

6. KUTIPAN HASIL SEWAAN PAJAKAN LOJI RINTIS PENGOLAHAN DAN PENGELUARAN RANGSUM TERNAKAN

Lembaga Minyak Sawit Malaysia
Kementerian Perladangan dan Komoditi

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kerajaan telah memperuntukkan sejumlah RM15 juta untuk pembinaan Projek Loji Rintis Pengolahan dan Pengeluaran Rangsum Ternakan (Loji Rintis Rangsum Ternakan) di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan. Objektif pembinaan Loji Rintis Rangsum Ternakan ialah menyediakan infrastruktur bagi tujuan penyelidikan dan komersial untuk menghasilkan makanan ternakan seperti ayam, ikan dan kambing yang berasaskan sumber sawit. Selain itu, Loji Rintis Rangsum Ternakan dibina untuk menggantikan sebahagian besar import makanan seperti jagung dan soya bagi mengurangkan pengaliran tukaran wang asing.

1.2. Loji Rintis Rangsum Ternakan bernilai RM14.66 juta yang berkeluasan 2,809 meter persegi telah dibina di Stesen Penyelidikan Lembaga Minyak Sawit Malaysia (MPOB) Keratong, Pahang. Loji Rintis Rangsum Ternakan ini mampu mengeluarkan palet makanan ayam sebanyak 15 tan/jam; palet makanan ruminan (kambing dan lembu) sebanyak 4 tan/jam; palet makanan ikan sebanyak 4 tan/jam; dan palet makanan haiwan peliharaan.

1.3. MPOB telah memeterai perjanjian sewaan pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan dengan syarikat 387805-U pada 29 Mei 2012 bagi tempoh 20 tahun mulai tahun 2012 hingga 2032. Perjanjian tersebut menetapkan amaun pajakan bernilai RM180,000 setahun dan RM3.60 juta bagi tempoh 20 tahun.

1.4. Perjanjian sewaan pajakan berkuat kuasa mulai 1 Jun 2012 dan ditamatkan pada 1 September 2016. Kronologi ringkas sewaan pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan adalah seperti dalam **Jadual 6.1**.

JADUAL 6.1
KRONOLOGI RINGKAS SEWAAN PAJAKAN LOJI RINTIS RANGSUM TERNAKAN

TARIKH	PERKARA
29.05.2012	Perjanjian sewaan pajakan ditandatangani dengan syarikat 387805-U bagi tempoh 20 tahun (2012 - 2032).
01.06.2013	Pembayaran sewa pajakan sepatutnya bermula selaras klausa 3.3(g) perjanjian.
12.08.2014	Permohonan penangguhan bayaran tunggakan sewaan pajakan oleh syarikat 387805-U.
13.11.2014	Kelulusan Lembaga Pengarah MPOB untuk penangguhan bayaran tunggakan sewaan pajakan berjumlah RM210,000 secara ansuran selama 42 bulan (1 Januari 2015 - 1 Jun 2018).

TARIKH	PERKARA
21.05.2015	- MPOB mengeluarkan surat untuk menuntut bayaran tertunggak berjumlah RM285,000 bagi tempoh 19 bulan (Jun 2013 - Disember 2014) dengan menyertakan jadual bayaran ansuran yang perlu dijelaskan bermula April 2015. - Syarikat 387805-U memohon pengecualian bayaran tunggakan sewaan pajakan.
29.07.2015	MPOB menolak permohonan pengecualian tunggakan bayaran sewaan pajakan oleh syarikat 387805-U.
03.02.2016	MPOB mengeluarkan surat peringatan untuk menuntut bayaran tertunggak berjumlah RM285,000.
25.05.2016	Syarikat 387805-U memohon cadangan penyelesaian tunggakan sewaan kepada MPOB.
14.07.2016	MPOB bersetuju dengan cadangan penyelesaian tunggakan sewaan syarikat 387805-U. Bagaimanapun, tiada bukti menunjukkan kelulusan diperoleh daripada Lembaga Pengarah.
01.09.2016	Notis Pembatalan Perjanjian Pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan kepada syarikat 387805-U dan arahan pengosongan premis dalam tempoh 30 hari.
31.10.2016	Panel peguam MPOB telah mengeluarkan arahan pengosongan Loji Rintis Rangsum Ternakan yang perlu dilaksanakan sebelum atau pada 1 Disember 2016.
22.02.2017	Syarikat 387805-U telah mengambil segala peralatan dan aset miliknya untuk dibawa keluar daripada Loji Rintis Rangsum Ternakan.
29.09.2017	MPOB mengeluarkan surat amaran tunggakan bayaran sewa kepada syarikat 387805-U.
25.07.2018	Syarikat 387805-U telah digulung.
17.10.2019	MPOB telah membuat permohonan untuk memasukkan Bukti Hutang (Proof of Debt) berjumlah RM600,300 di Jabatan Insolvensi Malaysia Cawangan Negeri Sembilan.
06.11.2019	Jabatan Insolvensi Malaysia Cawangan Negeri Sembilan telah mengeluarkan Notis Perakui Bukti Hutang.
26.10.2020	Lembaga Pengarah MPOB meluluskan hapus kira tunggakan hasil sewaan pajakan.

