

1. KUTIPAN HASIL SEWA HARTANAH

Perbadanan Aset Keretapi Kementerian Pengangkutan

1. LATAR BELAKANG

1.1. Perbadanan Aset Keretapi (RAC) merupakan sebuah Badan Berkanun Persekutuan di bawah Kementerian Pengangkutan yang ditubuhkan melalui Akta Keretapi 1991 [Akta 463]. RAC mula beroperasi pada 1 Ogos 1992 serentak dengan pengkorporatan Keretapi Tanah Melayu (KTM) kepada Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB). Akta 463 menetapkan semua aset dan tanah kereta api yang dahulunya di bawah tadbir urus KTM dan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan adalah terletak hak kepada RAC, manakala operasi perkhidmatan kereta api dikendalikan oleh KTMB.

1.2. RAC berperanan sebagai perancang perniagaan untuk menjaga dan menjadikan aset kereta api seperti landasan, kenderaan kereta api, tanah, bangunan dan lain-lain kepada sesuatu harta yang bernilai serta mampu menjana pendapatan yang berterusan kepada Kerajaan. Berdasarkan peranan tersebut, RAC telah menyewakan hartanah yang berada di bawah kawalannya kepada penyewa yang berminat.

1.3. Sehingga 31 Disember 2022, terdapat 1,246 penyewa hartanah RAC. Jumlah hasil sewaan yang berjaya dikutip pada tahun 2021 adalah RM30.90 juta meningkat kepada RM38.90 juta pada tahun 2022. Peningkatan hasil sewa adalah disebabkan usaha berterusan RAC dalam mengeluarkan Surat Tawaran Sewaan (STS) kepada penyewa yang dikenal pasti. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 1.1**.

JADUAL 1.1
BILANGAN PENYEWA HARTANAH RAC
DAN JUMLAH HASIL SEWAAN BAGI TAHUN 2021 DAN 2022

BIL.	JENIS HARTANAH	BILANGAN PENYEWA	JUMLAH HASIL SEWA TAHUN 2021 (RM Juta)	JUMLAH HASIL SEWA TAHUN 2022* (RM Juta)
1.	Tanah	1,096	30.90	38.90
2.	Bangunan/Kuarters	14		
3.	Gudang	21		
4.	Ruang Stesen	115		
JUMLAH		1,246	30.90	38.90

Sumber: Bahagian Komersial, RAC

Nota: *Penyata Kewangan Tahun 2022 yang belum diaudit

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan hasil sewa hartanah oleh RAC mematuhi undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI AUDIT

3.1. Pengauditan ini dijalankan di RAC melibatkan kutipan hasil sewa hartanah mengikut tempoh perjanjian sehingga 31 Disember 2022.

3.2. Semakan Audit meliputi 374 (30%) daripada 1,246 penyewa hartanah. Lawatan fizikal telah dibuat ke atas 34 hartanah di negeri Selangor, Negeri Sembilan, Johor, Perak, Perlis dan Kelantan seperti dalam **Jadual 1.2**.

JADUAL 1.2
LOKASI LAWATAN FIZIKAL

BIL.	JENIS HARTANAH	BILANGAN HARTANAH
1.	Tanah	24
2.	Bangunan/Kuarters	2
3.	Gudang	3
4.	Ruang Stesen	5
JUMLAH		34

Sumber: Sampel Audit

3.3. Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis maklumat yang berkaitan dengan kutipan hasil sewa hartanah. Pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai RAC turut dilaksanakan.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan mulai bulan September hingga November 2022. Maklum balas daripada RAC telah diterima pada 9 Disember 2022 dan 30 Mei 2023. Bagi tahun 2021 dan 2022, RAC telah memperoleh hasil sewaan hartanah sejumlah RM69.80 juta. Bagaimanapun, terdapat beberapa penemuan yang perlu diambil tindakan. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup Pengauditan Pematuhan yang diadakan pada 11 Januari 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan adalah seperti di perenggan 4.1 dan 4.2.

