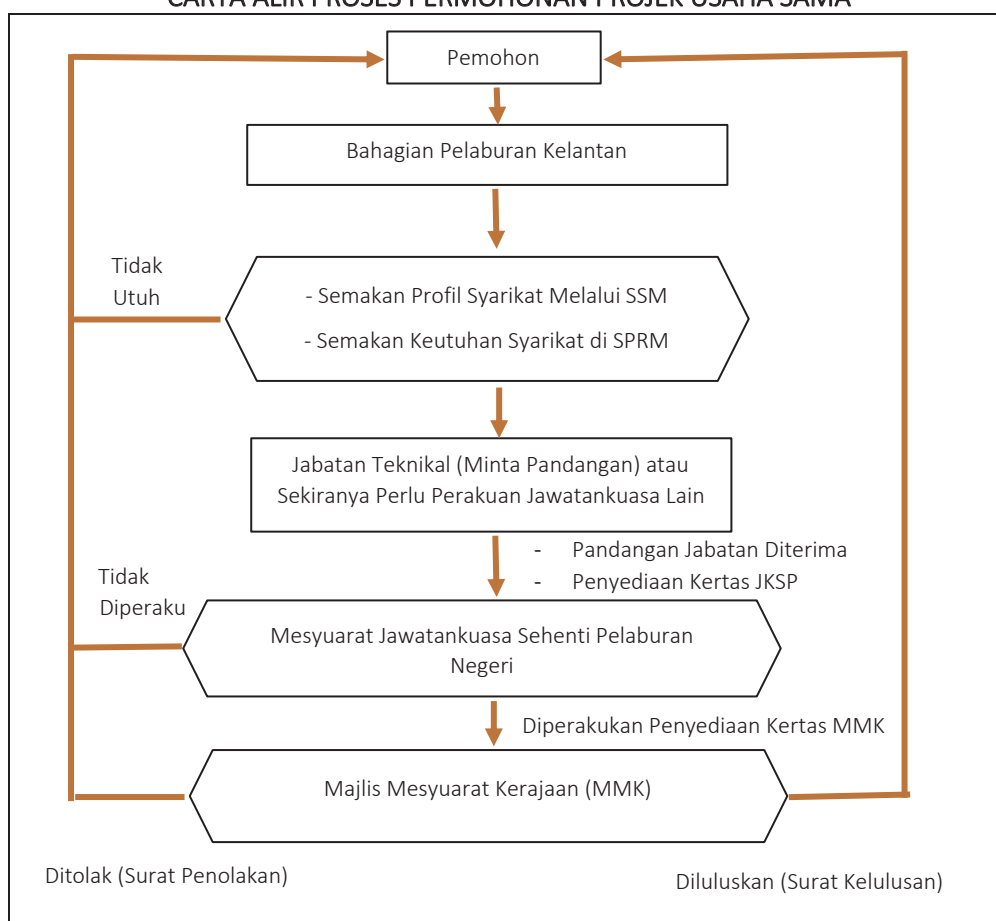
1.1. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172 Pindaan 2017 (Akta A1522) memperuntukkan perkara berkaitan rancangan pemajuan. Empat peringkat rancangan pemajuan di Semenanjung Malaysia adalah Rancangan Fizikal Negara (RFN), Rancangan

Struktur Negeri (RSN), Rancangan Tempatan Daerah (RTD) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Rancangan Struktur Negeri Kelantan 2020 telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) pada 24 September 2008 dan telah diwartakan pada 1 Januari 2009. Dasar-dasar pembangunan digariskan dalam RSN Kelantan 2020 mengikut enam sektor utama iaitu Pembangunan Rangkaian Infrastruktur Utama; Pembangunan Asas Ekonomi Penduduk; Pembangunan Perbandaran, Pusat Petempatan dan Koridor Pembangunan; Pemeliharaan Alam Sekitar dan Fizikal; Pembangunan Wilayah dan Kawasan Bersempadanan; dan Pembangunan Insan dan Sosial. Dasar yang dibangunkan di bawah sektor Pembangunan Asas Ekonomi Penduduk adalah Dasar Kependudukan; Dasar Pembangunan Sumber Manusia; Dasar Perindustrian; Dasar Pertanian, Penternakan dan Perikanan; Dasar Pelancongan; Dasar Perdagangan dan Perkhidmatan; dan Dasar Perhutanan dan Perlombongan. RSN Kelantan 2020 seterusnya menetapkan pembangunan hartanah komersial di negeri Kelantan dinyatakan di bawah Dasar Perdagangan dan Perkhidmatan.

1.2. Perincian pembangunan hartanah komersial di negeri Kelantan berdasarkan jajahan seterusnya dinyatakan di dalam RTD Tahun 2020. Di negeri Kelantan, pembangunan hartanah komersial antaranya dilaksanakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) secara usaha sama dengan syarikat swasta (Pemaju) bagi mempercepatkan pembangunan di negeri ini. Objektif pembangunan hartanah secara komersial adalah bagi menyediakan kawasan perniagaan baharu dan terancang secara berpusat untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan serta mempertingkatkan peluang pekerjaan.

1.3. Seterusnya bagi pelaksanaan pembangunan hartanah komersial secara usaha sama PBT dengan syarikat swasta, semua permohonan projek akan melalui Bahagian Pelaburan Kelantan (BPK) untuk mendapatkan pandangan teknikal daripada jabatan terlibat. Projek usaha sama tersebut kemudian diperakukan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Sehati Pelaburan sebelum diangkat kepada MMK untuk kelulusan. Carta alir proses permohonan projek usaha sama adalah seperti di **Carta 1**.

CARTA 1
CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PROJEK USAHA SAMA



Sumber: Bahagian Pembangunan Kelantan, Pejabat TSUK Negeri Kelantan

1.4. Berdasarkan minit Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek-Projek Pelaburan di Negeri Kelantan bagi tahun 2016 hingga Julai 2022 berkenaan Projek Pembangunan Bercampur, Perumahan dan Perbandaran (pembangunan hartanah komersial), terdapat 30 projek usaha sama yang telah diluluskan oleh MMK. Kesemua perjanjian projek ini telah ditandatangani antara Pemaju dengan PBT untuk dilaksanakan. Projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT bagi tahun 2016 hingga Julai 2022 adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PROJEK PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL BAGI TAHUN 2016 HINGGA JULAI 2022

BIL.	PBT	PROJEK (BILANGAN)	NILAI PROJEK (RM JUTA)
1.	Majlis Perbandaran Kota Bharu (MPKB)	7	2,092.79
2.	Majlis Daerah Ketereh (MDK)	1	24.24
3.	Majlis Daerah Gua Musang (MDGM)	3	145.55
4.	Majlis Daerah Pasir Puteh (MDPP)	3	184.02
5.	Majlis Daerah Pasir Mas (MDPM)	2	351.81
6.	Majlis Daerah Tumpat (MDT)	2	151.50
7.	Majlis Daerah Kuala Krai (MDKK)	2	82.77

BIL.	PBT	PROJEK (BILANGAN)	NILAI PROJEK (RM JUTA)
8.	Majlis Daerah Tanah Merah (MDTM)	4	62.39
9.	Majlis Daerah Jeli (MDJ)	3	87.13
10.	Majlis Daerah Bachok (MDB)	2	95.92
11.	Majlis Daerah Machang (MDM)	1	68.86
JUMLAH		30	3,346.96

Sumber: Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek-projek Pelaburan dan Maklum Balas PBT

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada aktiviti pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan oleh Kerajaan negeri, iaitu;

- menyediakan kawasan perniagaan baru dan terancang secara berpusat untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan; dan
- mempertingkatkan peluang pekerjaan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan tertumpu kepada tempoh pelaksanaan pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT iaitu bagi tahun 2016 hingga bulan September 2022. Status pelaksanaan pembangunan hartanah komersial secara usaha sama dan hasil bagi pembangunan hartanah komersial secara usaha sama yang telah selesai dilaksanakan bagi tempoh tujuh tahun tersebut juga disemak bagi menilai pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Hasil tersebut adalah meliputi hasil yang diperolehi oleh PBT dan Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) yang berkaitan.

3.2. Bagi tahun 2016 hingga Julai 2022, sejumlah 30 pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT telah diluluskan dan ditandatangani perjanjian. Pencapaian output dan keberhasilan adalah mengambilkira keseluruhan 30 projek yang telah diluluskan dan tiga projek usaha sama yang telah siap dilaksanakan. Bagi pengurusan pembangunan hartanah, satu sampel pengauditan bagi projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama yang telah siap dilaksanakan iaitu Projek Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh di daerah Pasir Puteh telah dipilih. Manakala sampel yang dipilih bagi projek dalam pelaksanaan adalah Pembangunan Bandar Baru Jelawat di daerah Bachok.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Semakan Audit terhadap dokumen dan fail yang berkaitan pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT telah dijalankan di Majlis Daerah Pasir Puteh (MDPP); Majlis Daerah Bachok (MDB); Majlis Daerah Tanah Merah (MDTM) dan Majlis Daerah Tumpat (MDT). Selain itu, semakan dokumen dan fail projek usaha sama tersebut juga dijalankan di Bahagian Pelaburan Kelantan (BPK) serta Bahagian Koordinasi dan Program Khas (BKPK).

4.2. Bagi maklumat pengambilan tanah dan hasil pembangunan hartanah komersial, semakan telah dijalankan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan (PTG); Pejabat Tanah dan Jajahan Pasir Puteh (PTJPP); Pejabat Tanah dan Jajahan Bachok (PTJB); Pejabat Tanah dan Jajahan Tanah Merah (PTJTM) dan Pejabat Tanah dan Jajahan Tumpat (PTJT).

4.3. Lawatan tapak juga telah dijalankan dan soal selidik telah diedarkan kepada penyewa/pembeli bangunan untuk mendapatkan maklum balas dan mengkaji pertambahan peluang pekerjaan serta pendapatan penduduk setempat. Selain itu, maklumat RSN dan RTD diperoleh daripada PlanMalaysia@Kelantan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan Januari hingga September 2022 di empat PBT iaitu MDPP, MDB, MDTM dan MDT serta empat PTJ iaitu PTJPP, PTJB, PTJTM dan PTJT. Selain itu semakan juga dijalankan di PTG, BPK dan BKPK. Perkara yang ditemukan serta maklum balas yang diterima telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 1 November 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Pembangunan Hartanah Komersial

5.1.1. Prestasi Output

PBT tidak menetapkan sasaran pembangunan hartanah komersial secara usaha sama untuk mengukur pencapaian output. Memandangkan tiada indikator yang jelas, pihak Audit menilai pencapaian output berdasarkan status pelaksanaan projek yang telah diluluskan oleh MMK dan ditandatangani perjanjian untuk dilaksanakan.

5.1.1.1. Status Pelaksanaan Projek Hartanah Komersial Secara Usaha Sama oleh PBT

- a. Berdasarkan minit mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek-projek Pelaburan dan maklum balas PBT, terdapat 30 projek usaha sama yang telah diluluskan untuk dilaksanakan dan ditandatangani perjanjian. Sehingga Julai 2022, terdapat tiga projek usaha sama (10%) yang telah siap dilaksanakan, 15 projek usaha sama (50%)

dalam pelaksanaan, empat projek usaha sama (13.3%) belum dimulakan dan lapan projek usaha sama (26.7%) telah dibatalkan.

- b. Punca utama lapan projek ini dibatalkan antaranya adalah disebabkan Pemaju menarik diri dan masalah persetujuan terma perjanjian di antara PBT dengan Pemaju. Kesannya, hasil pembangunan hartanah komersial tersebut kepada penduduk setempat akan tertangguh sehingga pembangunan dapat dilaksanakan. Status pelaksanaan projek usaha sama hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT bagi tahun 2016 hingga bulan Julai 2022 adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
STATUS PELAKSANAAN PROJEK PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL
SECARA USAHA SAMA OLEH PBT BAGI TAHUN 2016 HINGGA JULAI 2022

BIL.	PBT	BILANGAN DAN NILAI PROJEK								JUMLAH	
		SIAP		DALAM PROSES		BELUM MULA		BATAL			
		(BIL.)	(RM JUTA)	(BIL.)	(RM JUTA)	(BIL.)	(RM JUTA)	(BIL.)	(RM JUTA)	(BIL.)	(RM JUTA)
1.	MPKB	0	-	3	242.03	3	1,802.83	1	47.93	7	2,092.79
2.	MDK	0	-	0	-	1	24.24	0	-	1	24.24
3.	MDGM	0	-	3	145.55	0	-	0	-	3	145.55
4.	MDPP	1	60	1	79.02	0	-	1	45	3	184.02
5.	MDPM	0	-	2	351.81	0	-	0	-	2	351.81
6.	MDT	1	81.84	1	69.66	0	-	0	-	2	151.50
7.	MDKK	0	-	2	82.77	0	-	0	-	2	82.77
8.	MDTM	1	2.95	1	50.6	0	-	2	8.84	4	62.39
9.	MDJ	0	-	0	-	0	-	3	87.13	3	87.13
10.	MDB	0	-	1	92.59	0	-	1	3.33	2	95.92
11.	MDM	0	-	1	68.86	0	-	0	-	1	68.86
JUMLAH		3	144.79	15	1,182.89	4	1,827.07	8	192.23	30	3,346.98
PERATUS (%)		10	4.3	50	35.4	13.3	54.6	26.7	5.7	100	100

Sumber: Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek-projek Pelaburan dan Maklum Balas PBT

Maklum Balas BPK pada 21 September 2022

Pelaksanaan suatu projek adalah bergantung kepada perjanjian projek dan kesediaan tanah. Sekiranya suatu projek itu tidak dapat dimuktamadkan perjanjian atau isu tanah tidak dapat diselesaikan, maka projek tersebut tidak dapat dimulakan dan akan menyebabkan pembatalan. Dari sudut positif, pembatalan projek di peringkat awal dapat mengelakkan daripada projek-projek menjadi terbengkalai. Walaupun pembatalan projek berlaku, namun di masa hadapan tanah tersebut masih boleh dibangunkan.

Pendapat Audit | Secara keseluruhan, pencapaian output pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT kurang memuaskan kerana banyak projek masih belum selesai dilaksanakan sepenuhnya.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

Pencapaian keberhasilan pembangunan hartanah komersial dinilai berdasarkan komponen balasan PBT yang diperoleh daripada usaha sama yang telah selesai dijalankan serta sumbangan hasil kepada PBT dan PTJ. Komponen balasan PBT yang diperoleh adalah dalam bentuk fizikal dan tunai manakala sumbangan hasil kepada PBT dan PTJ adalah dalam bentuk sewaan, cukai taksiran, lesen, kelulusan pelan, cukai tanah, royalti dan premium. Selain itu kajian kepuasan pelanggan juga dilaksanakan bagi mengukur kemampuan peningkatan pendapatan dan ekonomi serta tahap kepuasan terhadap perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan oleh PBT di sekitar premis/ruang niaga.