Sumber: Rekod Projek MPOB

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan hasil sewaan pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan dilaksanakan dengan teratur mengikut perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini dijalankan di Ibu Pejabat MPOB dan Stesen Penyelidikan MPOB Keratong, Pahang terhadap kutipan hasil sewaan pajakan bagi Loji Rintis Rangsum Ternakan.

3.2. Pengauditan meliputi semakan terhadap rekod hasil sewaan pajakan tertunggak MPOB berjumlah RM600,300 bagi tahun 2013 hingga 2020.

3.3. Pengauditan dijalankan dengan menyemak Perjanjian Pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan dan dokumen berkaitan hasil sewaan pajakan. Lawatan fizikal telah dilaksanakan di Stesen Penyelidikan MPOB Keratong, Pahang dan temu bual juga dibuat dengan pegawai yang terlibat.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan Ogos hingga September 2022. Maklum balas daripada MPOB diterima pada 21 September 2022 dan 21 Julai 2023. Perkara yang ditemui serta maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup yang diadakan pada 17 Oktober 2022. Penjelasan lanjut penemuan adalah seperti di perenggan 4.1.

4.1. Tunggakan Hasil Sewaan Pajak Berjumlah RM600,300 Tidak Dikutip

4.1.1. Hasil Sewaan Pajak Tidak Dibayar Mengikut Tempoh Ditetapkan

- a. Klausula 5.3, Perjanjian Pajak Loji Rintis Rangsum Ternakan menetapkan penyewa hendaklah membayar kepada pemilik pajak sebanyak RM15,000 sebulan sebelum hari ketujuh setiap bulan. Mulai bulan April 2015, kadar sewaan pajak bulanan ditetapkan berjumlah RM15,900 termasuk cukai barangan dan perkhidmatan.
- b. Semakan Audit mendapati **syarikat 387805-U tidak membuat sebarang pembayaran sewaan pajak setiap bulan sejak bulan Jun 2013**. Semakan lanjut mendapati **syarikat tidak membayar sewaan pajak menyebabkan tunggakan berjumlah RM600,300 selama 39 bulan sehingga tarikh penamatan pada 1 September 2016**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 6.2**.

JADUAL 6.2
TUNGGAKAN HASIL SEWAAN PAJAKAN
TIDAK DAPAT DIKUTIP DAN TELAH DIHAPUS KIRA

TEMPOH	KADAR SEBULAN (RM) (a)	TUNGGAKAN (BULAN) (b)	AMAUN (RM) (c) = (a) x (b)
01.06.2013 – 31.12.2013	15,000	7	105,000
01.01.2014 – 31.12.2014		12	180,000
01.01.2015 – 31.03.2015		3	45,000
01.04.2015 – 31.12.2015	15,900*	9	143,100
01.01.2016 – 31.08.2016		8	127,200
JUMLAH TUNGGAKAN		39	600,300

Sumber: Dokumen Kontrak Sewaan Pajak Loji Rintis Rangsum Ternakan

Nota: *Jumlah RM900 merupakan Cukai Barangan dan Perkhidmatan pada kadar 6%

- c. Pihak Audit mendapati tiada bukti menunjukkan MPOB telah mengeluarkan surat peringatan apabila berlaku tunggakan sewaan seawal bulan Julai 2013. MPOB juga tidak mengambil tindakan undang-undang kepada syarikat penyewa terhadap pelanggaran terma perjanjian berkaitan kelewatan bayaran sewa.

