

KEMENTERIAN KEWANGAN

LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI

1. PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI

FAKTA UTAMA

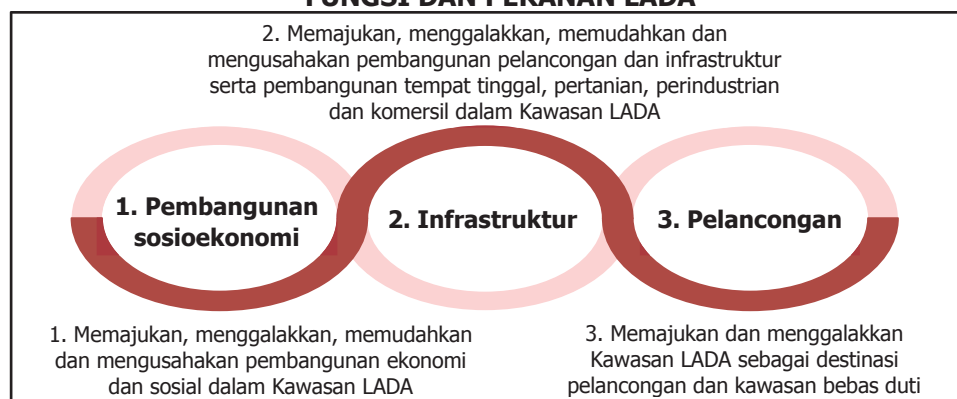
RM1.231 Bilion Nilai kos tanah dan bangunan milik LADA sehingga 31 Disember 2022.	2,221.13 Ekar Jumlah keluasan 624 lot tanah pegangan selama-lamanya dan pajakan milik LADA.	RM197.91 Juta Kutipan hasil yang telah diperolehi bagi tempoh tahun 2018 hingga 2022.
Kementerian Kewangan	Perancang, penyelarar dan pemantau urusan berkaitan tadbir urus LADA, peruntukan dan perbelanjaan.	
Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)	Diperbadankan pada 15 Mac 1990 dan bertanggungjawab sebagai agensi peneraju untuk membangunkan Pulau Langkawi serta memajukannya sebagai destinasi pelancongan antarabangsa.	
Tiga Fungsi LADA	- Pembangunan Sosioekonomi - Infrastruktur - Pelancongan	
Objektif	Menjadikan Langkawi sebagai destinasi pelancongan bertaraf dunia yang memberi manfaat kepada masyarakat, negeri dan negara.	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) ditubuhkan pada 15 Mac 1990 sebagai sebuah badan berkanun yang diperbadankan di bawah Akta Lembaga Pembangunan Langkawi 1990 (Akta 423). LADA merupakan agensi di bawah Kementerian Kewangan (MOF) yang berperanan membangun dan memajukan Pulau Langkawi sebagai destinasi pelancongan utama bertaraf dunia. LADA telah melaksanakan pelbagai projek pembangunan hartanah seperti produk dan kemudahan pelancongan, infrastruktur awam dan pelancongan di Langkawi.

1.2. Selaras dengan Seksyen 4, Akta LADA 1990, LADA bertanggungjawab menjalankan fungsi dan menyelaras pelaksanaan ketiga-tiga aktiviti dalam Kawasan LADA seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
FUNGSI DAN PERANAN LADA



Sumber: Akta LADA 1990

1.3. Pembangunan hartanah dilaksana berpanduan kepada dasar dan polisi yang dikeluarkan oleh MOF, Kementerian Ekonomi, Kerajaan Negeri Kedah, pihak berkuasa tempatan dan pejabat tanah. Dasar Strategik Pajakan dan Pengurusan Aset (DSPPA 2015) adalah dasar LADA berhubung aktiviti perolehan dan pengurusan guna tanah, pembangunan hartanah, pelaburan swasta dan pengurusan aset tak alih. LADA juga telah menyediakan Pelan Induk Pembangunan Tanah LADA (MasPlan) yang merupakan komitmen dan hala tuju LADA untuk membangunkan tanah kosongnya di daerah Langkawi bagi tahun 2016 hingga 2030.