4.1. Hasil Sewa Hartanah Sejumlah RM12.84 Juta Tidak Dikutip

Semakan Audit mendapati 12 penyewa yang telah disediakan perjanjian sewaan dan 54 penyewa telah mengembalikan STS mempunyai tunggakan sewaan berjumlah RM12.84 juta. Penjelasan lanjut adalah seperti berikut:

4.1.1. Hasil Sewaan Hartanah Sejumlah RM170,474 Tidak Dikutip Mengikut Perjanjian Sewaan

- a. Perenggan 3.4.1 Perjanjian Sewaan berkenaan Wang Pendahuluan dan Sewa Bulanan menyatakan penyewa bersetuju membayar kepada RAC sewa bulanan yang berjumlah seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 7(b) Jadual Pertama. Sewa bulanan hendaklah dibayar melalui Wang Kiriman Pos/Bank Deraf/Cek atau melalui kaedah pembayaran yang lain yang dipersetujui oleh RAC.
- b. Perenggan 3.4.2 menyatakan sewa bulanan hendaklah dibayar pada tarikh seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 8 Jadual Pertama dan bayaran sewa bulanan seterusnya hendaklah dibuat sebelum atau pada tujuh hari bulan tiap-tiap bulan.
- c. Klausula 8.1.1(a)(i) Perjanjian Sewaan menyatakan Tuan Tanah boleh menamatkan perjanjian jika sewa bulanan atau mana-mana bahagiannya yang dipersetujui kena dibayar oleh penyewa adalah tertunggak dan masih tidak dibayar pada bila-bila masa selama 14 hari selepas genap masanya kena dibayar sama ada diminta secara formal atau tidak.
- d. Perenggan 5 (iv) Lampiran 2 kepada Lampiran 1, Perjanjian Sewaan menyatakan sekiranya penyewa gagal menjelaskan bayaran sewaan, maka RAC berhak untuk:
 - i. memberikan notis kali pertama untuk kegagalan menjelaskan sewaan bagi bulan pertama;
 - ii. memberikan notis kali kedua untuk kegagalan menjelaskan sewaan bagi bulan kedua;
 - iii. memberikan notis kali ketiga dan terakhir untuk kegagalan menjelaskan sewaan bagi bulan ketiga; dan
 - iv. memberikan notis penamatan sewaan pada bulan keempat dan merampas semua bayaran deposit sewaan.
- e. Perenggan 5 (i hingga ii) Lampiran 2 kepada Lampiran 1, Perjanjian Sewaan menyatakan RAC berhak untuk menamatkan sewaan dan mengambil balik tapak sewaan pada bila-bila masa dengan memberi notis selama 30 hari dan tiada

pampasan atau ganti rugi akan diberi kepada penyewa yang tamat tempoh atau ditamatkan atau dibatalkan sewaan.

- f. Semakan Audit selanjutnya mendapati sehingga 31 Disember 2022, **RAC tidak mengutip hasil sewa hartanah daripada 12 penyewa dengan nilai sewaan berjumlah RM170,474 bagi tempoh perjanjian ditandatangani.** Butiran adalah seperti dalam **Jadual 1.3.**

JADUAL 1.3
HASIL SEWA HARTANAH TIDAK DIKUTIP SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

JENIS HARTANAH	BILANGAN PENYEWA	SEWA TIDAK DIKUTIP* (RM)
Tanah	12	170,474
JUMLAH	12	170,474

Sumber: Minit Mesyuarat Jawatankuasa Penyewaan dan Pajakan Tanah RAC (JPPTTR), Surat Tawaran Sewaan, Lejar Penghutang serta Senarai Pendeposit daripada Bahagian Komersial

Nota: *Kiraan hasil sewaan adalah berdasarkan kadar yang diluluskan oleh JPPTTR dan dinyatakan dalam Perjanjian Penyewaan (Tarikh mula tempoh sewaan sehingga 31.12.2022)

- g. Semakan Audit seterusnya mendapati penyewa hartanah RAC terdiri daripada 10 syarikat sendirian berhad, satu syarikat perkongsian dan satu lain-lain agensi dan kelab. Pengumuran bagi sewa hartanah yang tidak dikutip bagi tahun 2021 dan 2022 adalah seperti dalam **Jadual 1.4.**

JADUAL 1.4
PENGUMURAN HASIL SEWA HARTANAH
TIDAK DIKUTIP BAGI TAHUN 2021 DAN 2022

BIL.	JENIS PENYEWA	BILANGAN PENYEWA	TAHUN		JUMLAH KESELURUHAN* (RM)
			2021 (RM)	2022 (RM)	
1.	Syarikat Sendirian Berhad	10	31,632	130,950	162,582
2.	Syarikat Perkongsian	1	1,376	4,816	6,192
3.	Lain-lain Agensi/Kelab	1	500	1,200	1,700
JUMLAH		12	33,508	136,966	170,474