4.1.2. Pindaan Perjanjian Bayaran Balik Tunggakan Sewaan Pajak Tidak Dibuat

- a. Klausula 14 perjanjian pajak menetapkan apa-apa pindaan kepada perjanjian hendaklah dibuat secara bertulis serta dipersetujui dan ditandatangani kedua-dua pihak.
- b. Syarikat 387805-U telah memohon penangguhan bayaran sewa yang tertunggak melalui surat bertarikh 12 Ogos 2014 kepada MPOB. Lembaga Pengarah MPOB melalui Mesyuarat ke-82 bertarikh 13 November 2014 telah bersetuju bayaran sewaan pajak oleh syarikat 387805-U yang tertunggak selama 14 bulan berjumlah RM210,000 bagi bulan November 2013 hingga Disember 2014 dibayar secara ansuran selama 42 bulan bermula 1 Januari 2015. Kelulusan ini diberikan berdasarkan kerja baik pulih terhadap kerosakan di luar jangkaan telah dilakukan oleh syarikat dan menyebabkan kelewatan untuk memulakan operasi secara komersial.
- c. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati **pindaan perjanjian tidak dibuat terhadap bayaran balik tunggakan sewaan pajak secara ansuran berjumlah RM210,000 yang telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah MPOB**. Perkara ini tidak mematuhi klausula 14 Perjanjian Pajak.
- d. Semakan lanjut mendapati kelulusan penangguhan tunggakan sewaan pajak oleh Lembaga Pengarah MPOB tidak meliputi bulan Jun hingga Oktober 2013 yang berjumlah RM75,000. Nilai tunggakan sewaan pajak sebenar adalah sejumlah RM285,000 bagi tempoh 19 bulan (Jun 2013 hingga Disember 2014).
- e. MPOB telah mengeluarkan surat bertarikh 21 Mei 2015 bagi menuntut bayaran tertunggak berjumlah RM285,000 untuk tempoh 19 bulan dengan menyertakan jadual bayaran ansuran yang perlu dijelaskan. Syarikat kemudiannya telah memohon pengecualian bayaran tunggakan sewaan pajak melalui surat bertarikh 21 Mei 2015 kepada MPOB. Namun, MPOB melalui surat bertarikh 29 Julai 2015 menolak permohonan syarikat untuk pengecualian bayaran tunggakan sewaan pajak. Pada 3 Februari 2016, MPOB telah mengeluarkan surat peringatan tuntutan tunggakan bayaran sewaan pajak berjumlah RM285,000.
- f. Pada 25 Mei 2016, syarikat 387805-U telah memohon cadangan penyelesaian daripada MPOB, iaitu syarikat akan membayar RM30,000 sebulan merangkumi

RM15,000 untuk tunggakan sewaan dan RM15,000 untuk sewaan pajakan semasa. MPOB telah bersetuju dengan cadangan penyelesaian tersebut melalui surat bertarikh 14 Julai 2016. Bagaimanapun, tiada bukti menunjukkan cadangan penyelesaian tersebut diperoleh daripada Lembaga Pengarah. MPOB juga menetapkan syarat untuk mengeluarkan notis penamatan perjanjian pajakan sekiranya syarikat 387805-U tidak membuat pembayaran pertama pada 15 Ogos 2016.

4.1.3. Penamatan Perjanjian Sewaan Pajakan Lewat Dibuat Selama 36 Bulan

- a. Klausula 7.3 (a)(i) perjanjian sewaan pajakan menetapkan penamatan boleh dibuat apabila penyewa tidak membayar sewa selama tiga bulan sama ada berturut-turut atau sebaliknya.
- b. Pada 1 September 2016, MPOB membatalkan perjanjian selaras dengan klausula 7.3 perjanjian pajakan berikutan tiada sebarang sewaan pajakan diterima dan seterusnya memberi notis untuk mengosongkan premis dalam tempoh 30 hari. Semakan Audit mendapati **MPOB tidak mengambil tindakan mengikut klausula 7.3 (a)(i) di mana penamatan boleh dibuat apabila penyewa tidak membayar sewa selama tiga bulan sama ada berturut-turut atau sebaliknya.** MPOB hanya mengeluarkan Notis Pembatalan Perjanjian dan Pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan kepada syarikat 387805-U pada 1 September 2016, iaitu **lewat selama 36 bulan sejak tunggakan sewaan pajakan berlaku pada bulan September 2013.**
- c. MPOB melalui panel peguam yang dilantik telah mengeluarkan arahan pengosongan premis bertarikh 31 Oktober 2016 kepada syarikat 387805-U yang perlu dilaksanakan sebelum atau pada 1 Disember 2016. Arahan pengosongan tersebut dikeluarkan selepas syarikat gagal mengosongkan premis pada 30 September 2016, iaitu dalam tempoh 30 hari dari tarikh notis penamatan awal. Pihak Audit mendapati **syarikat 387805-U hanya menyerahkan milikan kosong premis pada 22 Februari 2017, iaitu lewat selama 84 hari dari tarikh akhir pengosongan pada 1 Disember 2016.**
- d. Syarikat 387805-U telah digulungkan pada 25 Julai 2018 dan MPOB telah memfailkan Bukti Hutang (Proof of Debt) berjumlah RM600,300 di Jabatan Insolvensi Malaysia Cawangan Negeri Sembilan pada 17 Oktober 2019. Seterusnya, Jabatan tersebut telah mengeluarkan Notis Perakui Bukti Hutang pada 6 November 2019. Pihak Audit mendapati MPOB mengambil masa selama

14 bulan selepas syarikat digulungkan untuk membuat permohonan memfailkan Bukti Hutang di Jabatan Insolvensi Malaysia.