5.1.2.1. Komponen Balasan PBT

- a. Tiga projek pembangunan komersial secara usaha sama di daerah Pasir Puteh, Tumpat dan Tanah Merah dinilai bagi sumbangan hasil PBT dan PTJ yang telah selesai dijalankan. Projek tersebut adalah Projek Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh di MDPP, Projek Membina dan Menyiapkan Enam Unit Kedai Pejabat Tiga Tingkat di MDTM dan Pembangunan Bandar Baru di Atas Lot Tanah PT1511, di Kawasan Jubakar Pantai di MDT. Projek ini dilaksanakan secara usaha sama di mana semua kos berkaitan pembangunan projek termasuk pembinaan lot perniagaan/ komersial, infrastruktur serta balasan kepada PBT ditanggung oleh Pemaju.
- b. Semakan Audit mendapati Pemaju telah memberi balasan berjumlah RM14.70 juta kepada MDPP, RM1.85 juta kepada MDTM dan RM3.60 juta kepada MDT dalam bentuk fizikal dan tunai. Kesemua balasan tersebut telah diterima oleh pihak PBT seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
BALASAN FIZIKAL DAN TUNAI KEPADA PBT

BIL.	KETERANGAN	NILAI PADA PERJANJIAN (RM JUTA)	NILAI SEBENAR (RM JUTA)	BALASAN PBT
Projek Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh - MDPP				
1.	Satu Unit Pasar Niaga	10	9.4	Fizikal
2.	Satu Unit Terminal Bas dan Teksi		5.3	Fizikal
3.	Surau Beserta Galeri	-	-	Fizikal
4.	Satu Kawasan Tempat Letak Kenderaan Awam	-	-	Fizikal
5.	Pembesaran Jalan yang Menghubungkan Bandar Lama dan Bandar Baharu	-	-	Fizikal
	JUMLAH	10	14.7	
Membina Dan Menyiapkan Enam Unit Kedai Pejabat Tiga Tingkat - MDTM				
1.	Dua Unit Lot Kedai Tiga Tingkat	1.6	1.8	Fizikal
2.	Tunai	0.05	0.05	Tunai
	JUMLAH	1.65	1.85	
Pembangunan Bandar Baru Di Atas PT1511, Di Kawasan Jubakar Pantai - MDT				
1.	Tunai	2.05	2.05	Tunai

BIL.	KETERANGAN	NILAI PADA PERJANJIAN (RM JUTA)	NILAI SEBENAR (RM JUTA)	BALASAN PBT
2.	Sebuah Jambatan	0.45	0.45*	Fizikal
3.	Dewan Orang Ramai	0.21	0.1**	Tunai
4.	Masjid	1.0	1.0	Tunai
	JUMLAH	3.71	3.6	

Nota: (*) - Tidak Dibuat Penilaian

(**) - Surau sedia ada yang telah dibina diubahsuai kepada Dewan Serbaguna berdasarkan keputusan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pembangunan, Pelaburan dan Projek-Projek Khas MDT Bil. 9/2014 yang bersidang pada 24 Disember 2014.

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

Perakuan siap dan pematuhan (CCC) telah dikeluarkan pada 15 Mei 2016.

Maklum Balas MDTM pada 23 Oktober 2022

Perakuan siap dan pematuhan (CCC) telah dikeluarkan pada 16 Julai 2017.

Maklum Balas MDT pada 18 Oktober 2022

Penyiapan keseluruhan komponen bagi projek Pembangunan Bandar Baharu di atas PT 1511, kawasan Jubakar Pantai adalah pada 20 November 2017.

Pendapat Audit | **Komponen balasan dalam bentuk fizikal dan tunai telah diterima sepenuhnya dengan mengambil kira penilaian sebenar.**

5.1.2.2. Hasil kepada PBT dan PTJ

a. Hasil Pembangunan Hartanah Komersial kepada PBT

- Faedah-faedah lain yang diperoleh PBT daripada projek usaha sama ini adalah terdiri daripada cukai taksiran, lesen perniagaan, sewaan dan tempat letak kenderaan. Hasil tersebut akan diperoleh apabila projek pembangunan tersebut siap dilaksanakan.
- Berdasarkan maklumat diperoleh daripada dokumen kutipan hasil MDPP, MDT dan MDTM mendapati sebanyak RM490,581, RM544,623 dan RM116,616 hasil telah diperoleh bagi tahun 2016 sehingga April dan September 2022. Kutipan hasil tersebut merupakan janaan sistem kutipan hasil semasa. Bagi MDPP kecuali kutipan sewaan telah diperoleh untuk tahun 2016 hingga April 2022 manakala kutipan hasil bagi MDT dan MDTM untuk tahun 2016 hingga September 2022 adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
KUTIPAN HASIL DI PBT BAGI TAHUN 2016 HINGGA APRIL DAN SEPTEMBER 2022

BIL	PBT	BIL LOT	HASIL AMAUN				JUMLAH (RM)
			SEWAAN (RM)	CUKAI TAKSIRAN (RM)	LESEN (RM)	KELULUSAN PELAN (RM)	
1.	MDPP	160	113,769*	335,400	24,394	17,018	490,581
2.	MDT	55	TB	56,631	1,597	486,395	544,623
3.	MDTM	6	TB	70,838	29,625	16,153	116,616
JUMLAH		221	113,769	462,869	55,616	519,566	1,151,820

Sumber: PBT Pasir Puteh, Tumpat dan Tanah Merah

Nota: TB - Tidak Berkenaan

(*) - Hasil sewaan bermula tahun 2020

- iii. Kutipan hasil sewaan yang diperoleh daripada MDPP sebanyak RM113,769 adalah melibatkan sewaan lot di pasar niaga berjumlah RM76,900 serta lot di terminal bas dan teksi berjumlah RM36,869.

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

Kutipan hasil yang diperolehi daripada pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh sehingga bulan Ogos 2022 meningkat melalui kutipan sewaan sejumlah RM526,164, kutipan cukai taksiran sejumlah RM828,240, kutipan lesen sejumlah RM265,254 dan kutipan kelulusan pelan sejumlah RM464,463. Kutipan hasil sewaan bagi lot pasar niaga dan terminal bas sehingga Ogos 2022 adalah sejumlah RM141,071.

b. Hasil Pembangunan Hartanah Komersial Kepada PTJ

- i. Hasil pembangunan hartanah kepada PTJ Pasir Puteh, Tumpat dan Tanah Merah terdiri daripada cukai tanah, royalti dan premium. Berdasarkan dokumen terimaan hasil yang disemak, didapati PTJ Pasir Puteh, Tumpat dan Tanah Merah mengutip hasil masing-masing sebanyak RM219,420, RM433,595 dan RM153,688 bagi projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama sehingga Mac dan September 2022. Kutipan hasil tersebut merupakan janaan sistem kutipan hasil semasa.
- ii. Pihak Audit mendapati kutipan hasil bagi PTJ Pasir Puteh telah diperoleh untuk tahun 2016 hingga April 2022 manakala kutipan hasil bagi PTJ Tumpat dan PTJ Tanah Merah telah diperoleh untuk tahun 2016 hingga September 2022. Kutipan hasil tersebut melibatkan lot tanah PT sebanyak 172 lot di Pasir Puteh, 55 lot di Tumpat dan 6 lot di Tanah Merah. Kutipan hasil PTJ Pasir Puteh, Tumpat dan Tanah Merah adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
KUTIPAN HASIL DI PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN
BAGI TAHUN 2013 HINGGA MAC DAN SEPTEMBER 2022

BIL	JAJAHAN	BIL LOT TANAH	HASIL AMAUN			JUMLAH (RM)
			CUKAI TANAH (RM)	ROYALTY (RM)	PREMIUM (RM)	
1.	Pasir Puteh	172	154,420*	45,000	20,000	219,420
2.	Tumpat	55	7,422**	70,722****	355,451****	433,595
3.	Tanah Merah	6	2,688***	-	151,000	153,688
JUMLAH		233	164,530	115,722	526,451	806,703

Sumber: Sistem Hasil Tanah Kelantan, PTJ Pasir Puteh, PTJ Tumpat dan Tanah Merah

Nota: (*) – Kutipan diperoleh dari pemilikan tanah oleh Pemaju pada tahun 2013 hingga Mac 2022

(**) – Kutipan diperoleh dari tahun 2016 hingga September 2022

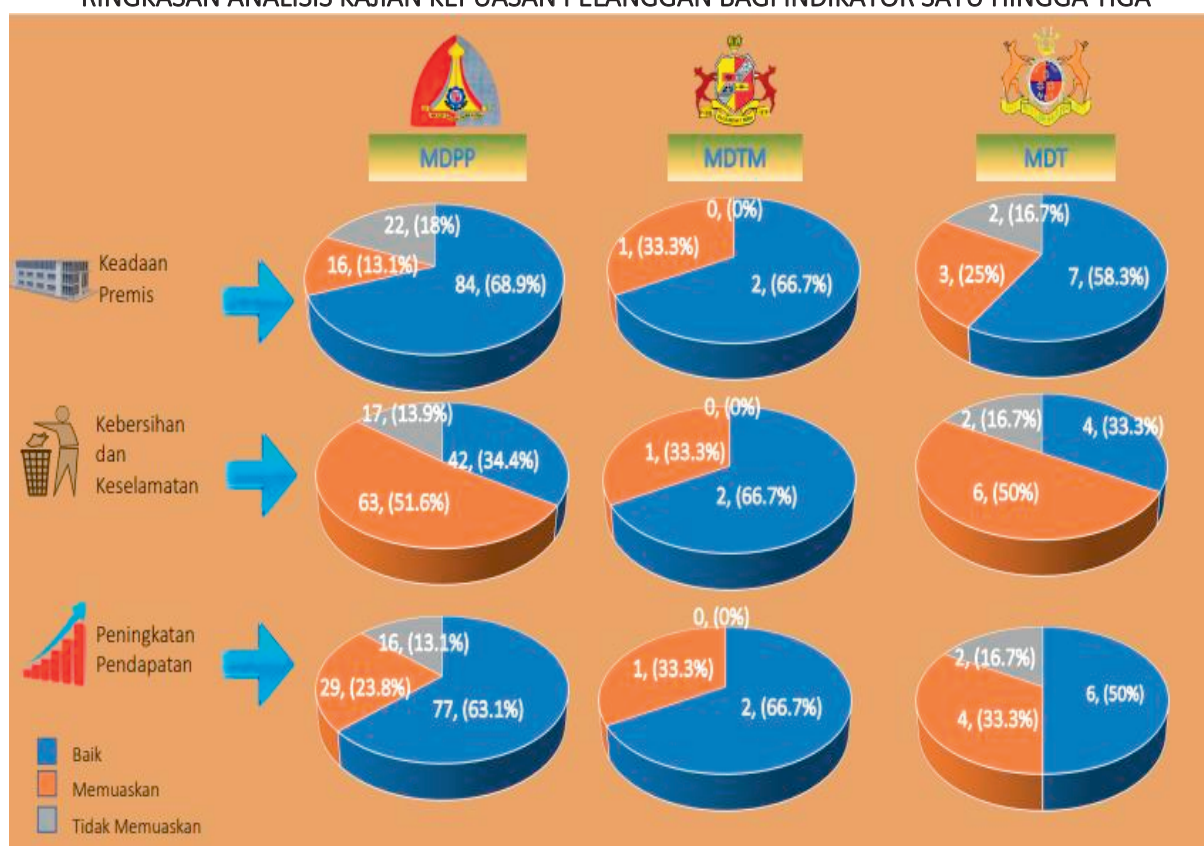
(***) – Kutipan diperoleh dari tahun 2016 hingga September 2022

(****) – Kutipan royalti dan premium adalah bagi keseluruhan projek pembangunan bercampur

5.1.2.3. Kajian Kepuasan Pelanggan

- a. Pihak Audit telah mengedarkan soal selidik kepada 122 penyewa dan pemilik premis dan ruang niaga di sekitar Bandar Bersepadu Pasir Puteh, tiga penyewa dan pemilik enam unit kedai pejabat tiga tingkat di Tanah Merah serta 12 penyewa dan pemilik premis Bandar Baru di kawasan Jubakar Pantai di Tumpat. Ia bertujuan untuk mengukur kemampuan peningkatan pendapatan dan ekonomi penyewa dan pemilik serta tahap kepuasan terhadap perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan oleh MDPP, MDTM dan MDT. Tahap kepuasan terhadap aktiviti penyewaan dan pemilikan premis dan ruang niaga tersebut merangkumi indikator seperti berikut:
 - i. keadaan premis atau ruang niaga semasa mula dibeli atau disewa;
 - ii. tahap kebersihan dan keselamatan;
 - iii. peningkatan pendapatan/hasil setelah membeli/menyewa premis/ruang niaga;
 - iv. kadar sewa ruang niaga atau harga jualan premis;
 - v. tahap keselesaan merangkumi sistem pengudaraan, pencahayaan, keadaan sekeliling, hubungan kejiranan dan kemudahan awam yang disediakan; dan
 - vi. tindakan terhadap aduan dan cadangan penambahbaikan.
- b. Ringkasan analisis terhadap kajian kepuasan pelanggan bagi indikator satu hingga tiga adalah seperti dalam **Carta 2**.

CARTA 2
RINGKASAN ANALISIS KAJIAN KEPUASAN PELANGGAN BAGI INDIKATOR SATU HINGGA TIGA



Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Berdasarkan soal selidik dijalankan ke atas 122 responden, sejumlah 457 peluang pekerjaan telah diwujudkan di Bandar Bersepadu Pasir Puteh. Soal selidik tersebut juga mendapati hanya 46 responden memberikan maklum balas tentang pendapatan perniagaan dan 205 pekerja memberikan maklum balas tentang pendapatan pekerja. Sejumlah 41 (89.1%) responden memperoleh pendapatan perniagaan antara RM500 hingga RM50,000 sebulan manakala 165 (80.5%) pekerja memperoleh pendapatan antara RM1,001 hingga RM1,500 sebulan.
- d. Bagi soal selidik di enam unit kedai pejabat tiga tingkat Tanah Merah pula, tiga responden memaklumkan sejumlah 19 peluang pekerjaan telah diwujudkan. Responden tersebut hanya memberikan maklum balas tentang pendapatan pekerja dan tiada maklumat tentang pendapatan perniagaan. Sejumlah 19 (100%) pekerja memperoleh pendapatan antara RM1,001 hingga RM1,500 sebulan.
- e. Bagi 12 responden di Bandar Baru di kawasan Jubakar Pantai Tumpat, sejumlah 27 peluang pekerjaan telah diwujudkan. Soal selidik tersebut juga mendapati hanya lapan responden memberikan maklum balas tentang pendapatan perniagaan dan tiga orang memberikan maklum balas tentang pendapatan pekerja. Sejumlah lapan (100%) premis memperoleh pendapatan perniagaan antara RM500 hingga RM50,000 sebulan manakala tiga (100%) pekerja memperoleh pendapatan antara RM1,001 hingga RM1,500 sebulan.

- f. Analisis terhadap pendapatan perniagaan dan pekerja adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
ANALISIS PENDAPATAN PERNIAGAAN DAN PEKERJA

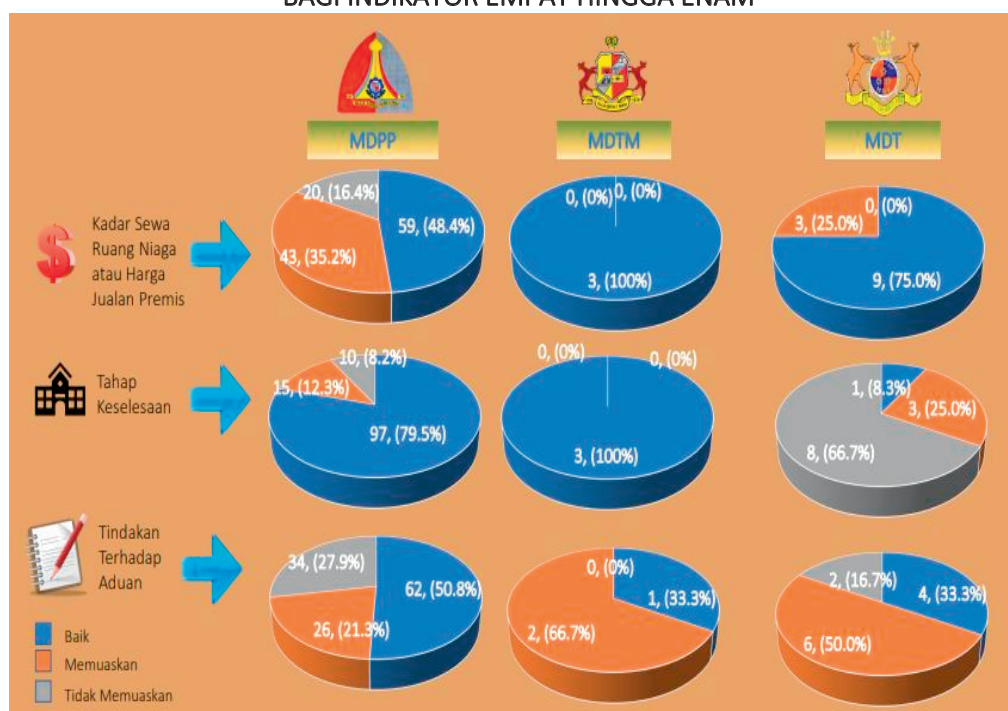
ANALISIS PENDAPATAN PERNIAGAAN							
BIL.	PENDAPATAN BULANAN BERDASARKAN PREMIS PERNIAGAAN	PREMIS DI PASIR PUTEH		PREMIS DI TANAH MERAH		PREMIS DI TUMPAT	
	(RM)	(BIL. LOT)	(%)	(BIL. LOT)	(%)	(BIL. LOT)	(%)
1.	500 - 50,000	41	89.1	TB	-	8	100
2.	50,001-100,000	2	4.3	TB	-	TB	-
3.	100,001-150,000	1	2.2	TB	-	TB	-
4.	150,001 dan ke atas	2	4.4	TB	-	TB	-
JUMLAH		46	100	TB	-	8	100
ANALISIS PENDAPATAN PEKERJA							
BIL.	PENDAPATAN BULANAN PEKERJA	PEKERJA DI PASIR PUTEH		PEKERJA DI TANAH MERAH		PEKERJA DI TUMPAT	
	(RM)	(BIL.)	(%)	(BIL.)	(%)	(BIL.)	(%)
1.	500-1000	40	19.5	TB	-	TB	-
2.	1001-1500	165	80.5	19	100	3	100
JUMLAH		205	100	19	100	3	100

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota: TB – Tidak Berkenaan

- g. Ringkasan analisis terhadap kajian kepuasan pelanggan bagi indikator empat hingga enam adalah seperti dalam **Carta 3**.