Sumber: Minit Mesyuarat JPPTTR, Surat Tawaran Sewaan, Lejar Penghutang serta Senarai Pendeposit daripada Bahagian Komersial

Nota: *Kiraan hasil sewaan adalah berdasarkan kadar yang diluluskan oleh JPPTTR dan dinyatakan dalam Perjanjian Penyewaan (Tarikh mula tempoh sewaan sehingga 31.12.2022)

- h. Kegagalan RAC mengambil tindakan terhadap penyewa seperti yang ditetapkan dalam terma perjanjian sewaan menyebabkan RAC tidak berjaya mengutip hasil sewa hartanah berjumlah RM170,474.

4.1.2. Hasil Sewaan Hartanah Sejumlah RM12.67 Juta Tidak Dikutip Mengikut Surat Tawaran Sewaan

- a. STS menjelaskan perkara berkaitan butiran penyewaan seperti kadar, tempoh dan tarikh kuat kuasa sewaan. Perenggan 4 Lampiran 2 Surat Tawaran Sewaan pula menjelaskan penyewa hanya dibenarkan untuk memasuki tapak penyewaan setelah penyewa menjelaskan wang deposit dan wang pendahuluan kepada RAC. Bayaran sewa dikenakan mulai tarikh kuat kuasa penyewaan. Penyewa hendaklah mengembalikan salinan STS dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat berserta bayaran wang deposit dan bayaran wang pendahuluan sewa. Selain itu, STS juga menyatakan lain-lain syarat akan dijelaskan dengan lebih terperinci di dalam perjanjian sewaan.
- b. Perenggan 3 Proses Permohonan Sewa, Proses Kerja Terperinci menyatakan Unit Undang-undang RAC bertanggungjawab menyediakan perjanjian sewa dan menyempurnakan perjanjian dengan memastikan perjanjian ditandatangani oleh Penyewa, Pengurus Besar dan Pengurus Hartanah.
- c. Semakan Audit mendapati terdapat 54 STS telah dikembalikan oleh penyewa tetapi perjanjian sewaan tidak disediakan. Berdasarkan 54 STS yang dikembalikan sehingga 31 Disember 2022, **RAC tidak mengutip hasil sewa hartanah sejumlah RM12.67 juta**. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 1.5**.

JADUAL 1.5
HASIL SEWA HARTANAH TIDAK DIKUTIP SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	JENIS HARTANAH	BILANGAN PENYEWA	SEWA TIDAK DIKUTIP* (RM)
1.	Tanah	43	12,414,705
2.	Bangunan/Kuarters	2	53,988
3.	Gudang	1	84,760
4.	Ruang Stesen	8	117,103
JUMLAH		54	12,670,556

Sumber: Minit Mesyuarat JPPTTR, Surat Tawaran Sewaan, Lejar Penghutang serta Senarai Pendeposit daripada Bahagian Komersial

Nota: *Kiraan hasil sewaan adalah berdasarkan kadar yang diluluskan oleh JPPTTR dan dinyatakan dalam Surat Tawaran Sewaan (Tarikh mula tempoh sewaan sehingga 31.12.2022)

- d. Semakan Audit seterusnya mendapati STS telah dikeluarkan kepada 25 syarikat sendirian berhad, 14 pemilikan tunggal, 12 individu dan tiga lain-lain agensi atau kelab. Pengumuman bagi sewa hartanah yang tidak dikutip bagi tahun 2012 hingga 2022 adalah seperti dalam **Jadual 1.6**.

JADUAL 1.6
PENGUMURAN HASIL SEWA HARTANAH
YANG TIDAK DIKUTIP BAGI TAHUN 2012 HINGGA 2022

BIL.	JENIS PENYEWA	BIL. PENYEWA	TAHUN				JUMLAH KESELURUHAN* (RM)
			2012 - 2019 (RM)	2020 (RM)	2021 (RM)	2022 (RM)	
1.	Syarikat Sendirian Berhad	25	8,199,264	1,067,398	1,376,166	1,700,290	12,343,118
2.	Pemilikan Tunggal	14	-	14,604	87,442	88,142	190,188
3.	Individu	12	-	7,046	29,032	80,172	116,250
4.	Lain-lain Agensi/Kelab	3	-	-	9,000	12,000	21,000
JUMLAH		54	8,199,264	1,089,048	1,501,640	1,880,604	12,670,556