- e. Pada 26 Oktober 2020, tunggakan sewaan pajakan berjumlah RM600,300 telah dihapus kira melalui kelulusan Lembaga Pengarah MPOB dalam mesyuarat ke-111 berikutan penggulungan syarikat 387805-U.

4.1.4. Perkara ini berlaku kerana MPOB tidak menuntut hasil sewaan pajakan mengikut tempoh yang ditetapkan dalam perjanjian. Di samping itu, tiada bukti menunjukkan MPOB telah mengeluarkan surat peringatan tuntutan tunggakan sewa seawal bulan Julai 2013. MPOB hanya mengeluarkan surat tuntutan sewaan tertunggak pada 21 Mei 2015 selepas permohonan penangguhan bayaran oleh syarikat 387805-U pada 12 Ogos 2014. Surat peringatan tuntutan tunggakan hanya dikeluarkan pada 3 Februari 2016. Surat amaran kutipan tunggakan bayaran sewa hanya dikeluarkan sekali sahaja selepas penamatan perjanjian, iaitu pada 29 September 2017. MPOB juga tidak menyediakan prosedur operasi standard mengenai kutipan tunggakan hasil.

4.1.5. Kesannya, berlaku potensi kehilangan hasil sejumlah RM600,300 kerana kegagalan mengutip hasil sewaan pajakan mengikut tempoh yang sepatutnya.

Maklum balas MPOB yang diterima pada 21 September 2022

MPOB turut melantik panel peguam pada bulan Oktober 2016 yang seterusnya telah mengeluarkan surat tuntutan serta menjalankan tindakan undang-undang bagi pihak MPOB selaras perjanjian sewaan pajakan tersebut. Semua tuntutan terhadap syarikat melalui peguam tersebut hanya terhenti apabila syarikat didapati telah digulung pada 25 Julai 2018.

Maklum balas MPOB yang diterima pada 21 Julai 2023

MPOB tidak mengambil tindakan untuk menamatkan perjanjian pajakan dengan syarikat 387805-U selepas tiga bulan berlaku tunggakan kerana mempertimbangkan *potential gain* berbanding *potential loss* sekiranya menamatkan sewaan syarikat dalam tempoh tiada penyewa.

Pernyataan Audit	Kelemahan menguatkuasakan terma perjanjian dan ketiadaan prosedur operasi standard mengenai kutipan tunggakan hasil mengakibatkan potensi kehilangan hasil sewaan pajakan yang tertunggak sejumlah RM600,300.
-----------------------------	--

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, hasil sewaan pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan gagal dikutip mengikut perjanjian yang ditetapkan dan loji rintis tidak dimanfaatkan bagi tujuan penyelidikan untuk menghasilkan makanan ternakan berasaskan sumber sawit secara komersial. Terdapat kelemahan ketara dalam kutipan hasil sewaan pajakan Loji Rintis Rangsum Ternakan menyebabkan hasil tidak dikutip berjumlah RM600,300 dan telah dihapus kira. Perkara ini juga menyebabkan MPOB perlu menanggung kos melepas hasil sewaan pajakan akibat kelewatan tuntutan yang tidak mengikut tempoh ditetapkan dalam perjanjian dan tidak mengeluarkan surat peringatan tuntutan tunggakan sewaan.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tindakan pematuhan kepada perjanjian dan peraturan kewangan, MPOB disyorkan melaksanakan penambahbaikan dan mengambil tindakan berikut:

- 6.1. pihak pengurusan MPOB perlu menetapkan mekanisme dan membuat pemantauan yang rapi serta mengambil tindakan penyelesaian lebih awal mengikut tempoh yang ditetapkan dalam perjanjian bagi mengelakkan kehilangan hasil; dan
- 6.2. memastikan setiap hasil sewaan dikutip mengikut tempoh yang ditetapkan selaras dengan klausa perjanjian dan menyediakan prosedur operasi standard bagi kutipan tunggakan hasil.