CARTA 3
RINGKASAN ANALISIS KAJIAN KEPUASAN PELANGGAN
BAGI INDIKATOR EMPAT HINGGA ENAM



Sumber: Jabatan Audit Negara

h. Responden juga telah mencadangkan agar tindakan diambil untuk membaiki kelemahan dan penambahbaikan dalam aktiviti penyewaan ruang niaga dan pemilihan premis seperti berikut:

i. Bandar Bersepadu Pasir Puteh

- meningkatkan tahap kebersihan terutama pembersihan sistem saluran air dan longkang serta kekerapan mengutip sampah bagi mengelakkan longkang tersumbat dan longgokkan sampah;
- menyediakan kemudahan bank atau mesin ATM;
- mempergiat aktiviti pengiklanan atau promosi bagi memperkenalkan Bandar Bersepadu Pasir Puteh bagi meningkatkan hasil dan pendapatan penyewa dan pemilik premis; dan
- melakukan kekerapan rondaan di waktu malam bagi meningkatkan keselamatan di Bandar Bersepadu Pasir Puteh.

Keadaan kebersihan di sekitar Bandar Bersepadu Pasir Puteh adalah seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 2**.

GAMBAR 1



Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
- Sampah Tidak Dibersihkan
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
- Longkang Tersumbat
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Enam Unit Kedai Pejabat Tiga Tingkat Tanah Merah

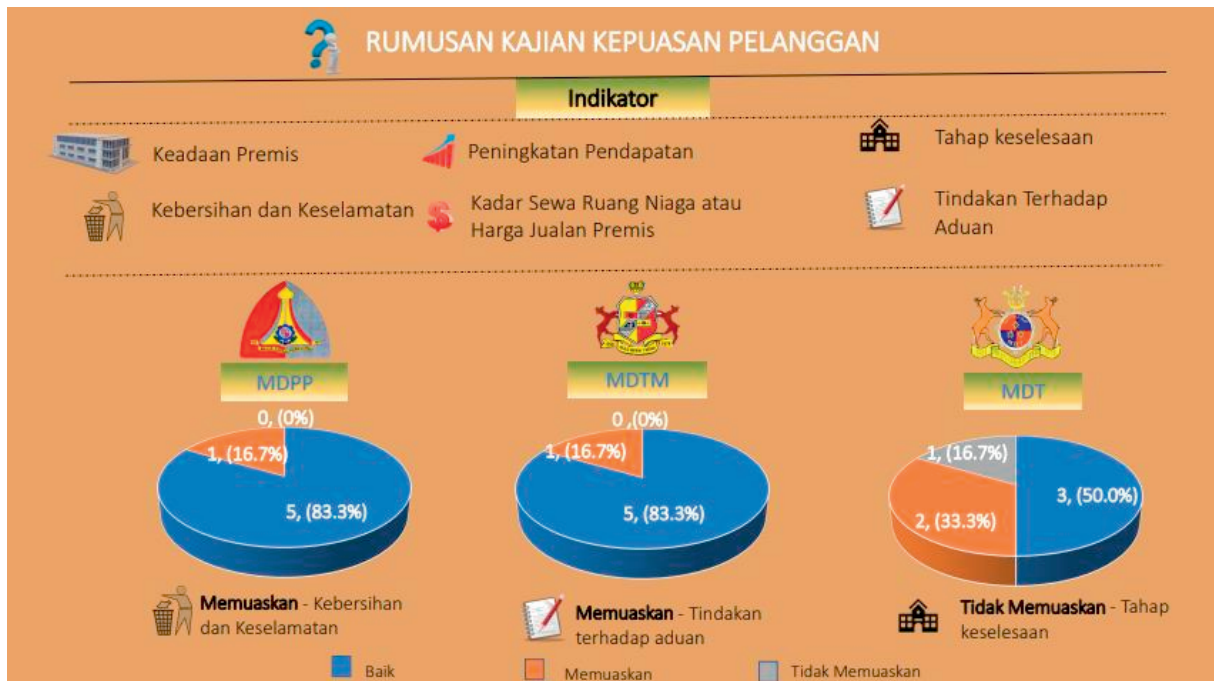
- menyenggara longkang
- mengutip sampah
- menyediakan tempat letak kereta

iii. Bandar Baru di kawasan Jubakar Pantai Tumpat

- menyenggara longkang
- memotong rumput
- membekalkan tong sampah untuk setiap kedai

- menyediakan lampu jalan
 - mengatasi masalah bekalan air
- i. Secara keseluruhannya, rumusan kajian kepuasan pelanggan terhadap 122 responden di sekitar Bandar Bersepadu Pasir Puteh, tiga responden di kedai pejabat tiga tingkat Tanah Merah dan 12 responden di Bandar Baru kawasan Jubakar Pantai Tumpat adalah seperti dalam **Carta 4**.

CARTA 4



Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

Pihak MDPP akan memperbaiki kelemahan dan membuat penambahbaikan di Bandar Bersepadu Pasir Puteh dari semasa ke semasa. Kajian kepuasan pelanggan ini akan diangkat untuk makluman dan tindakan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Kebersihan dan Keindahan Bandar dan Alam Sekitar dalam masa terdekat. Jadual kutipan sampah oleh Unit Pembersihan Sisa Pepejal di Bandar Bersepadu Pasir Puteh telah ditetapkan setiap hari pada jam 8.00 hingga 12.00 malam.

Maklum Balas MDTM pada 23 Oktober 2022

Kutipan sampah di kawasan tersebut dibuat setiap hari sepertimana yang dinyatakan di dalam piagam pelanggan iaitu memastikan kutipan sampah dalam Bandar Tanah Merah dibuat setiap hari. Bagi penyediaan petak parkir kereta, dimaklumkan disediakan sebanyak 13 petak oleh Bahagian Penguatkuasaan dan Tempat Letak Kereta MDTM di Jalan Hospital.

Maklum Balas MDT pada 18 Oktober 2022

Ketetapan atau perubahan kadar sewa ruang niaga atau harga jualan premis, strategi menarik pembeli mahupun pelanggan serta keadaan atau kemudahan bagi ruang niaga atau premis adalah di bawah kawalan pemilik premis yang merupakan individu atau orang persendirian dan juga penyewa. Penyelenggaraan longkang, pemotongan rumput dan kutipan sampah dijalankan oleh MDT berdasarkan jadual berkala yang telah ditetapkan. Masalah bekalan air di kawasan tersebut adalah di bawah kawalan Air Kelantan Sdn. Bhd. (AKSB). Lampu jalan yang disediakan adalah mencukupi berdasarkan spesifikasi yang ditetapkan oleh Bahagian Teknikal Dalam MDT dengan pemasangan dan penyelenggaraan di bawah kawalan Tenaga Nasional Bhd. Pihak Jabatan Kerja Raya (JKR) Jajahan Tumpat di dalam proses penambahbaikan bagi pembesaran jalan di laluan keluar masuk ke kawasan pusat komersial dan perumahan di Jubakar Pantai tersebut.

Pendapat Audit

Secara keseluruhan, pembangunan hartanah komersial melalui usaha sama oleh PBT telah mencapai tahap keberhasilan untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan. Maklum balas positif kajian kepuasan pelanggan juga menunjukkan responden berpuas hati dengan kemampuan peningkatan pendapatan dan ekonomi serta tahap kepuasan terhadap perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan oleh MDPP, MDTM dan MDT. Bagaimanapun, perkhidmatan bagi kebersihan dan keselamatan, tahap keselesaan serta tindakan aduan masih perlu ditambah baik.

5.2. Pengurusan Pembangunan Hartanah Komersial

5.2.1. Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh

5.2.1.1. Pelaksanaan Komponen PBT dan Pemaju

- a. Kerajaan Negeri Kelantan melalui Mesyuarat MMK kali ke 4/2012 pada 7 Mac 2012 telah meluluskan Cadangan Projek Pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh Secara Usaha Sama antara MDPP dan Pemaju di Mukim Pengkalan dan Mukim Pasir Puteh, Daerah Limbongan, Jajahan Pasir Puteh.
- b. Fasal 3.2 perjanjian usaha sama menyatakan bagi komponen PBT, Pemaju bersetuju untuk melaksanakan dan menyiapkan projek tersebut dan menyerahkan bahagian projek tersebut yang merangkumi satu unit pasar niaga, satu unit terminal bas dan teksi, surau dan galeri, satu kawasan letak kenderaan awam serta pembesaran jalan menghubungkan bandar lama dan bandar baru. Komponen tersebut perlu diserahkan oleh Pemaju dalam tempoh dua tahun daripada tarikh penyerahan milikan kosong tanah tersebut dan pengeluaran surat hakmilik lot-lot yang telah dipecah lot dan diubah syarat.

- c. Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) MDPP pula meluluskan pelan bangunan bagi 120 unit rumah kedai tiga tingkat, 24 unit rumah kedai dua tingkat dan 13 unit rumah kedai satu tingkat di Bandar Bersepadu Pasir Puteh yang melibatkan komponen Pemaju.
- d. Semakan Audit mendapati komponen PBT dan Pemaju telah siap dibina seperti kelulusan. Komponen PBT yang telah diberi sewa adalah melibatkan 566 lot pasar dan terminal bas. Bagi terminal bas dan teksi, sejumlah 10 petak bas, lapen kiosk dan lapen kaunter tiket bas telah disewa. Manakala bagi komponen Pemaju pula, sejumlah 109 lot bangunan telah dijual, 38 telah disewa dan 13 belum disewa. Senarai sewaan dan jualan bagi komponen PBT dan Pemaju adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
SENARAI SEWAAN DAN JUALAN BAGI KOMPONEN PBT DAN PEMAJU

BIL.	KOMPONEN	JUAL (LOT)	TIDAK DIJUAL (LOT)	
			SEWA	BELUM DISEWA
KOMPONEN PBT				
1.	Pasar Niaga	TB	566	-
2.	Terminal Bas Dan Teksi			
	i) Kaunter Tiket	TB	8	-
	ii) Kiosk	TB	8	3
	iii) Petak Bas	TB	10	-
JUMLAH KOMPONEN TERMINAL BAS DAN TEKSI		TB	26	3
JUMLAH KOMPONEN PBT		595		
KOMPONEN PEMAJU				
1.	Stesen Minyak	-	1	
2.	Restoran Makanan Segera	-	1	-
3.	Pasaraya	-	1	-
4.	13 Lot Bangunan Satu Tingkat	13	-	-
5.	24 Lot Bangunan Dua Tingkat	17	7	-
6.	120 Lot Bangunan Tiga Tingkat	79	28	13
JUMLAH KECIL		109	38	13
JUMLAH KOMPONEN PEMAJU		160		

Sumber: Carian Lot di PTG dan PBT

Nota: Jumlah Komponen PBT Tidak Termasuk Surau Dan Galeri

TB - Tidak Berkenaan

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

MDPP telah mendapat pulangan sebuah pasar niaga dan terminal bas serta teksi yang mengandungi komponen 566 lot di pasar niaga, lapen kaunter tiket, lapen kiosk dan 10 petak parkir bas. Komponen pembangunan milik Pemaju adalah sebuah stesen minyak, sebuah restoran makanan segera, pasar raya, 13 lot bangunan kedai satu tingkat, 24 lot bangunan kedai dua tingkat dan 120 lot bangunan kedai tiga tingkat.

Pendapat Audit | **Komponen PBT yang telah siap dibina seperti kelulusan dan telah disewa sepenuhnya menyumbang kepada peningkatan hasil PBT.**

5.2.1.2. Kelewatan Siap dan Mula Kerja Projek

a. Kelewatan Siap Projek Komponen MDPP

- i. Fasal 3.2 perjanjian usaha sama menyatakan Pemaju bersetuju untuk melaksanakan dan menyiapkan projek Bandar Bersepadu Pasir Puteh dan menyerahkan bahagian projek tersebut yang merangkumi satu unit pasar niaga, satu unit terminal bas dan teksi, surau dan galeri, satu kawasan letak kenderaan awam serta pembesaran jalan menghubungkan bandar lama dan bandar baru kepada MDPP. Projek ini perlu disiapkan dalam tempoh dua tahun daripada tarikh penyerahan milikan kosong tanah tersebut dan pengeluaran suratan hakmilik lot-lot yang telah dipecah lot dan diubah syarat.
- ii. Fasal 3.2(i) perjanjian usaha sama menyatakan tempoh dua tahun adalah bermula daripada tempoh Pemaju diberikan masa tiga bulan. Tempoh ini dari tarikh penyerahan milikan kosong tanah tersebut dan pengeluaran suratan hakmilik lot-lot yang telah dipecah lot dan diubah syarat serta kelulusan pelan-pelan berkaitan bagi tujuan membersihkan tanah, memasukkan barang, peralatan dan pekerja.
- iii. Fasal 13.3 perjanjian usaha sama menyatakan jika setelah tamat tempoh masa perjanjian ini dan projek tersebut yang merangkumi komponen milik MDPP masih belum siap sepenuhnya tetapi Pemaju berhasrat untuk meneruskan pelaksanaan projek tersebut sehingga siap sepenuhnya, maka Pemaju berhak untuk memohon kebenaran perlanjutan tempoh masa. Kebenaran perlanjutan tempoh tersebut hendaklah atas budi bicara MDPP dan adalah tertakluk kepada bayaran ganti rugi sebanyak RM300 bagi setiap hari lewat.
- iv. Semakan Audit terhadap Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) mendapati **terdapat kelewatan siap kerja bagi projek komponen milik MDPP iaitu pasar niaga, terminal bas dan teksi serta surau dan galeri**. Tarikh serahan milikan kosong tanah kepada Pemaju dibuat pada 18 Ogos 2013. Tempoh kontrak menyiapkan komponen milik MDPP adalah selama 2 tahun dikira selepas tiga bulan dari tarikh serahan dibuat iaitu pada 18 November 2013 hingga 17 November 2015.
- v. Bagaimanapun, projek komponen milik MDPP telah lewat disiapkan selama 6 bulan oleh Pemaju ini berdasarkan CCC yang dikeluarkan Lembaga Arkitek Malaysia pada 15 Mei 2016. Merujuk Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan, Pembangunan, Pelaburan dan Projek-Projek Khas Bilangan 2 Tahun 2016, status siap kemajuan kerja bagi pasar niaga yang dilaporkan pada 29 Februari 2016 adalah mencapai tahap 90%. Selain itu, pihak Audit juga mendapati tiada

lanjutan tempoh masa diperoleh daripada Pihak Berkuasa berkenaan bagi komponen milik MDPP yang telah tamat tempoh. Butiran maklumat pelaksanaan komponen milik MDPP di Bandar Bersepadu Pasir Puteh dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
MAKLUMAT PELAKSANAAN KOMPONEN MILIK MDPP