Sumber: Minit Mesyuarat JPPT, Surat Tawaran Sewaan, Lejar Penghutang serta Senarai Pendeposit daripada Bahagian Komersial

Nota: *Kiraan hasil sewaan adalah berdasarkan kadar yang diluluskan oleh JPPT dan dinyatakan dalam Surat Tawaran Sewaan (Tarikh mula tempoh sewaan sehingga 31.12.2022)

- e. Sewa hartanah tidak dikutip kerana terdapat kelemahan pemantauan RAC terhadap STS yang dikembalikan. Selain itu, RAC juga tidak memuktamadkan STS yang telah diterima dengan perjanjian penyewaan menyebabkan tindakan penguatkuasaan tidak dilaksanakan. Kesannya, berlaku risiko kehilangan hasil sewaan sejumlah RM12.67 juta yang tidak dikutip daripada 54 penyewa.

Maklum balas RAC yang diterima pada 9 Disember 2022

RAC telah mengeluarkan inbois secara *back dated* pada bulan Januari 2022. RAC juga telah mengambil tindakan untuk mengutip tunggakan melalui kaedah surat peringatan.

Maklum balas RAC yang diterima pada 30 Mei 2023

Tindakan lanjut dengan mengeluarkan surat peringatan telah diambil bagi memastikan terma dalam perjanjian sewaan dan STS dipatuhi oleh penyewa.

Pernyataan Audit | **Kelemahan pemantauan menyebabkan RAC berpotensi kehilangan hasil sewa hartanah berjumlah RM12.84 juta.**

4.2. Hasil Sewaan Hartanah Sejumlah RM11.61 Juta Tidak Dapat Dikenakan kepada Anak Syarikat Keretapi Tanah Melayu Berhad

4.2.1. Subseksyen 92(2) Akta 463 memperuntukkan semua harta, hak dan liabiliti Pentadbiran KTM di bawah Ordinan Keretapi 1948 adalah termansuh dan terletak hak pada Perbadanan (RAC) tanpa apa-apa jua pun pemindahhakan, penyerahhakan atau pemindahan. Penyerahan harta, hak dan liabiliti di bawah akta ini berkuat kuasa tanpa perlu pelaksanaan perpindahan hak milik.

4.2.2. Semakan Audit mendapati pada bulan Julai 2012, RAC telah mengeluarkan Surat Tawaran Pengambilalihan Penyewaan Tanah Kereta Api daripada KTMB kepada anak syarikat KTMB iaitu syarikat 174274-D. Surat tersebut menjelaskan berkuat kuasa 1 Januari 2012 segala urusan dan bayaran penyewaan di atas tanah kereta api adalah di bawah pengurusan RAC. Surat tersebut turut memaklumkan berdasarkan rekod RAC, syarikat 174274-D beroperasi di atas lapan lot hartanah RAC bagi menjalankan aktiviti perkhidmatan penghantaran dan logistik.

4.2.3. Berdasarkan Surat Tawaran Pengambilalihan Penyewaan, kadar sewa bulanan yang dikenakan bagi lapan lot hartanah adalah RM87,930. Bagaimanapun sehingga 31 Disember 2022, syarikat 174274-D tidak mengembalikan Surat Setuju Terima Tawaran Pengambilalihan Penyewaan kepada RAC. Oleh itu, **jumlah sewaan yang tidak dapat dikenakan terhadap syarikat 174274-D bagi tahun 2012 hingga 31 Disember 2022 sejumlah RM11.61 juta**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 1.7**.