1.4. Tiga jenis projek pembangunan yang dilaksanakan di atas tanah milik LADA adalah seperti dalam **Rajah 2**.

RAJAH 2
JENIS PROJEK PEMBANGUNAN DI ATAS TANAH LADA

1. Projek Pembangunan LADA	2. Projek Pelaburan Swasta	3. Projek Ekonomi (Sewaan)
- Dilaksanakan melalui kelulusan peruntukan pembangunan dalam Rancangan Malaysia Lima Tahun (RMK) melibatkan tanah milik LADA, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dan Kerajaan Negeri. - Projek pembangunan yang telah siap diuruskan melalui kaedah pengurusan langsung oleh LADA atau pengurusan dan operasi (M&O) oleh pengendali.	- Projek pembangunan yang dicadangkan oleh pihak swasta untuk dibangunkan di atas tanah kosong LADA. - Pelaksanaan projek adalah melalui kaedah pajakan berdasarkan kriteria, tempoh dan terma perjanjian yang telah ditetapkan.	- Projek ekonomi berskala kecil dan tidak melibatkan kos pembangunan yang besar. Kriteria projek adalah sementara dan tempoh tidak melebihi tiga tahun bagi setiap perjanjian serta boleh diperbaharui. - Projek ekonomi berskala kecil diuruskan melalui kaedah sewaan tanah (ekonomi) kepada pihak swasta mengikut perjanjian yang dipersetujui.

Sumber: DSPPA 2015

1.5. Mulai tahun 2022, LADA telah menambahbaik kaedah pengurusan hartanah dalam Dasar Strategik Pelaburan dan Pengurusan Aset (DSPPA 2022) melalui enam model pengurusan iaitu pajakan, M&O, sewaan tanah, perkongsian secara usahasama, kerjasama pintar secara usahasama dan jualan hartanah.

1.6. Sehingga 31 Disember 2022, seluas 1,408.62 (63.4%) daripada 2,221.13 ekar tanah milik LADA diuruskan melalui empat kaedah utama iaitu secara kaedah pajakan, pengurusan secara langsung oleh LADA, M&O dan secara sewaan tanah jangka pendek. Seluas 761.08 ekar (34.3%) tanah pula berstatus kosong merangkumi tanah berpotensi dan tidak berpotensi untuk dibangunkan. Status tanah LADA mengikut keluasan dan mukim adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
STATUS PENGURUSAN TANAH LADA SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	STATUS	KELUASAN MENGIKUT MUKIM (Ekar)						JUMLAH	
		KUAH	PADANG MAT SIRAT	KEDAWANG	AYER HANGAT	BOHOR	ULU MELAKA	KELUASAN (Ekar)	%
1.	Pajakan	90.75	575.56	15.10	20.22	-	100.13	801.76	36.1
2.	Pengurusan	210.31	68.47	9.10	38.43	-	-	326.31	14.7
3.	M&O	23.47	141.64	52.25	4.93	-	4.56	226.85	10.2
4.	Sewaan (Ekonomi)	28.18	1.85	7.04	14.23	2.40	-	53.70	2.4
5.	Kosong	203.70	179.50	193.15	106.17	7.73	70.83	761.08	34.3
6.	Dalam proses pemilikan	6.69	3.61	14.51	-	-	-	24.81	1.1
7.	Lain - lain	-	-	26.62	-	-	-	26.62	1.2
JUMLAH KESELURUHAN		563.10	970.63	317.77	183.98	10.13	175.52	2,221.13	100.0

Sumber: Rekod Tanah Milik LADA

Nota: Jumlah Keluasan 2,221.13 Ekar Melibatkan 624 Lot Tanah LADA. Ini Tidak Termasuk Satu Lot Tanah LADA Berkeluasan 0.04 Ekar di Mukim Sg. Buloh, Selangor

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan aktiviti pembangunan hartanah LADA dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu meningkatkan pelaburan berimpak tinggi dan melaksanakan aktiviti pembangunan ke arah menjadikan Langkawi sebagai destinasi pelancongan dunia.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Dua bidang utama Audit dan agensi yang terlibat adalah seperti dalam **Rajah 3**.