BIL.	KOMPONEN PROJEK	TEMPOH PROJEK DALAM PERJANJIAN	TARIKH KELULUSAN PELAN	TARIKH MULA PROJEK (PERJANJIAN)	TARIKH SEPATUT SIAP	PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)	TEMPOH SIAP PROJEK
1.	Pasar Niaga (fasa 1)	2 Tahun	16.07.2013	18.11.2013 (3 Bulan Selepas Serahmilik tanah kepada Pemaju pada 18.08.2013)	17.11.2015	15.05.2016	2 Tahun dan 6 Bulan
2.	Terminal Bas, 12 Unit Gerai 1 Tingkat, Surau serta Galeri dan Tandas Awam (Fasa 2)		Pelan Asal: 16.07.2013 Pelan Pindaan: 31.01.2016				

Sumber: Kontrak Perjanjian dan Fail MDPP

- vi. Semakan Audit juga mendapati **tiada denda Liquidated and Ascertained Damages (LAD) dikenakan ke atas Pemaju bagi komponen milik MDPP yang lewat siap selama 160 hari daripada tarikh sepatutnya siap pada 17 November 2015**. Pengiraan denda dikira berdasarkan tarikh tamat kontrak komponen milik MDPP sehingga kelulusan cadangan menaiktaraf pasar besar dan terminal bas diperoleh. Denda LAD yang sepatutnya dikenakan adalah sebanyak RM48,000 iaitu RM300 sehari bagi setiap hari lewat seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
NILAI DENGA LAD YANG SEPATUTNYA DIKENAKAN KEPADA PEMAJU

BIL	KOMPONEN PROJEK	TARIKH PROJEK SIAP		PERSETUJUAN DALAM MESYUARAT PENUH* (c)	TEMPOH LEWAT (HARI) d= (c)-(a)	DENGA LAD PATUT DIKENAKAN (RM300/ (RM)
		PERJANJIAN (a)	SEBENAR (CCC) (b)			
1.	Pasar	17.11.2015	15.05.2016	26.04.2016	160	48,000
2.	Terminal Bas dan Teksi, Surau serta Galeri dan Tandas					

Sumber: Fail MDPP dan Kontrak Perjanjian

Nota: (*) – Kerja menaiktaraf Pasar Besar Pasir Puteh dan Terminal Bas serta Teksi bernilai RM1.2 juta

- vii. Pelaksanaan kerja menaiktaraf yang dijalankan adalah disebabkan cadangan kerja-kerja menaiktaraf di pasar niaga dan terminal bas yang dibangkitkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Bilangan 2 Tahun 2016 bertarikh 10 April 2016 dan Bilangan 3 Tahun bertarikh 19 April 2016. Cadangan tersebut

telah diluluskan dalam Mesyuarat Penuh Bilangan 4 Tahun 2016 bertarikh 26 April 2016. Mesyuarat telah bersetuju menerima dan mengesahkan cadangan kerja-kerja menaiktaraf di Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan tersebut. Bayaran bagi kerja menaiktaraf tersebut dijelaskan oleh MDPP kepada Pemaju secara ansuran. Kesan kelewatan penyediaan komponen milik MDPP menyebabkan kelewatan pungutan hasil MDPP dari sewaan pasar dan kutipan tempat letak kenderaan. Keadaan terminal bas dan teksi serta pasar niaga adalah seperti dalam **Gambar 3** dan **Gambar 4**.

GAMBAR 3



Terminal Bas dan Teksi
Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Pasar Niaga
Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober dan 17 November 2022

MDPP mengambil maklum atas kelewatan kesiapan projek di terminal bas disebabkan terdapat perubahan pelan sebagaimana kehendak SPAD dan kerja-kerja menaiktaraf serta membaiki keperluan untuk keselesaan peniaga di pasar. Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan Pelaburan dan Projek Khas Bilangan 6/2022 yang bersidang pada 16 Oktober 2022 dan disahkan dalam Mesyuarat Penuh MDPP Bilangan 9/2022 yang bersidang pada 30 Oktober 2022 telah bersetuju supaya tidak mengenakan bayaran denda lewat berjumlah RM48,000 ke Pemaju atas alasan kelewatan kesiapan berpunca daripada MDPP sendiri.

Pendapat Audit

Kegagalan menyiapkan komponen milik MDPP dalam tempoh yang ditetapkan menyebabkan kerugian kepada pihak MDPP.

b. Lot Tanah Komersial Komponen Pemaju Lewat Disiapkan

- i. Lot komersial merupakan komponen milik Pemaju yang akan didirikan empat unit lot komersial sebagaimana yang dinyatakan dalam pelan susun atur di Jadual Kedua perjanjian usaha sama.
- ii. Merujuk Fasal 3.3 perjanjian usaha sama, Pemaju bersetuju untuk melaksanakan dan menyiapkan projek tersebut yang merangkumi satu unit

pasaraya besar (hypermarket), dua unit stesen minyak, 143 unit bangunan rumah kedai tiga tingkat, 13 unit bangunan rumah kedai satu tingkat dan empat lot unit komersial. Projek ini perlu disiapkan dalam tempoh lima tahun daripada tarikh yang dinyatakan dalam fasal 3.4 perjanjian ini dan tertakluk kepada apa-apa tempoh perlanjutan masa selama tiga tahun.

- iii. Fasal 3.4 perjanjian usaha sama menyatakan tarikh bermula projek ialah dari tarikh tiga bulan dari MDPP menyerahkan milikan kosong tanah kepada Pemaju dan kelulusan pelan yang berkaitan sepertimana yang dinyatakan dalam Fasal 7(g).
- iv. Semakan Audit mendapati terdapat perubahan komponen tanah lot komersial disebabkan semakan semula lot tanah yang dilakukan oleh PTJ Pasir Puteh kepada lima lot tanah komersial. Tanah tersebut lewat dibangunkan dan masih dalam peringkat proses kelulusan OSC. Permohonan kelulusan pelan bagi lot PT 3011 telah dibuat pada 12 Ogos 2021 dan telah mendapat kelulusan dengan pindaan daripada OSC pada 29 November 2021. Manakala permohonan kelulusan pelan bagi lot tanah PT 2977, PT 2978, PT 2979 dan PT 2252 telah diangkat kepada OSC pada 20 Februari 2022. Maklumat kelulusan pembangunan rumah kedai bagi lot tanah komersial yang masih belum dibangunkan oleh Pemaju adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
MAKLUMAT KELULUSAN PEMBANGUNAN RUMAH KEDAI
BAGI LOT TANAH KOMERSIAL YANG BELUM DIBANGUNKAN

BIL.	NO. LOT	KELUASAN (METER PERSEGI)	PERIHAL RUMAH KEDAI (UNIT)	TARIKH PERMOHONAN	TARIKH KELULUSAN OSC	KELULUSAN
1.	PT2977	3017m ²	14 unit rumah kedai 1 tingkat	20.02.2022	Dalam proses kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC)	TB
2.	PT2978	2732m ²	18 unit rumah kedai 1 tingkat			
3.	PT2979	462m ²	3 unit rumah kedai 1 tingkat			
4.	PT2252	754m ²	7 unit rumah kedai 1 tingkat			
5.	PT3011	3040m ²	14 unit rumah kedai 2 tingkat	12.08.2021	29.11.2021	Lulus dengan pindaan pelan

Sumber: Fail MDPP

- v. Pihak Audit mendapati lot tanah komersial tersebut telah dikeluarkan hakmilik sementara dan ditukarkan atas nama Pemaju pada 18 Ogos 2013. Tempoh menyiapkan komponen Pemaju adalah lima tahun bermula 18 November 2013 dan berakhir pada 17 November 2018. Semakan Audit terhadap komponen balasan Pemaju mendapati *hypermarket* telah disiapkan pada 30 Oktober 2017. Bagaimanapun, bagi lima lot tanah komersial yang belum dibangunkan, tiada pelan dikemukakan sehingga tamat tempoh perjanjian tersebut. Selain

itu, tiada klausa denda atau tuntutan ganti rugi dinyatakan dalam kontrak bagi komponen milik Pemaju yang lewat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Maklumat kemajuan komponen milik Pemaju di Bandar Bersepadu Pasir Puteh dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
MAKLUMAT KEMAJUAN KOMPONEN PROJEK MILIK PEMAJU

BIL.	KOMPONEN PROJEK	TEMPOH PROJEK DALAM PERJANJIAN	TARIKH KELULUSAN PELAN	TARIKH MULA PROJEK (PERJANJIAN)	PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)	TEMPOH SIAP PROJEK
1.	58 unit kedai pejabat 3 tingkat dan 13 unit kedai 1 tingkat (fasa 1)	5 tahun	05.06.2013	18.11.2013 (3 bulan selepas serahmilik tanah kepada Pemaju pada 18.08.2013)	15.05.2016	2 Tahun dan 6 Bulan
2.	62 unit kedai pejabat 3 tingkat (fasa 2)		16.07.2013		15.05.2016	
3.	Stesen Minyak dan Restoran Makanan Segera		28.05.2015		05.12.2016	3 Tahun dan 1 Bulan
4.	Hypermarket		30.11.2015		30.10.2017	3 Tahun dan 1 Bulan
5.	24 unit Kedai pejabat 2 tingkat		16.11.2015		17.08.2017	3 Tahun dan 9 Bulan
6.	5 lot tanah komersial		-		Belum Mula	Lewat Mula

Sumber: Kontrak Perjanjian dan Fail MDPP

- vi. Pihak Audit dimaklumkan oleh pegawai MDPP, punca utama lot komersial lewat dibangunkan kerana pada masa itu, tiada perancangan dibuat oleh Pemaju ke atas tanah tersebut. Selain itu, pihak Audit mendapati tiada perlanjutan tempoh masa diperoleh daripada Pihak Berkuasa berkenaan selepas tamat tempoh lima tahun iaitu pada 17 November 2018. Kesannya, lot tanah komersial tidak dibangunkan hampir sembilan tahun dari tarikh serahan milikan kosong tanah.

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

MDPP dimaklumkan pada masa tersebut pihak Pemaju tiada lagi perancangan untuk membangunkan lima lot tanah milik Pemaju. Pihak Pemaju telah mengemukakan satu permohonan bagi cadangan membina dan menyiapkan 14 unit kiosk satu tingkat di atas PT 2977 dan 17 unit kiosk satu tingkat di atas PT 2978 dan PT 2979. Manakala PT 2252 dijadikan parkir kenderaan. Mesyuarat Jawatankuasa Setempat Bil. 3/2022 pada 7 April 2022 telah menolak permohonan tersebut. Mesyuarat Jawatankuasa Setempat Bil. 9/2021 pada 29 November 2021 telah meluluskan dengan pindaan bagi cadangan pelan susun atur di atas lot PT 3011.

Pendapat Audit | **Ketiadaan perancangan pembangunan oleh Pemaju menyebabkan lot tanah komersial komponen milik Pemaju lewat disiapkan.**

5.2.1.3. Baki Wang Pampasan Pengambilan Balik Tanah Belum Dibayar

- a. Fasal 6.2 perjanjian usaha sama menyatakan Pemaju perlu menanggung semua kos pengambilan balik, bayaran pampasan tanah serta semua kos projek. Fasal 6.3 seterusnya menetapkan Pemaju menanggung semua kos pengambilan balik tanah yang berjumlah RM4.78 juta atau mana-mana jumlah yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan. Bayaran tersebut hendaklah dijelaskan dengan cara berikut:
 - i. bayaran Deposit RM2.07 juta dijelaskan oleh Pemaju kepada PTJ Pasir Puteh; dan
 - ii. baki bayaran kos pengambilan balik tanah akan dijelaskan oleh Pemaju kepada PTJ Pasir Puteh apabila pengambilan balik ke atas tanah tersebut telah dilakukan atau sebagaimana tuntutan daripada PTJ Pasir Puteh bagi tujuan bayaran pampasan tanah tersebut.
- b. Semakan Audit mendapati keseluruhan kos pengambilan balik tanah berjumlah RM4.80 juta. Kos tersebut adalah termasuk kos tambahan pengambilan balik tanah berjumlah RM16,561. Pemaju telah membuat bayaran pengambilan balik tanah kepada PTJ Pasir Puteh berjumlah RM4.78 juta melalui dua kali pembayaran pada 5 Disember 2011 berjumlah RM2.07 juta dan 23 Julai 2012 berjumlah RM2.71 juta. Bagaimanapun, tambahan kos pengambilan tanah masih belum dibayar oleh Pemaju.
- c. Semakan Audit mendapati MDPP telah mengeluarkan surat kepada Pemaju pada 7 Januari 2013 bagi menuntut baki bayaran pampasan berjumlah RM16,561. Bagaimanapun, sehingga April 2022, **Pemaju masih belum membuat bayaran baki pampasan kerana tiada bukti rekod penerimaan di salinan Penyata Bank PTJ Pasir Puteh**. Bayaran pampasan pengambilan balik tanah adalah seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
BAYARAN PAMPASAN PENGAMBILAN BALIK TANAH

BIL.	KOS PENGAMBILAN BALIK TANAH	PERIHAL CEK		
		NO. CEK	TARIKH	AMAUN (RM)
1.	Bayaran Pertama (Deposit)	946321	05.12.2011	2,070,585.00
2.	Bayaran Kedua	037891	23.07.2012	2,712,420.00
3.	Bayaran belum dijelaskan	Tiada	Tiada	16,561.00
JUMLAH				4,799,566.00

Sumber: Fail MDPP dan Penyata Bank PTJPP

- d. Semakan Audit terhadap akuan penerimaan bayaran kepada pemilik tanah mendapati 85 orang telah dijelaskan bayaran pampasan oleh PTJ Pasir Puteh berjumlah RM4.77 juta. Bagaimanapun, dua orang pemilik tanah tidak dapat disahkan oleh pihak Audit status pembayaran pampasan kerana tiada akuan penerimaan pemilik tersebut semasa semakan pihak Audit dibuat.

- e. Ketiadaan susulan oleh PTJ Pasir Puteh dan MDPP terhadap surat yang dikeluarkan bagi menuntut bayaran tambahan pengambilan balik tanah menyebabkan perkara ini belum diselesaikan. Kesannya, kos pengambilan balik tanah terkurang dibayar berjumlah RM16,561 oleh Pemaju kepada PTJ Pasir Puteh walaupun tanah telah diserahkan kepada Pemaju.

Maklum Balas PTJ Pasir Puteh pada 28 September dan 14 Disember 2022

MDPP telah membuat bayaran balik kepada PTJ Pasir Puteh berjumlah RM16,561.00 pada 9 November 2022 melalui Electronic Fund Transfer (EFT) Ref. No: CMSIFT09112022819031.

Akuan penerimaan cek bayaran kepada dua pemilik tanah tidak dapat ditemui dalam rekod PTJ. Walau bagaimanapun, pihak PTJ tidak menerima sebarang tuntutan bayaran pampasan oleh pemilik tanah yang berkenaan. Sekiranya timbul apa-apa tuntutan di kemudian hari oleh pemilik tanah, pihak PTJ akan menjalankan semakan yang terperinci untuk kepentingan semua pihak yang terlibat.

Maklum Balas MDPP pada 05 Oktober dan 17 November 2022

MDPP telah membuat pembayaran kepada PTJ Pasir Puteh pada 9 November 2022.