JADUAL 1.7
HASIL SEWAAN TIDAK DAPAT DIKENAKAN BAGI HARTANAH RAC
YANG DIDUDUKI OLEH SYARIKAT 174274-D SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	LOKASI HARTANAH RAC	STATUS TANAH	TUJUAN	NO. LOT	KADAR SEWA SEBULAN* (RM) (a)	TEMPOH MENDUDUKI (b)	JUMLAH SEWA TIDAK DIKENAKAN SEHINGGA 31.12.2022 (RM) (c) = (a) x (b)
1.	Bandar Kinta, Ipoh, Perak	Rizab	Menyewa ruang gudang	75888	350	01.01.2012 hingga 31.12.2022 (132 bulan)	46,200
2.	Pelabuhan Klang, Selangor	Rizab	Tapak pemunggahan kontena	3 Seksyen 8 Sebahagian lot 14473	6,500		858,000
3.		Hak Milik	Penyewaan gudang	9803	43,000		5,676,000
4.			Sewa tanah kawasan yad utama	1	13,500		1,782,000
5.	Padang Besar, Perlis	Hak Milik	Sewa tapak di yad Pasir Gudang	Z	5,000		660,000
6.	Pasir Gudang, Johor	Hak Milik	Sewa tapak letak kontena	51606	10,080		1,330,560
7.	Perai, Pulau Pinang	Rizab		6038	9,500		1,254,000
8.							
JUMLAH KESELURUHAN					87,930		11,606,760

Sumber: Bahagian Komersial, RAC

Nota: *Berdasarkan nilai pada surat tawaran pengambilalihan tahun 2012 bagi syarikat 174274-D

4.2.4. Perkara ini berlaku disebabkan KTMB tidak bersetuju anak syarikatnya yang beroperasi di atas tanah milik RAC dikenakan sewaan. Walaupun perbincangan telah diadakan, namun persetujuan masih belum dicapai. Kesannya, RAC berpotensi kehilangan hasil sejumlah RM11.61 juta bagi sewaan yang tidak dapat dikenakan kepada anak syarikat KTMB.

Maklum balas RAC yang diterima pada 9 Disember 2022

RAC telah beberapa kali mengadakan sesi perbincangan bersama pihak KTMB dan anak syarikat KTMB berhubung isu pendudukan atas tanah milik RAC. Mesyuarat Lembaga Pengarah (MLP) RAC Bilangan 105 pada 12 Februari 2022 telah memutuskan untuk melanjutkan tempoh penyelesaian tunggakan dan bayaran sewa semasa kepada 24 bulan dari tarikh surat 8 Mac 2022 dikeluarkan atau bermula dari tarikh muktamadnya perjanjian di antara RAC dengan KTMB susulan daripada *Retreat* Hala Tuju KTMB-RAC tertakluk kepada yang mana terdahulu.

RAC telah mengemukakan surat balas kepada syarikat 174274-D berhubung keputusan Mesyuarat MLP pada 8 Mac 2022. Tindakan susulan akan dikenakan oleh RAC setelah tempoh yang diberikan tamat.

Maklum balas RAC yang diterima pada 30 Mei 2023

RAC masih menunggu tempoh 24 bulan yang diberikan kepada pihak syarikat 174274-D sebelum tindakan undang-undang diambil oleh RAC dengan merujuk keputusan MLP RAC Bilangan 105 pada 12 Februari 2022 melalui surat bertarikh 8 Mac 2022 berhubung isu pendudukan tanpa kebenaran RAC.

Pernyataan Audit | **Kegagalan RAC, KTMB dan anak syarikat KTMB mencapai persetujuan berkaitan bayaran sewaan telah menyebabkan RAC berpotensi kehilangan hasil sejumlah RM11.61 juta.**

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel Audit, RAC telah berjaya menjalankan fungsinya dalam menjana hasil sewaan terhadap hartanah kereta api. Bagi tahun 2021 dan 2022, pendapatan hasil sewa yang berjaya dikutip oleh RAC adalah RM69.80 juta. Bagaimanapun, terdapat kelemahan RAC dalam kutipan hasil sewa hartanah yang melibatkan pengurusan rekod, pemantauan dan penguatkuasaan. Kesannya, RAC berpotensi kehilangan hasil sewaan hartanah berjumlah RM24.45 juta.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan RAC berupaya menjana pendapatan berterusan melalui aset kereta api, pematuhan kepada peraturan kewangan dan tindakan perlu dilaksanakan terhadap perkara berikut:

6.1. menguatkuasakan terma dalam perjanjian sewaan terhadap 12 penyewa yang mempunyai tunggakan, terutamanya bagi 10 syarikat sendirian berhad yang menjalankan perniagaan komersial;

6.2. memastikan 54 dan lain-lain penyewa yang telah mengembalikan STS disusuli dengan perjanjian penyewaan bagi menjamin kepentingan RAC dipelihara; dan

6.3. memastikan isu sewaan antara RAC dengan syarikat 174274-D dan KTMB dapat dirunding dan diselesaikan dengan segera selaras dengan peruntukan Akta 463.