RAJAH 3
BIDANG UTAMA AUDIT, AGENSI TERLIBAT DAN TEMPOH PENGAUDITAN

BIDANG UTAMA AUDIT	- Prestasi pembangunan dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan meliputi projek pembangunan LADA di bawah RMKe-11 dan RMKe-12, projek pelaburan swasta dan aktiviti hartanah pelaburan. - Prestasi pengurusan aktiviti pembangunan hartanah meliputi peruntukan dan perbelanjaan kewangan, pelaksanaan projek pembangunan LADA, perjanjian pajakan tanah, pengurusan hartanah pelaburan, pertukaran dan pindah milik hartanah.
AGENSI TERLIBAT	- LADA, MOF dan Jabatan Kerja Raya Langkawi (JKR Langkawi). - Agensi lain adalah Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan (MPLBP), Pejabat Tanah dan Galian, Kedah (PTG Kedah) dan Pejabat Daerah dan Tanah Langkawi (PT Langkawi).
TEMPOH PENGAUDITAN	Analisis data dan semakan dokumen adalah untuk tempoh lima tahun mulai tahun 2018 hingga 2022 serta rekod-rekod bagi tempoh tahun terdahulu dalam keadaan tertentu.

Sumber: Jabatan Audit Negara

3.2. Sebanyak tujuh daripada 20 projek pembangunan di bawah BPL, RMKe-11 dan RMKe-12 dengan nilai kos siling projek berjumlah RM286.13 juta (70.1%) dan lapan daripada 15 projek pelaburan swasta dengan nilai kontrak berjumlah RM260.14 juta (91.3%) telah diambil sebagai sampel. Selain itu, sampel Audit juga meliputi lapan bangunan dan 14 lot tanah milik LADA dengan nilai kos berjumlah RM276.34 juta (22.4%) daripada keseluruhan hartanah LADA bernilai RM1.231 bilion sehingga 31 Disember 2022.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis data yang berkaitan. Pemeriksaan fizikal dan temu bual bersama pegawai yang bertanggungjawab turut dijalankan. Borang soal selidik mengenai kepuasan pelanggan juga telah diedarkan secara fizikal dan dalam talian untuk mendapat maklum balas daripada semua pihak terhadap projek pembangunan yang telah dilaksanakan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan Januari hingga Mei 2023. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 31 Julai 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Projek Pembangunan Fizikal

5.1.1. Pencapaian Output

Prestasi output pembangunan hartanah meliputi pencapaian projek pembangunan LADA, projek pelaburan swasta dan aktiviti hartanah pelaburan.

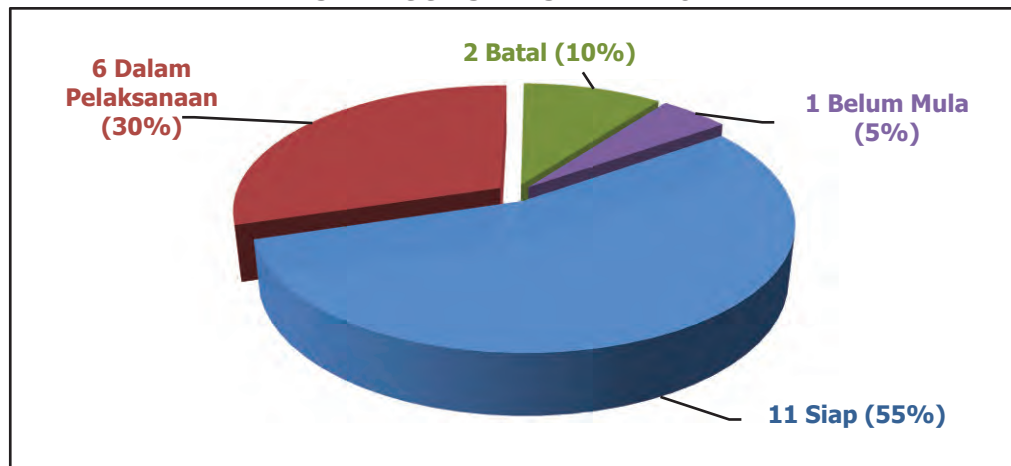
5.1.1.1. Pencapaian Projek Pembangunan LADA

- a. Garis Panduan Penyediaan Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11), 2016 hingga 2020, Prospek Ekonomi, Teras Strategik dan Penyediaan Projek Pembangunan daripada Unit Perancang Ekonomi (UPE), JPM menyatakan pendekatan berasaskan keberhasilan akan terus diguna pakai dalam perancangan dan pelaksanaan projek pembangunan RMKe-11. Projek yang dirancang dan dilaksanakan mestilah projek pembangunan yang berimpak tinggi, kos yang rendah dan dapat dilaksanakan dengan cepat.
- b. Berdasarkan Pelan Strategik LADA tahun 2016 dan 2020, Bidang Keberhasilan Utama bagi pengurusan projek yang ditetapkan adalah projek yang dilaksanakan mestilah mengikut tempoh yang ditetapkan, kos yang dipersetujui

dan memenuhi keperluan pelanggan. LADA menetapkan 90% daripada projek pembangunan yang dilaksanakan mestilah siap mengikut jadual semasa.