Bayaran pampasan bagi dua orang pemilik tanah telah dibayar oleh Pejabat Tanah kepada MDPP dan MDPP telah membuat bayaran terus kepada tuan tanah berdasarkan akuan sumpah dua pemilik tanah terbabit pada 22 Oktober 2012.

Pendapat Audit | Kelewatan membuat susulan oleh PTJ Pasir Puteh dan MDPP terhadap surat yang dikeluarkan bagi menuntut bayaran tambahan pengambilan balik tanah menyebabkan sejumlah RM16,561 lewat diterima.

5.2.1.4. Cukai Taksiran Tidak Dikutip

- a. Seksyen 146 Akta 171, Akta Kerajaan Tempatan 1976 menetapkan semua cukai taksiran hendaklah dibayar oleh pemunya pegangan pada masa itu. Seksyen 147(2) menetapkan cukai taksiran yang belum dijelaskan sehingga akhir Februari atau hingga akhir Ogos setiap tahun, jumlah tersebut adalah tunggakan yang boleh dituntut oleh MDPP.
- b. Semakan Audit terhadap data kutipan bayaran cukai taksiran sehingga Disember 2021 mendapati bagi tahun 2018 hingga 2021, sebanyak RM265,800 hasil cukai taksiran telah dikutip. Pungutan tersebut melibatkan 24 daripada 109 pemilik yang telah membeli lot bangunan. Manakala **sejumlah RM3.29 juta nilai cukai taksiran masih tertunggak dan belum dijelaskan oleh pemilik lot bangunan yang terdiri daripada 85 pembeli lot bangunan dan 51 lot milik Pemaju**. Lot bangunan ini terdiri daripada rumah kedai satu tingkat, rumah

kedai dua tingkat, rumah kedai tiga tingkat, *hypermarket*, restoran makanan segera dan stesen minyak. Pemaju adalah penyumbang tertinggi yang tidak menjelaskan cukai taksiran iaitu RM1.79 juta. Jumlah cukai taksiran yang telah dibayar dan tunggakan adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
JUMLAH BAYARAN DAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN
PEMILIK LOT BANGUNAN BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2021

BIL.	TAHUN	PEMBELI LOT BANGUNAN		PEMAJU	JUMLAH CUKAI TAKSIRAN (RM)
		BAYARAN	TUNGGAKAN	TUNGGAKAN	
		(RM)	(RM)	(RM)	
1.	2018	19,800.00	398,000.00	471,500.00	889,300.00
2.	2019	34,800.00	397,400.00	457,100.00	889,300.00
3.	2020	88,800.00	355,400.00	445,100.00	889,300.00
4.	2021	122,400.00	348,200.00	418,700.00	889,300.00
JUMLAH KECIL		265,800.00	1,499,000.00	1,792,400.00	3,557,200.00
JUMLAH KESELURUHAN		265,800.00	3,291,400.00		3,557,200.00

Sumber: Data Kutipan Bayaran Premis Bandar Bersepadu Pasir Puteh Tahun 2021

- c. Berdasarkan soal selidik dan temu bual dengan peniaga yang dijalankan pada April 2022, sebanyak 38 daripada 51 lot bangunan yang dimiliki Pemaju telah beroperasi bagi tahun 2018 hingga 2022. Bagaimanapun, Pemaju tidak membayar cukai taksiran kepada MDPP sepanjang tempoh bangunan tersebut beroperasi. Lot bangunan Pemaju yang telah beroperasi mengikut tahun adalah seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
LOT BANGUNAN PEMAJU YANG TELAH BEROPERASI MENGIKUT TAHUN

BIL.	KOMPONEN BANGUNAN	BELUM OPERASI (UNIT)	BIL. LOT BANGUNAN SUDAH BEROPERASI (UNIT)					JUMLAH (UNIT)
			TAHUN 2018	TAHUN 2019	TAHUN 2020	TAHUN 2021	TAHUN 2022	
1.	Rumah Kedai 3 Tingkat	13	-	9	3	15	1	41
2.	Rumah Kedai 2 Tingkat	-	-	1	4	2	-	7
3.	Pasaraya	-	1	-	-	-	-	1
4.	Stesen Minyak	-	1	-	-	-	-	1
5.	Restoran Makanan Segera	-	1	-	-	-	-	1
JUMLAH		13	3	10	7	17	1	51

Sumber: Borang Soal Selidik Audit

- d. Analisis Audit berdasarkan kepada Borang Soal Selidik Audit dan Data Kutipan Bayaran Premis Bandar Baru, **tunggakan cukai taksiran bagi bangunan milik Pemaju yang telah beroperasi adalah berjumlah RM1.05 juta. Jumlah ini tidak termasuk peniaga telah menyewa lot bangunan miliknya pada tahun 2018 hingga 2021.** Tunggakan cukai taksiran bagi lot bangunan milik Pemaju yang telah beroperasi seperti dalam **Jadual 15**.

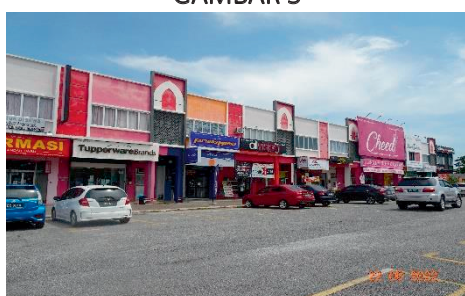
JADUAL 15
TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN BAGI LOT BANGUNAN MILIK PEMAJU
YANG TELAH BEROPERASI BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2021

BIL.	KOMPONEN BANGUNAN	BIL. LOT OPERASI	CUKAI TAKSIRAN BAGI TAHUN				JUMLAH (RM)
			2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	2021 (RM)	
1.	Rumah Kedai 3 Tingkat	28	-	43,800	58,200	135,000	237,000
2.	Rumah Kedai 2 Tingkat	7	-	3,600	18,000	25,200	46,800
3.	Pasaraya	1	165,500	165,500	165,500	165,500	662,000
4.	Stesen Minyak	1	16,800	16,800	16,800	16,800	67,200
5.	Restoran Makanan Segera	1	8,400	8,400	8,400	8,400	33,600
JUMLAH		38	190,700	238,100	266,900	350,900	1,046,600

Sumber: Data Kutipan Bayaran Premis Bandar Bersepadu Tahun 2021

- e. Semakan Audit terhadap Mesyuarat Penuh MDPP Bilangan 2 Tahun 2017 mendapati mesyuarat telah bersetuju menerima cadangan senarai baharu bagi beberapa kawasan dan senarai nilai di Bandar Bersepadu Pasir Puteh untuk dikuatkuasakan cukai taksiran. Rumah kedai dua tingkat dan tiga tingkat yang telah beroperasi adalah seperti dalam **Gambar 5** dan **Gambar 6**.

GAMBAR 5



Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
- Kedai Dua Tingkat Telah Beroperasi
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
- Kedai Tiga Tingkat Telah Beroperasi
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- f. Pihak Audit dimaklumkan oleh pegawai di Bahagian Penilaian dan Pengurusan Harta MDPP, Pemaju enggan membayar cukai taksiran disebabkan kadar cukai yang dikenakan terlalu tinggi jika dibandingkan dengan cukai di PBT lain. Pihak Pemaju telah membuat rayuan untuk mengurangkan cukai taksiran namun Ahli Mesyuarat Jawatankuasa Tunggakan dan Rayuan Cukai Taksiran menolak rayuan Pemaju tersebut. Kesannya, tunggakan cukai selepas lot bangunan perniagaan disiapkan pada bulan Oktober 2017 telah meningkat kepada RM3.29 juta.

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

Pihak Pemaju telah memohon pengurangan dan pengecualian cukai taksiran dan Mesyuarat Jawatankuasa Tunggakan dan Rayuan Cukai Taksiran MDPP Bil. 3/2021 telah menolak permohonan tersebut. MDPP telah melantik syarikat penilaian berdaftar bagi pelantikan kerja-kerja nilai semula pegangan kadar di bawah pentadbiran MDPP termasuk kadar nilai termasuk kadar nilai di Bandar Bersepadu Pasir Puteh. MDPP dalam proses menyediakan kertas kerja penguatkuasaan senarai nilai baru dan kadar cukai nilai baru pegangan di MDPP.

Pendapat Audit | Kelewatan Pemaju menjelaskan cukai taksiran walaupun selepas rayuan pengurangan ditolak menyebabkan tunggakan cukai taksiran Pemaju telah meningkat kepada RM3.29 juta.

5.2.1.5. Perbezaan dan Perubahan Komponen Projek

a. Perbezaan Unit dan Jenis Lot Komponen Bangunan Kedai pada Perjanjian dan Pelan Diluluskan

- Dokumen perjanjian adalah mekanisme secara bertulis bagi menyatakan persetujuan PBT dan Pemaju dalam melaksanakan pembangunan hartanah. Bagi memastikan perjanjian tidak mengandungi perkara ketidaktentuan, setiap klausa perjanjian perlu dinyatakan dengan tepat dan sama di setiap klausa. Pernyataan yang tepat penting bagi memastikan hak dan kewajiban kedua pihak tidak bercanggah.
- Berdasarkan Fasal 3.2 dan 3.3 perjanjian usaha sama, komponen pelaksanaan Bandar Bersepadu Pasir Puteh adalah seperti dalam **Carta 5**.

CARTA 5
KOMPONEN PELAKSANAAN BANDAR BERSEPADU PASIR PUTEH



Sumber: Perjanjian Usaha Sama Bandar Bersepadu Pasir Puteh

- iii. Semakan Audit mendapati **terdapat perbezaan bilangan komponen dalam perjanjian usaha sama bagi bilangan unit dan paras tingkat lot rumah kedai di antara Fasal 3.2 di Jadual Ketiga dan Fasal 3.3.** Merujuk Fasal 3.2 perjanjian usaha sama, Pemaju hendaklah menyediakan lot rumah kedai sebanyak 149 unit yang terdiri daripada 126 unit lot rumah kedai tiga tingkat dan 23 unit lot rumah kedai dua tingkat. Manakala di Fasal 3.3, Pemaju hendaklah menyediakan lot rumah kedai sebanyak 156 unit yang terdiri daripada 143 unit lot rumah kedai tiga tingkat dan 13 unit lot rumah kedai satu tingkat. Pihak Audit mendapati **terdapat perbezaan sebanyak 17 unit lot rumah kedai tiga tingkat, 23 unit lot rumah kedai dua tingkat dan 13 unit lot rumah kedai satu tingkat dinyatakan di kedua-dua klausa tersebut.**
- iv. Semakan Audit selanjutnya terhadap pelan yang diluluskan dan lawatan fizikal Audit di tapak projek mendapati pembangunan lot rumah kedai yang dibuat adalah sebanyak 157 lot rumah kedai yang terdiri daripada 120 unit rumah kedai tiga tingkat, 24 unit rumah kedai dua tingkat dan 13 unit rumah kedai satu tingkat. Perbezaan jenis lot rumah kedai dalam fasal perjanjian dan lawatan fizikal di tapak seperti dalam **Jadual 16.**

JADUAL 16
PERBEZAAN BILANGAN UNIT DAN PARAS TINGKAT RUMAH KEDAI DALAM FASAL PERJANJIAN USAHA SAMA BERBANDING PELAN DAN LAWATAN AUDIT

BIL	PERIHAL LOT BANGUNAN KEDAI	KLAUSA PERJANJIAN (UNIT)		PELAN DAN LAWATAN AUDIT (UNIT)
		FASAL 3.2	FASAL 3.3	
1.	Rumah Kedai Tiga Tingkat	126	143	120
2.	Rumah Kedai Dua Tingkat	23	-	24
3.	Kedai Satu Tingkat	-	13	13

Sumber: Perjanjian Usaha Sama, Pelan dan Lawatan Audit

- v. Semakan draf perjanjian telah dibuat oleh Jabatan Perancangan Pembangunan MDPP, Jabatan Perundangan MDPP dan Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Kelantan sebelum ditandatangani. Bagaimanapun, **perbezaan komponen dan kelulusan pelan tersebut tidak disedari oleh MDPP. Akibatnya, kelulusan pelan tidak selari dengan klausa perjanjian.**

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober dan 17 November 2022

Permohonan KM Pelan Susun Atur Perihal Tanah telah diluluskan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Setempat (OSC) MDPP Bil. 16/2011 bertarikh 17 November 2011 dengan keputusan lulus dan disahkan dalam Mesyuarat Penuh MDPP Bilangan 12/2011. Mesyuarat Jawatankuasa Setempat telah meluluskan pelan KM perihal tanah secara menyeluruh melibatkan 157 lot perniagaan dan diangkat untuk kelulusan Precom Plan sebelum diangkat kelulusan pelan bangunan.

Pendapat Audit | Mekanisme perjanjian secara bertulis antara Pemaju dan PBT tidak boleh mengandungi perkara ketidaktentuan kerana ia melibatkan persetujuan PBT dan Pemaju dalam melaksanakan pembangunan hartanah.

b. Kelulusan Perubahan Komponen Projek Tidak Diperoleh

- i. Merujuk definisi dan tafsiran “projek tersebut” ertinya memajukan dan membangunkan tanah tersebut sebagaimana cadangan usaha sama menurut pelan yang diluluskan termasuk apa-apa perubahan atau pindaan yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa berkenaan yang diberikuasa.
- ii. Berdasarkan Fasal 3.3 perjanjian usaha sama, Pemaju bersetuju untuk melaksanakan dan menyiapkan satu unit *hypermarket*, dua unit stesen minyak, 143 unit bangunan rumah kedai tiga tingkat, 13 unit bangunan rumah kedai satu tingkat dan empat unit lot komersial dalam tempoh lima tahun daripada tarikh yang dinyatakan di Fasal 3.4. Definisi komponen dalam perjanjian usaha sama ialah seperti berikut:
 - definisi Lot Kedai ialah lot yang terkandung dalam projek tersebut yang akan didirikan 120 unit kedai tiga tingkat berukuran 22 kaki x 70 kaki dan 23 unit kedai tiga tingkat berukuran 20 kaki x 85 kaki dan 13 unit kedai satu tingkat 22 kaki x 40 kaki sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua kepada perjanjian usaha sama;
 - definisi Lot Komersial ialah lot yang terkandung dalam projek tersebut yang akan didirikan empat unit Lot Komersial sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua kepada perjanjian usaha sama;
 - definisi Lot Pasaraya ialah lot yang terkandung dalam projek tersebut yang akan didirikan satu unit *hypermarket* iaitu perniagaan runcit bersaiz besar yang beroperasi dalam premis perniagaan yang mempunyai keluasan ruang lantai perniagaan yang tidak kurang daripada 5,000 meter persegi seperti TESCO, Giant, CARREFOUR, Mydin, Pantai Timur dan seumpamanya sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua kepada perjanjian usaha sama; dan
 - definisi Lot Stesen Minyak ialah lot yang terkandung dalam projek tersebut yang akan didirikan dua unit stesen minyak sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua kepada perjanjian usaha sama.
- iii. Semakan Audit terhadap projek pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh mendapati sebanyak **tiga daripada empat komponen bangunan milik Pemaju yang dibangunkan tidak dilaksanakan sepertimana dalam perjanjian**. Perubahan komponen bangunan tersebut adalah seperti perbezaan bilangan unit bangunan/lot tanah, keluasan bangunan dan jenis perniagaan yang didirikan.

- iv. Komponen bangunan yang berubah adalah satu unit stesen minyak kepada restoran makanan segera, tambahan satu unit rumah kedai dua tingkat, tambahan satu lot komersial dan keluasan lot pasaraya. Menurut perjanjian, perubahan tersebut perlu dipersetujui bersama oleh kedua-dua belah pihak dan diluluskan oleh pihak berkuasa berkenaan. Pihak Audit mendapati hanya satu kelulusan perubahan diperoleh melibatkan pertukaran jenis perniagaan satu unit stesen minyak kepada restoran makanan segera. Perubahan tersebut telah dipersetujui bersama oleh kedua-dua belah pihak antara Pemaju dengan MDPP melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek Bilangan 2 Tahun 2014 dan diluluskan melalui Mesyuarat Penuh Bilangan 7 Tahun 2015. Sebaliknya **tiada persetujuan atau kelulusan diberikan bagi tambahan satu unit rumah kedai 2 tingkat, tambahan satu lot komersial dan perubahan keluasan lot pasaraya**. Perubahan pelaksanaan komponen projek adalah seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
PERUBAHAN PELAKSANAAN KOMPONEN PROJEK DALAM PERJANJIAN

BIL.	PERIHAL KOMPONEN	KOMPONEN DALAM PERJANJIAN	KOMPONEN SEBENAR DILAKSANA	CATATAN PERSETUJUAN DAN KELULUSAN
1.	Rumah Kedai Dua Tingkat	23 unit	24 unit	Tiada Maklumat
2.	Tanah Lot Komersial	4 Lot	5 Lot	Tiada Maklumat
3.	Lot Pasaraya Besar	Tidak Kurang 5,000m2	Kurang 5,000m2	Tiada Maklumat
4.	Stesen Minyak	2 unit Stesen Minyak	1 unit Stesen Minyak dan 1 unit Restoran Makanan Segera	Persetujuan dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek Usaha sama MDPP Bil 2/2014 dan diluluskan dalam Mesyuarat Penuh Bilangan 7 Tahun 2015.

Sumber: Perjanjian Usaha Sama dan Dokumen Fail

- v. **Pertambahan satu unit rumah kedai dua tingkat tidak dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek Usaha sama MDPP tetapi hanya diluluskan dalam pelan yang diangkat kepada Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC)**. Berdasarkan makluman Penolong Pegawai Perancang Bandar dan Desa, Unit Pelaburan, perubahan komponen tanah lot komersial adalah disebabkan semakan semula lot tanah yang dilakukan oleh PTJ Pasir Puteh. Perubahan keluasan lot pasaraya besar pula adalah kerana mengambil kira peraturan pembangunan pasaraya besar di bawah Jawatankuasa Pemantauan Projek Usaha Sama di Antara MDPP dan Pemaju menetapkan lot pasaraya besar tidak dibenarkan untuk kelulusan di kawasan sekitar radius lima kilometer. Kesannya, perubahan komponen adalah tanpa kelulusan Mesyuarat Penuh.

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober dan 17 November 2022

Sebanyak 24 rumah kedai pejabat tiga tingkat telah diluluskan permohonan KM pada tahun 2011 di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Setempat Bil. 16/2011 dan disahkan dalam Mesyuarat Penuh MDPP Bilangan 12/2011. Tanah lot komersial Pemaju dicadangkan sebanyak empat pecahan tetapi selepas penyelarasan semula pengeluaran lot adalah sebanyak lima lot. Perubahan keluasan lot pasar raya disebabkan mengambil kira perancangan pasar raya bagi cadangan pembangunan di Bukit Gedombak dan cadangan pasar Raya yang lain tidak dibenarkan dalam radius lima kilometer.

Pihak MDPP akan mengangkat makluman dan kelulusan mengenai perubahan komponen yang lain di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan Pelaburan dan Projek Khas Bilangan 7/2022 yang dijangka bersidang pada akhir bulan November seterusnya akan disahkan dalam Mesyuarat Penuh MDPP yang dijangka awal bulan Disember 2022. Pihak MDPP juga akan mengambil perhatian bagi pembangunan projek usaha sama yang lain dan sekiranya terdapat perubahan akan disediakan perjanjian tambahan pada masa akan datang.

Pendapat Audit | **Kelulusan Mesyuarat Penuh diperlukan bagi perubahan pada komponen projek dalam perjanjian.**

5.2.1.6. Pemilikan Tanah Semasa Pembangunan

- a. Pembangunan hartanah komersial adalah melibatkan pembangunan yang dijalankan secara usaha sama bersama Pemaju swasta. Pemilikan tanah semasa pembangunan dijalankan adalah berbeza mengikut persetujuan antara PBT dan Pemaju. Fasal 4.2 perjanjian usaha sama MDPP dan Pemaju menetapkan pindahan hakmilik keseluruhan Tanah Tukaran Pertama hendaklah dibuat kepada Pemaju.
- b. Semakan Audit terhadap pembangunan Bandar Bersepadu Pasir Puteh mendapati pemilikan tanah didaftarkan kepada Pemaju pada 18 Ogos 2013. Semakan terperinci terhadap lot tanah yang telah diserahkan hakmilik sebelum atau semasa pembangunan dijalankan mendapati tanah tersebut dipindahmilik dengan sekatan kepentingan tanah tersebut tidak boleh dipindahmilik, diberi pajak atau digadai melainkan mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Bagaimanapun, tanah tersebut dikecualikan bagi gadaian kepada bank atau institusi kewangan yang disenaraikan di dalam Jadual D Enakmen Rizab Melayu Kelantan 1930 dan Jadual 26A Enakmen Tanah Kelantan 1938 bagi membolehkan tuan tanah mendapat pinjaman sendiri.
- c. Semakan Audit selanjutnya terhadap 53 lot tanah di Bandar Bersepadu Pasir Puteh yang telah dipindahmilik kepada Pemaju mendapati **empat lot tanah telah didaftarkan kaveat persendirian atas tanah**. Senarai lot tanah kaveat persendirian atas tanah semasa pembangunan seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
KAVEAT PERSENDIRIAN ATAS TANAH DAN GADAIAN SEMASA PEMBANGUNAN

BIL.	NO. LOT/ MUKIM	TARIKH DAFTAR	KAVEAT OLEH/ GADAIAN KEPADA	TARIKH DAFTAR KAVEAT/ GADAIAN	TARIKH PINDAHMILIK KEPADA PEMBELI
1.	PT 2275/ Mukim Pasir Puteh	18.08.2013	Public Islamic Bank Berhad	12.12.2021	TB
2.	PT 724 Seksyen 2/ Bandar Pasir Puteh	18.08.2013	Public Bank Berhad	7.9.2017	05.04.2018
3.	PT 2974/ Mukim Pengkalan	18.08.2013	Public Bank Berhad	20.6.2017	10.10.2018
4.	PT 2980/ Mukim Pengkalan	18.08.2013	Park N Save Sdn. Bhd.	1.4.2021	TB

Nota: TB – Tidak Berkenaan. Tanah Belum Dipindahmilik Kepada Pembeli.
Sumber: Carian Rasmi PTG

- d. Kaveat persendirian atas tanah tersebut tidak memberi kesan terhadap pembangunan hartanah kerana lot tanah berkenaan telah dibangunkan. Namun, jika pembangunan tidak dilaksanakan di tanah tersebut dan bayaran pinjaman bagi gadaian tidak dibuat, ia boleh menyebabkan pertukaran hakmilik tanah dan komponen dalam perjanjian tidak dapat disiapkan.

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

Kaveat persendirian dan gadaian ke atas tanah tukaran kedua bagi empat lot iaitu di PT 2275, PT 724, PT 2974 dan PT 2980 tidak memberikan apa-apa kesan pembangunan kerana lot berkenaan telah dibangunkan oleh Pemaju.

Pendapat Audit | **Pembangunan hartanah komersial yang dilaksanakan mengikut perjanjian dan tempoh masa yang telah dipersetujui adalah penting bagi memastikan kaveat persendirian atas tanah tidak memberi kesan kepada kepentingan Kerajaan.**

5.2.1.7. Pelaksanaan Tempat Letak Kenderaan Berbayar yang Belum Diwartakan

- a. Pelaksanaan tempat letak kenderaan berbayar di Bandar Pasir Puteh telah diwartakan semenjak tahun 2005 melalui pewartaan Kerajaan Kn.PU.11 bertarikh 21 Julai 2005. Para 8 warta tersebut telah menetapkan jalan yang terlibat dengan tempat letak kereta bermeter. Pada 1 Disember 2020, MDPP telah membuat perjanjian dengan Syarikat Tempat Letak Kenderaan Berbayar bagi menguruskan tempat letak kenderaan berbayar di Bandar Pasir Puteh termasuk tiga kawasan Bandar Bersepadu Pasir Puteh iaitu Mukim Pasir Puteh, Mukim Pengkalan serta Seksyen 2 Bandar Bersepadu Pasir Puteh dan sebagai balasannya pihak MDPP mendapat pulangan RM10,000 sebulan.

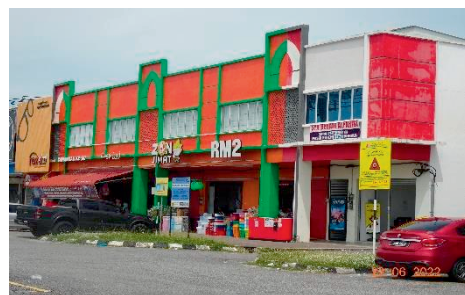
- b. Semakan Audit mendapati pihak Syarikat Tempat Letak Kenderaan Berbayar telah melaksanakan kutipan tempat letak kenderaan berbayar di Bandar Bersepadu Pasir Puteh dan mengenakan kompaun. Pengenaan tempat letak kenderaan berbayar telah dilaksanakan di Seksyen 2, Bandar Bersepadu Pasir Puteh pada Julai 2021. Berdasarkan temu bual dengan 20 peniaga di Seksyen 2 Bandar Bersepadu Pasir Puteh, kebanyakannya tidak berpuashati dengan pelaksanaan tersebut. Perkara ini disebabkan terdapat dua Kawasan baharu lain di Bandar Bersepadu Pasir Puteh iaitu Mukim Pasir Puteh dan Mukim Pengkalan tidak dikenakan bayaran tempat letak kenderaan. Pihak Audit telah dimaklumkan oleh MDPP bahawa Bandar Bersepadu Pasir Puteh masih belum diwartakan oleh Kerajaan Negeri sehingga Mac 2022.
- c. Pewartaan tersebut masih belum dibuat disebabkan draf undang-undang diterima daripada Bahagian Kerajaan Tempatan 1 Mac 2022. Pewartaan kawasan tempat letak kenderaan berbayar telah dimulakan melalui penyediaan draf Undang-Undang Kecil bagi peruntukan tempat letak kenderaan. Draf tersebut telah diluluskan dan disahkan sejak tahun 2012 melalui Mesyuarat Penuh MDPP Bilangan 9 Tahun 2012 yang bersidang pada 14 Ogos 2012. Kemudian, MDPP telah menghantar draf Undang-Undang Kecil tersebut kepada Bahagian Kerajaan Tempatan pada 27 Ogos 2012 untuk tujuan kelulusan dan kemudian diserahkan kepada Pejabat Penasihat Undang-Undang pada 30 Ogos 2012 untuk semakan. Pada 1 Mac 2022 Bahagian Kerajaan Tempatan telah menyerahkan draf undang-undang yang diselaraskan untuk kelulusan MDPP.
- d. Kesannya, pihak **Syarikat Tempat Letak Kenderaan Berbayar telah mengutip hasil tempat letak kenderaan berbayar tanpa pewartaan selama sembilan bulan dari tempoh bermulanya pelaksanaan tersebut.** Pelaksanaan tempat letak kenderaan berbayar di Seksyen 2 Bandar Bersepadu Pasir Puteh adalah seperti dalam **Gambar 7** dan **Gambar 8**.

GAMBAR 7



Seksyen 2, Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
- Parkir Kenderaan Berbayar
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Seksyen 2, Bandar Bersepadu Pasir Puteh, Pasir Puteh
- Parkir Kenderaan Berbayar
(22.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas MDPP pada 5 Oktober 2022

Pelaksanaan parkir di Bandar Bersepadu Pasir Puteh tidak mendapat kebenaran daripada pihak MDPP sehingga kini sebagaimana surat MDPP kepada Syarikat Parkir Berbayar.

Pendapat Audit | Kelewatan pewartaan kawasan parker kenderaan berbayar menyebabkan kutipan parker tidak dapat dilaksanakan di Bandar Bersepadu Pasir Puteh

5.2.1.8. Tunggakan Cukai Tanah Kepada PTJ Belum Dijelaskan

- a. Cukai tanah ditafsirkan sebagai cukai sewa di bawah Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965. Seterusnya, Seksyen 95 akta berkenaan menetapkan setiap pemilik berdaftar atau wakil bagi pihaknya bertanggungjawab menjelaskan cukai tanah.
- b. Semakan terhadap senarai hakmilik yang belum dibayar cukai tanah pada Sistem Hasil Tanah Kelantan mendapati sehingga Mac 2022 sejumlah RM11,300 cukai tanah belum dijelaskan bagi tanah di Bandar Bersepadu Pasir Puteh. Perkara ini disebabkan sikap pemilik tanah kurang memberi perhatian kepada cukai tanah.

Maklum Balas PTJ Pasir Puteh pada 28 September 2022

Sebanyak 56 lot tanah yang masih dimiliki oleh Pemaju telah dijelaskan cukai tanah tahun semasa (Tahun 2022) dan tiada tunggakan hasil yang masih terhutang kepada kerajaan negeri. Bagi tanah yang telah dipindahmilik kepada pembeli dan mempunyai tunggakan cukai, pihak PTJ akan mengambil tindakan yang lazim sebagaimana diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara 1965.

Pendapat Audit | Cukai tanah yang dijelaskan dapat meningkatkan hasil Kerajaan negeri.

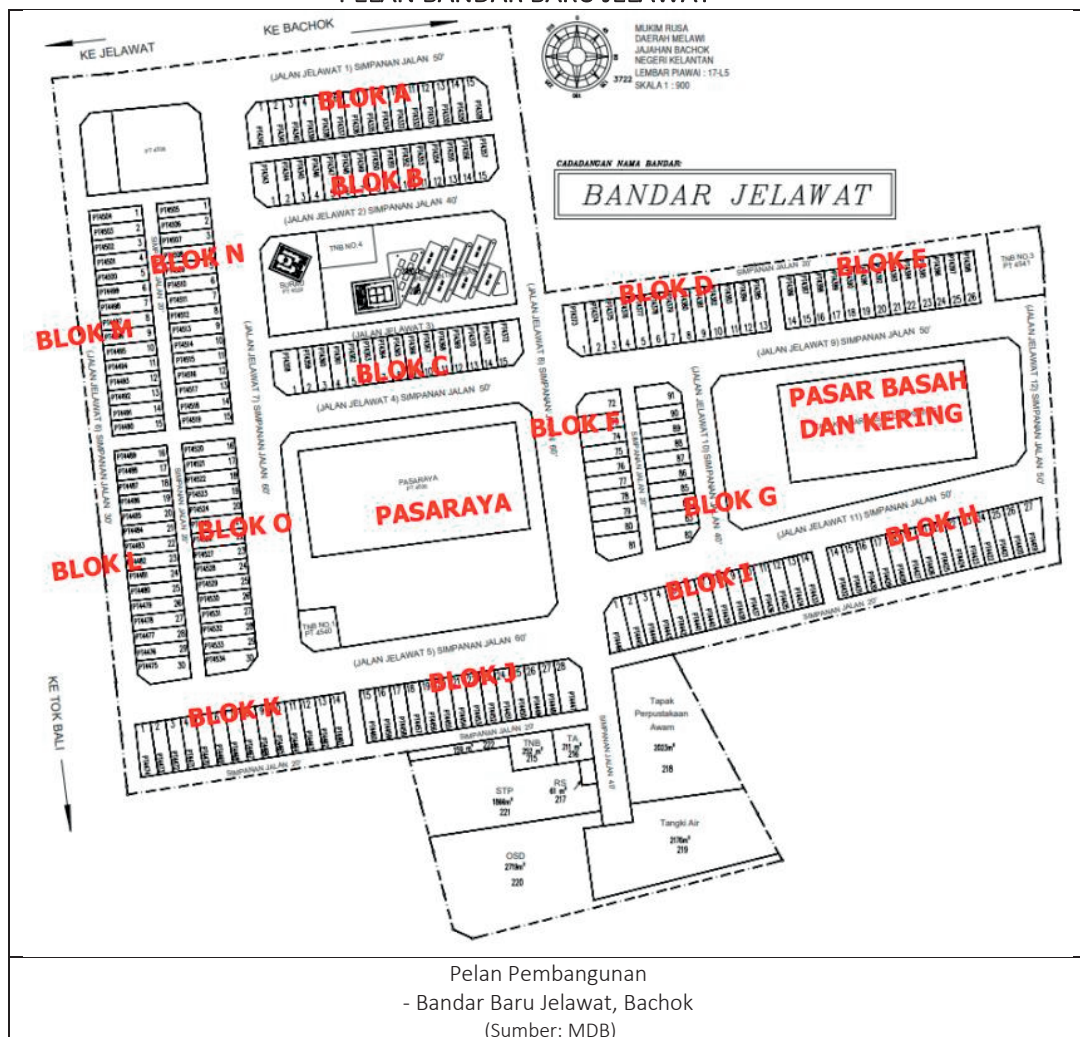
5.2.2. Pembangunan Bandar Baru Jelawat

5.2.2.1. Pelaksanaan Komponen PBT dan Pemaju

- a. Kerajaan Negeri Kelantan melalui Mesyuarat MMK Kali Ke 11/2016 pada 8 Jun 2016 telah meluluskan Cadangan Pembangunan Bandar Baru Jelawat di atas tanah seluas 21.45 ekar di Mukim Rusa, Daerah Bachok secara usaha sama antara MDB dan Pemaju.

- b. Fasal 3.2 perjanjian usaha sama MDB dan Pemaju menetapkan, Pemaju hendaklah dengan kos dan perbelanjaan sendiri menyiapkan unit bangunan berikut untuk menjadi milik MDB iaitu sebuah pasar basah dan kering, sebuah perhentian bas merangkumi sebuah bangunan dan kaunter tiket, sebuah surau, tandas serta rumah sampah sebagaimana pelan diluluskan.
- c. Manakala, Fasal 1.1 perjanjian usaha sama menetapkan bangunan kedai pejabat dan pasar raya yang perlu dibangunkan berdasarkan kepada pelan susun atur diluluskan adalah sebuah pasar raya serta 157 lot kedai pejabat 1,400 kaki persegi dan 50 lot kedai pejabat 1,200 kaki persegi yang terdiri daripada Blok A hingga Blok O.
- d. Hingga bulan Julai 2022, komponen MDB yang masih dalam pembinaan adalah pasar basah dan kering. Manakala bagi komponen Pemaju adalah bangunan lot kedai pejabat Blok E dan H. Pelan pembangunan Bandar Baru Jelawat adalah seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
PELAN BANDAR BARU JELAWAT



Maklum Balas MDB pada 12 September dan 10 November 2022

Sehingga Oktober 2022, terdapat tiga komponen yang masih dalam pembinaan iaitu pasar basah dan kering status pelaksanaan 85% serta Blok E dan H status pelaksanaan 95% Lain-lain komponen milik MDB telah siap dilaksanakan.

Pendapat Audit | Pelaksanaan komponen bangunan milik MDB dan bangunan kedai pejabat serta pasar raya dilaksanakan mengikut kelulusan pelan.

5.2.2.2. Kutipan Premium Pembangunan Terkurang Kutip

- a. Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan Bilangan 13 Tahun 2015 mengenai Dasar Pengenaan Premium ke atas Pemberimilikan Semula Tanah Kerajaan yang Diambil Balik di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 untuk Tujuan Pembangunan telah menetapkan bayaran premium dikenakan terhadap pemberimilikan semula tanah kerajaan. Premium pemberimilikan tanah selepas pengambilan balik dikenakan pada kadar 2% daripada harga pasaran. Pengiraan premium adalah berdasarkan kaedah pengiraan yang ditetapkan di bawah Kaedah 10 Kelantan Land Rules 1966 iaitu 1% daripada nilai pasaran dan tempoh pajakan. Nilai pasaran bermaksud jumlah bayaran pampasan pengambilan balik yang disesuaikan dengan jumlah pemberimilikan semula tanah berkaitan.
- b. Merujuk pindaan Pekeliling PTG Kelantan Bilangan 8 Tahun 2017, kadar peratusan yang dikenakan daripada harga pasaran telah meningkat daripada 2% kepada 10% bagi keluasan tanah melebihi 4 ekar untuk tujuan pembangunan.
- c. Semakan Audit mendapati jumlah pemberimilikan semula tanah kepada Pemaju adalah sebanyak 38 lot tanah. Lima lot daripadanya adalah merupakan Tanah Kerajaan. Jumlah bayaran pampasan pengambilan balik tanah melibatkan 33 lot tanah.
- d. Semakan selanjutnya terhadap premium pembangunan mendapati pengiraan dibuat tidak berdasarkan nilai bayaran pampasan pengambilan balik tanah bagi 33 lot tanah iaitu berjumlah RM3.31 juta. Merujuk kepada Borang A Notis Genap Masa Hasil Tanah Dibayar, nilai pampasan pengambilan balik tanah adalah berjumlah RM3 juta. Manakala di Borang Pemberitahu Pemberian dan Tawaran Pampasan (Borang H) yang dikeluarkan oleh PTJ Bachok, jumlah nilai pasaran bagi 33 lot tanah Mukim Rusa, Jajahan Bachok adalah RM3.31 juta. Amaun ini termasuk satu lot tanah yang tidak dikira dalam pengiraan premium pembangunan iaitu lot 3121 berkeluasan 1,965 meter persegi. Nilai tawaran pampasan yang dikeluarkan bagi lot tanah tersebut berjumlah RM320,000.

- e. Berdasarkan formula pengiraan premium pembangunan, analisis Audit mendapati **terdapat pengurangan hasil premium kepada PTG bagi 33 lot tanah berjumlah RM15,759**. Perbezaan amaun premium pembangunan seperti dalam **Jadual 19**.

JADUAL 19
PERBEZAAN AMAUN PREMIUM PEMBANGUNAN

PERIHAL	PELAN PEMBANGUNAN/ BORANG 5A PTJ BACHOK	PENGIRAANAUDIT
Kos Pengambilan Tanah	RM3.0 juta	RM3.312 juta
Keluasan ekar	22.72 ekar	22.72 ekar
Purata perekar	RM132,042.25/ekar	RM145,778.88/ekar
Formula Premium Pembangunan:	1% x (10% x kos pengambilan tanah yang akan diberimilik) x 99 tahun	
Luas milik untuk Pembangunan	11.291 ekar	11.319 ekar
Luas untuk Utiliti	11.429 ekar	11.401 ekar
Pengiraan premium:	(10% x RM132,042.25 x 11.291)	(10% x RM145,778.88 x 11.319)
	RM149,088.91	RM165,007.11
	1% x RM149,088.91 x 99 tahun	1% x RM165,007.11 x 99 tahun
JUMLAH PREMIUM DIKENAKAN	RM147,598.02	RM163,357.04*
PENGURANGAN HASIL PREMIUM KEPADA PTG	RM15,759	

Sumber: Pelan Pembangunan, Borang 5A dan Pekeliling PTG Kelantan

Nota: * Pengiraan Premium Termasuk Lot Bangunan Kediaman

- f. Lot 3121 tidak diambilkira dalam pengiraan premium adalah disebabkan lot tersebut ditangguhkan pengambilan kerana ulasan Jabatan Kerja Raya Negeri Kelantan berkenaan *balancing culvert* yang terletak di dalam atau berhadapan tanah tersebut. Selain itu, lot bangunan kediaman tidak diambil kira dalam pengiraan premium di atas budi bicara PTG. Kesannya, pemberimilikan tanah kepada MDB adalah tanpa bayaran penuh premium oleh Pemaju.

Maklum Balas PTG pada 12 September dan 7 November 2022

Berdasarkan semakan Lot 3121 Mukim Rusa seluas 1965 meter persegi (0.486 ekar) sebelum ini tidak diambil kira dalam anggaran kos pengambilan tanah kerana berdasarkan kepada No. Warta 165/2018 bertarikh 18 Januari 2018 adalah dianggap sebagai Tanah Kerajaan (TK) di mana sebelum itu lot tersebut telah terlibat dengan pengambilan jalan dan telah digunakan sebagai *Balancing Curvet* oleh pihak Jabatan Kerja Raya (JKR) bagi jalan utama di kawasan tersebut.

Pemilikan berdaftar hanya dapat dikesan selepas mendapat maklum balas dari pemilik berdaftar yang hadir selepas urusan pengambilan bagi lot-lot terlibat yang lain selesai

di mana berdasarkan keluasan yang diberi milik adalah hanya 115 meter persegi (0.028 ekar) dan 0.458 ekar adalah untuk utiliti (simpanan jalan). Oleh itu Pentadbir Tanah Bachok akan mengeluarkan Notis 5A – Kanun Tanah Negara 1965 bagi jumlah terkurang bayar.

Notis 5A Kanun Tanah Negara 1965 bagi jumlah premium terkurang bayar telah dikeluarkan pada 11 September 2022 dengan jumlah RM887.04 bagi Lot 3121 Mukim Rusa. Notis tersebut telah dijelaskan oleh MDB pada 12 September 2022.

Penentuan premium pembangunan tanah melalui Notis 5A adalah perlu mengambil kira syarat kegunaan tanah bangunan kediaman bagi lot yang terlibat dengan pengambilan ini. Budi bicara Pentadbir Tanah adalah perlu diberi pengecualian kerana jumlah pampasan yang telah adalah berdasarkan syarat nyata tanah kediaman bagi lot terlibat selaras dengan Jadual Pertama (Sysksen 22, 35 dan 47) Akta Pengambilan Tanah 1960.

Maklum Balas PTJ Bachok pada 12 September 2022

Pentadbir Tanah Bachok telah mengeluarkan Notis 5A pada 11 September 2022 selaras dengan Pekeliling PTG Bil. 13 Tahun 2017 bagi jumlah RM887 yang terkurang bayar.

Pendapat Audit | Premium pembangunan yang dikutip berdasarkan tanah yang diberimilik telah menyumbang kepada hasil Kerajaan negeri.

5.2.2.3. Permohonan Kuota Bukan Melayu Dibuat Oleh Pemaju Sebelum Projek Pembangunan Siap

- a. Merujuk surat makluman Projek Pembangunan Bandar Baru Jelawat yang dikeluarkan oleh Unit Perancang Ekonomi Negeri pada 15 Jun 2016, cadangan Projek Pembangunan Bandar Baru Jelawat telah diluluskan oleh MMK Bilangan 11/2016 bertarikh 8 Jun 2016. Para 2.7 surat berkenaan telah memaklumkan syarat pelaksanaan projek tersebut dan kuota jualan adalah tertakluk kepada dasar kerajaan negeri setelah projek pembangunan siap sepenuhnya.
- b. Arahan Pengarah Tanah Dan Galian Kelantan Bil. 4/2007 menetapkan kelulusan kuota jualan/pindah milik kepada bukan Melayu hendaklah berdasarkan permohonan pemilik dengan kuota sebanyak 15% atau 30% ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
- c. Fasal 3.3.2 perjanjian usaha sama menyatakan MDB bersetuju untuk menyokong permohonan Pemaju kepada pihak berkuasa berkenaan bagi mendapatkan kuota penjualan bangunan tersebut kepada pembeli-pembeli bukan orang Melayu bukan anak Kelantan sebagaimana Fasal 3.2(g) tertakluk kepada dasar-dasar pihak berkuasa berkenaan, dan MDB adalah tidak bertanggungjawab terhadap kegagalan mendapatkan kuota tersebut.

- d. Semakan Audit mendapati **kuota jualan bagi bukan Melayu telah dibuat sebelum siapnya Projek Pembangunan Bandar Baru Jelawat yang dilaksanakan oleh Pemaju**. Tempoh Projek Pembangunan Bandar Baru Jelawat adalah lima tahun bermula 17 Julai 2018 hingga 16 Julai 2023. Sebanyak tiga permohonan kuota jualan bagi bukan Melayu telah dikemukakan oleh MDB iaitu bermula 14 Oktober 2018 hingga 15 Jun 2020. Permohonan pertama telah dibuat oleh MDB pada 14 Oktober 2018 iaitu tiga bulan selepas pelaksanaan projek bermula. Manakala permohonan berikutnya dibuat pada 9 April 2019 dan 15 Jun 2020. Permohonan kedua telah diluluskan melalui MMK Negeri Kelantan Bilangan 14/2019 bertarikh 11 Disember 2019 melibatkan kuota 11 lot bangunan kedai pejabat kepada bukan Melayu.
- e. Maklumat permohonan kuota pemilikan bukan Melayu yang diangkat untuk kelulusan MMK Negeri Kelantan (MMKNK) seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
MAKLUMAT PERMOHONAN KUOTA PEMILIKAN BUKAN MELAYU

BIL.	PERIHAL PERMOHONAN MDB	NOMBOR RUJUKAN	TARIKH POHON	KELULUSAN ATAU PENOLAKAN PERMOHONAN OLEH MMKNK	
				RUJUKAN SURAT PTG	STATUS
1.	Permohonan kuota jualan	MDB 600/35/20/Jld.3(29)	14.10.2018	PTG.KN.24/1/8 Jld. 5(3) bertarikh 05.03.2019	MMk 4/19 -Tolak-
2.	Permohonan kuota bukan Melayu	MDB 600/35/20/Jld.3(52)	09.04.2019	PTG.KN.24/1/8 Jld. 5(11) bertarikh 17.12.2019	MMK 14/19 -Setuju-
3.	Permohonan kuota 25%	MDB 600/35/20/Jld.4(24)	15.06.2020	PTG.KN.24/1/8 Jld. 5(16) bertarikh 13.10.2020	MMk 19/20 -Tolak-

Sumber: Fail Dokumen MDB

- f. semakan Audit selanjutnya terhadap senarai pembeli yang telah membuat perjanjian jual beli sehingga 9 Mac 2022 mendapati sebanyak **76 lot bangunan kedai pejabat telah dijual melibatkan 32 lot daripada pembeli bukan Melayu dan 44 lot adalah pembeli Melayu**. Bagaimanapun, kelulusan kuota jualan kepada bukan Melayu hanya diluluskan 11 lot oleh pihak **berkuasa negeri**. Maklumat perjanjian jual beli serta kelulusan daripada MMKNK seperti dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
MAKLUMAT KELULUSAN MMKNK DAN PERJANJIAN JUAL BELI SEHINGGA MAC 2022

TAHUN	KELULUSAN MMKNK UNTUK BUKAN MELAYU (BIL. LOT)	PERJANJIAN JUAL BELI (BIL. LOT)		JUMLAH LOT (c) = (a) + (b)
		BUKAN MELAYU (a)	MELAYU (b)	
2018	Tidak Lulus	-	-	-
2019	11	18	16	34
2020	Tidak Lulus	8	21	29
2021	TB	6	7	13
JUMLAH	11	32	44	76

Sumber: Surat Makluman Kelulusan MMK dan Perjanjian Jual Beli

Nota: TB - Tidak Berkenaan

- g. Permohonan mendapatkan kuota penjualan bangunan tersebut kepada pembeli bukan orang Melayu bukan anak Kelantan adalah tertakluk kepada permohonan Pemaju kepada pihak berkuasa berkenaan. Kesan pertambahan jualan kepada bukan Melayu telah menjadikan lot bangunan kedai pejabat kepada bukan Melayu kepada sejumlah 32 lot (15.4%) berbanding 11 lot (5.3%) yang diluluskan.

Maklum Balas MDB pada 12 September dan 10 November 2022

Tiada dinyatakan dalam perjanjian usaha sama permohonan kuota yang boleh dipohon oleh Pemaju selepas kesiapan projek.

Terdapat tiga permohonan kuota bukan Melayu yang dipohon oleh MDB dan hanya satu permohonan sahaja yang diluluskan iaitu sebanyak 11 lot daripada 147 keseluruhan lot perniagaan.

Sebarang permohonan pindah milik yang melibatkan bukan Melayu akan diangkat ke PBN terlebih dahulu untuk mendapatkan kelulusan. Sehingga kini, tanah tersebut masih lagi di atas nama MDB.

Pendapat Audit		Kelulusan Pihak Berkuasa Negeri bagi jualan bangunan kepada pembeli bukan melayu merupakan mekanisme bagi memastikan penjualan tidak melebihi kuota ditetapkan.
---------------------------	--	--

5.2.2.4. Projek Bangunan Komponen Majlis Masih Belum Siap dan Melebihi Tempoh Yang Ditetapkan

- a. Fasal 3.2 a. menyatakan Pemaju hendaklah dengan kos dan perbelanjaan sendiri dalam tempoh 36 bulan dari tarikh memasuki tapak, membina dan menyiapkan unit-unit bangunan komponen MDB iaitu pasar basah dan kering, perhentian bas, surau, tandas dan rumah sampah.
- b. Tarikh memasuki tapak bermaksud tarikh Pemaju dibenarkan memasuki tanah tersebut bagi memulakan kerja-kerja pembinaan sebagaimana yang dirujuk di dalam Fasal 5.1. Fasal 5.1.1 menyatakan MDB boleh mengeluarkan notis bertulis memberi kebenaran kepada Pemaju untuk memasuki tanah tersebut bagi menjalankan projek dalam masa 21 hari dari tarikh pra-syarat perjanjian disempurnakan. Fasal 5.1.2 menetapkan tarikh rasmi Pemaju memasuki tanah tersebut adalah pada tarikh notis kebenaran memasuki tanah atau 30 hari dari tarikh segala pra-syarat perjanjian disempurnakan atau dipenuhi jika notis dibawah Fasal 5.1.1 tidak dikeluarkan oleh MDB.
- c. Semakan Audit mendapati hingga bulan Disember 2021, status kemajuan kerja bagi komponen MDB adalah antara 20% hingga 95%, kecuali Perhentian Bas yang telah siap 100% (Jadual 12). Pembangunan komponen MDB bagi projek tersebut telah

melebihi tempoh kontrak yang ditetapkan iaitu selama tiga tahun. Notis memulakan kerja bangunan bagi pembangunan Bandar Baru Jelawat telah dikeluarkan oleh arkitek berdaftar pada 17 Julai 2018. Tempoh 36 bulan atau tiga tahun bagi komponen milik MDB adalah bermula pada 17 Julai 2018 dan berakhir pada 16 Julai 2021. Semakan Audit selanjutnya mendapati **tiada fasal denda (LAD) dikenakan ke atas Pemaju bagi kerja-kerja pembangunan komponen milik MDB yang lewat disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan**. Lawatan Audit pada 20 Jun 2022 mendapati hanya komponen pasar basah dan kering masih belum disiapkan seperti dalam **Jadual 22**.

JADUAL 22
STATUS KEMAJUAN KERJA BAGI KOMPONEN MILIK MDB SEHINGGA DISEMBER 2021

BIL.	KOMPONEN MILIK MDB	FASA	NOTIS MULA KERJA DALAM KONTRAK	KEMAJUAN KERJA SEHINGGA DISEMBER 2021 (%)	LAWATAN FIZIKAL PADA 20 JUN 2022
1.	Perhentian Bas	1	17.07.2018	100	Siap
2.	Rumah sampah	1		95	Siap
3.	Tandas Awam	-		90	Siap
4.	Surau	3		95	Siap
5.	Pasar Basah dan Kering	2		20	Dalam Proses Pelaksanaan

Sumber: Notis Mula Kerja dan Laporan Kemajuan Projek

- d. Pihak Audit dimaklumkan oleh pegawai di Jabatan Perancangan Pembangunan MDB, kelewatan siap projek pembangunan bagi empat komponen milik MDB berlaku kerana Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Kerja pembinaan terpaksa diberhentikan oleh Pemaju selama hampir dua bulan. PKP bermula pada 18 Mac 2020 dan pihak Pemaju telah menyambung kerja pembinaan pada 16 Mei 2020.
- e. Kelewatan mula kerja bagi komponen pasar basah dan kering disebabkan pembinaan pasar tersebut lewat dilaksanakan oleh Pemaju awal tahun 2021 dan sehingga Disember 2021. Di samping itu, kelewatan tersebut juga disebabkan tempoh masa mendapatkan pelan susun atur pasar daripada Majlis Daerah Tumpat untuk digunapakai bagi pembangunan pasar di MDB. Kesan kelewatan komponen MDB menyebabkan penggunaan komponen MDB seperti pasar yang melibatkan penduduk sekitar tidak dapat digunakan. Perhentian bas yang telah siap serta pasar basah dan kering yang masih dalam proses pelaksanaan adalah seperti di **Gambar 9**.

GAMBAR 9



Perhentian Bas Serta Pasar Basah Dan Kering
- Bandar Baru Jelawat, Bachok
(20.06.2022)
(Sumber: Majlis Daerah Bachok)



Perhentian Bas
- Bandar Baru Jelawat, Bachok
(20.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)



Pasar Basah Dan Kering
- Bandar Baru Jelawat, Bachok
(20.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas MDB pada 12 September dan 14 Disember 2022

Kelewatan siap komponen MDB disebabkan Arahan Majlis Keselamatan Negara semasa Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) 1 dan 2 serta Pelan Pemulihan Negara (PPN) - SOP Fasa 2. Hanya satu komponen sahaja yang masih belum disiapkan iaitu pasar basah dan kering. Sehingga November 2022 status pelaksanaan pembinaan adalah 95%. Kelewatan pembinaan pasar basah dan kering adalah kerana melibatkan beberapa siri pindaan pelan dan kelulusan pelan tidak dapat diproses disebabkan PKP. Di dalam perjanjian usaha sama, Fasal 3.2(a) Pemaju hendaklah menyiapkan komponen MDB dalam tempoh 36 bulan tertakluk kepada sebarang perubahan pelan dan/struktur mana-mana unit bangunan tersebut. Oleh yang demikian, tiada denda LAD yang dikeluarkan kerana komponen yang perlu disediakan terlibat dengan pindaan pelan dan kelulusan penuh Mesyuarat OSC hanya diperoleh pada 22 Mei 2022.

5.2.2.5. Tunggakan Cukai Tanah kepada PTJ Belum Dijelaskan

- a. Hasil pembangunan Hartanah kepada Pejabat Tanah dan Jajahan Bachok adalah terdiri daripada cukai tanah, royalti dan premium. Berdasarkan dokumen terimaan hasil daripada PTJ Bachok, didapati sebanyak RM263,955 kutipan hasil telah diperoleh bagi projek pembangunan hartanah sehingga Mac 2022. Ianya melibatkan lot tanah PT sebanyak 222 lot di Bachok. Kutipan hasil PTJ Bachok adalah seperti dalam **Jadual 23**.

JADUAL 23
KUTIPAN HASIL DI PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN
BAGI TAHUN 2013 HINGGA MAC 2022

BIL.	JENIS HASIL	JUMLAH (RM)
1.	Cukai Tanah	34,357*
2.	Royalti	60,000
3.	Premium	169,598
JUMLAH KESELURUHAN		263,955

Sumber: Sistem Hasil Tanah Kelantan Bachok

Nota: (*) Kutipan Diperolehi dari tahun 2018 hingga Mac 2022

- b. Semakan Audit terhadap senarai hakmilik yang belum dibayar cukai tanah pada Sistem Hasil Tanah Kelantan mendapati sehingga bulan Mac 2022, sejumlah RM92,724 cukai tanah belum dijelaskan bagi tanah di Bandar Baru Jelawat. Semakan Audit mendapati 139 lot tanah adalah merupakan tanah yang diletakkan hakmilik kepada MDB. Sejumlah RM56,545 daripada RM92,724 adalah merupakan tunggakan cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh Pemaju berdasarkan Fasal 2.5.2 perjanjian usaha sama. Fasal tersebut menetapkan Pemaju hendaklah menjelaskan cukai tanah dari tarikh pengeluaran hakmilik sehingga kepada penyerahan milikan kepada pembeli akhir atau pihak lain yang berkenaan. Tunggakan cukai tanah di PTJ Bachok bagi tahun 2018 hingga Mac 2022 adalah seperti dalam **Jadual 24**.

JADUAL 24
TUNGGAKAN CUKAI TANAH DI PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN BACHOK
BAGI TAHUN 2018 HINGGA MAC 2022

BIL.	PERIHAL PEMILIKAN	TUNGGAKAN	
		BIL. LOT	JUMLAH (RM)
1.	MDB	139	56,545
	JUMLAH KECIL	139	56,545
2.	Lain-lain:		

BIL.	PERIHAL PEMILIKAN	TUNGGAKAN	
		BIL. LOT	JUMLAH (RM)
	Pembeli Melayu	34	3,820
	Pembeli Bukan Melayu	27	4,667
	Pemaju	1	27,692
	JUMLAH KECIL	62	36,178
	JUMLAH KESELURUHAN	201	92,724

Sumber: Sistem Hasil Tanah Kelantan PTJ Bachok dan Perjanjian Jual Beli

Maklum Balas PTJ Bachok pada 21 September dan 13 Disember 2022

Hasil semakan yang dibuat sehingga 12 Disember 2022 mendapati masih terdapat tunggakan cukai tanah sebanyak RM42,917.60 melibatkan 84 lot tanah yang diletakkan hakmilik kepada MDB. Manakala terdapat tunggakan cukai tanah sebanyak RM33,893.90 melibatkan 42 lot tanah yang diletakkan hakmilik lain-lain. Oleh itu, pihak Pentadbir Tanah Bachok akan mengeluarkan Notis Peringatan kepada pemilik lot-lot tanah terbabit untuk membuat bayaran tunggakan cukai tanah.

Pendapat Audit | Pembayaran cukai tanah dari tarikh pengeluaran hakmilik sehingga kepada penyerahan milikan kepada pembeli akhir atau pihak lain yang berkenaan oleh Pemaju dan oleh pemilik tanah hakmilik lain-lain meningkatkan hasil Kerajaan negeri.

5.2.2.6. Pemilikan Tanah Semasa Pembangunan

- Fasal III perjanjian usaha sama MDB dan Pemaju menetapkan hakmilik tanah yang dibuat pengambilan didaftarkan di atas nama MDB dan bagi kaedah pembelian oleh Pemaju hendaklah dipindahmilik kepada Pemaju.
- Semakan Audit terhadap Bandar Bersepadu Jelawat, pemilikan tanah adalah melalui pengambilan dan hakmilik telah didaftarkan kepada MDB pada 19 Disember 2018, 2 April 2019, 21 April 2019 dan 19 Januari 2020. Hanya satu lot pasaraya dipindahmilik kepada Pemaju pada 20 Disember 2018 melalui kelulusan Pihak Berkuasa Negeri pada 23 November 2016.
- Semakan Audit selanjutnya terhadap satu lot tanah di Bandar Baru Jelawat yang telah dipindahmilik kepada Pemaju mendapati lot tanah tersebut telah didaftarkan gadaian menjamin wang pokok. Lot tanah tersebut telah diserahkan hakmilik semasa pembangunan dijalankan dan telah dipindahmilik dengan sekatan kepentingan tanah tersebut tidak boleh dipindahmilik, diberi pajak atau digadai melainkan mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Bagaimanapun, tanah tersebut dikecualikan bagi gadaian kepada bank atau institusi kewangan yang disenaraikan di dalam Jadual D Enakmen Rizab Melayu Kelantan 1930 dan Jadual

26A Enakmen Tanah Kelantan 1938 bagi membolehkan tuan tanah mendapat pinjaman sendiri. Maklumat lot tanah yang dibuat gadaian semasa pembangunan seperti dalam **Jadual 25**.

JADUAL 25
MAKLUMAT GADAIAN SEMASA PEMBANGUNAN

PERIHAL	MAKLUMAT
NO. LOT/ MUKIM	PT 4536/ Mukim Rusa
TARIKH DAFTAR	20.12.2018
KAVEAT OLEH/ GADAIAN KEPADA	CIMB Islamic Bank Berhad
TARIKH DAFTAR KAVEAT/ GADAIAN	1.10.2019
TARIKH PINDAHMILIK KEPADA PEMBELI	TB

Sumber: Carian Rasmi PTG

Nota: TB – Tidak Berkenaan. Tanah Belum Dipindahmilik Kepada Pembeli.

- d. Gadaian tersebut tidak memberi kesan terhadap pembangunan hartanah kerana lot tanah berkenaan telah dibangunkan. Namun, jika pembangunan tidak dilaksanakan di tanah tersebut dan bayaran pinjaman bagi gadaian tidak dibuat, ia boleh menyebabkan pertukaran hakmilik tanah dan komponen dalam perjanjian tidak dapat disiapkan.

Maklum Balas PTJ Bachok pada 12 September 2022

Pertukaran hak milik seperti yang dinyatakan pada para 5.3.1. adalah berbentuk pendaftaran Borang 16I (Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah) di bawah Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965 atau Borang 16F (Perintah Jualan Oleh Makamah) di bawah Seksyen 259 Kanun Tanah Negara 1965 kepada pembida yang berjaya membuat penangkapan Lelongan Awam samada di Pejabat Tanah atau di mahkamah. Sekiranya berlaku kemungkiran atau tunggakan ke atas pembayaran ansuran bulanan pinjaman oleh peminjam, Pemegang Gadaian (CIMB Islamic Bank Berhad) berhak mengemukakan Permohonan Lelongan Awam kepada Pentadbir Tanah Bachok.

Maklum Balas MDB pada 12 September 2022

Pemilikan tanah adalah melalui pengambilan dan kesemua hak milik telah didaftarkan atas nama MDB kecuali tapak pasaraya adalah atas nama Pemaju dengan mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. PT 4536 merupakan tapak pasaraya. Gadaian dengan CIMB Islamic Bank Berhad tidak memberikan kesan kepada perjanjian ini kerana dibuat oleh Pemaju sendiri.

Pendapat Audit

Pembangunan hartanah komersial yang dilaksanakan mengikut perjanjian dan tempoh masa yang telah dipersetujui adalah penting bagi memastikan gadaian yang dibuat tidak memberi kesan kepada kepentingan Kerajaan.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT di Negeri Kelantan dari segi pencapaian output menunjukkan sebilangan besar projek pembangunan masih dalam pelaksanaan. Dari segi keberhasilan, walaupun pembangunan ini memberi manfaat kepada PBT dan PTJ serta penduduk setempat, namun objektif pembangunan ini masih belum dapat dicapai sepenuhnya untuk menyediakan kawasan perniagaan baharu dan terancang secara berpusat untuk menggalakan pertumbuhan ekonomi, perniagaan tempatan dan pelaburan serta mempertingkatkan peluang pekerjaan. Bagi pengurusan pembangunan hartanah komersial pula, terdapat kelemahan dari aspek pelaksanaan projek, pembayaran wang pampasan pengambilan balik tanah, kutipan cukai taksiran dan cukai tanah, pelaksanaan parkir kenderaan berbayar, kutipan premium pembangunan dan permohonan kuota jualan.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif pembangunan hartanah komersial secara usaha sama oleh PBT dapat dicapai, adalah disyorkan kepada pihak berkaitan untuk mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:

- 7.1. klausa perjanjian usaha sama berkenaan denda bagi kerja lewat siap, jumlah bayaran wang pampasan pengambilan balik tanah dan bayaran premium perlu dipatuhi. Perjanjian usaha sama juga perlu mengandungi klausa denda bagi kelewatan siap kerja untuk melindungi kepentingan Kerajaan;
- 7.2. permohonan kelulusan kuota jualan kepada pembeli bukan Melayu perlu diperolehi daripada pihak berkuasa negeri sebelum perjanjian jual beli dimuktamadkan; dan
- 7.3. pelaksanaan cukai taksiran dan parkir kenderaan berbayar hendaklah selari dengan penyediaan kemudahan kebersihan, tahap keselesaan dan tindakan terhadap aduan bagi memastikan kehendak pengguna dan kerajaan dipenuhi.