- c. Sebanyak 20 projek pembangunan baru dan sambungan telah diluluskan di bawah RMKe-11 dan RMKe-12 termasuk satu projek sambungan Blueprint Pelancongan Langkawi (BPL) yang diluluskan oleh EPU dan dilaksanakan di bawah RMKe-10. Status pelaksanaan bagi 20 projek tersebut sehingga 31 Disember 2022 adalah seperti dalam **Carta 1**.

CARTA 1
STATUS PELAKSANAAN PROJEK PEMBANGUNAN LADA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022



Sumber: Laporan Prestasi Projek Pembangunan Disember 2022

- d. Analisis Audit terhadap pelaksanaan 20 projek pembangunan LADA mengikut BPL, RMKe-11 dan RMKe-12 sehingga 31 Disember 2022 adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
STATUS PELAKSANAAN 20 PROJEK PEMBANGUNAN LADA MENGIKUT BPL, RMKE-11 DAN RMKE-12 SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	PERUNTUKAN RMK	PROJEK BARU/ SAMBUNGAN	BIL. PROJEK LULUS	STATUS PELAKSANAAN PROJEK					BATAL
				SIAP		DALAM PELAKSANAAN		BELUM MULA	
				TANPA EOT	DENGAN EOT	IKUT JADUAL	LEWAT JADUAL		
1.	BPL (RMKe-11)	Sambungan (BPL RMKe-10)	1	-	1	-	-	-	-
2.	RMKe-11	Baru	5	2	2	-	-	-	1
		Sambungan (RMKe-10)	3	1	1	-	-	-	1
3.	RMKe-12	Baru	3	-	-	1	1	1	-
		Sambungan (RMKe-10 dan RMKe-11)	8	2	2	1	3	-	-
JUMLAH KESELURUHAN			20	5	6	2	4	1	2
				11		6			

Sumber: Laporan Prestasi Projek Pembangunan Disember 2022

Nota: EOT Merujuk Kepada Perlanjutan Masa

- e. Berdasarkan **Jadual 2**, semakan Audit selanjutnya mendapati enam projek siap dengan EOT telah diberikan **tempoh lanjutan masa antara 72 hingga 977 hari manakala empat projek dalam pelaksanaan lewat jadual antara 1.8% hingga 9%**. Dua projek RMKe-11 pula dibatalkan kerana projek tidak berimpak tinggi dan kegagalan syarikat mengemukakan dokumen lengkap. Maklumat lanjut bagi status 20 projek pembangunan LADA yang dilaksanakan oleh agensi teknikal utama mengikut pemilikan tanah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
STATUS TERPERINCI PROJEK PEMBANGUNAN MENGIKUT AGENSI
PEMILIKAN TANAH SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

PEMILIKAN TANAH BERSEKUTUAN HINGGA 31 DISEMBER 2022								
BIL.	NAMA PROJEK	KOS SILING (RM Juta)	PEMILIK TANAH	AGENSI PELAKSANA DAN TEMPOH KONTRAK	TARIKH SIAP		BIL. EOT DAN JUMLAH HARI	STATUS PROJEK
					ASAL	SEMASA/ SEBENAR		
PROJEK BPL DILAKSANAKAN DI BAWAH RMKe-11								
1.	Pusat Discovery Geopark	16.00	LADA	JKR (13.06.2016 hingga 12.06.2018)	12.06.2018	31.07.2019	4 (401 Hari)	Siap
RMKe-11 (Baru)								
2.	Naik Taraf Sistem Perparitan di Bandar Kuah, Langkawi	4.00	Persekutuan/ Negeri (JPS)	JPS (09.05.2017 hingga 08.05.2018)	08.05.2018	05.12.2018	1 (93 Hari)	Siap
3.	ID Signage Langkawi UNESCO Global Geopark dan Papan Tanda Tunjuk Arah Destinasi Produk Pelancongan Langkawi	1.10	Persekutuan/ Negeri (Rezab Jalan)	LADA (16.10.2017 hingga 04.03.2018)	04.03.2018	15.05.2018	2 (72 Hari)	Siap
4.	Pembinaan Tembok Penahan di River Bay Sungai Kilim, Langkawi	0.62	Persekutuan/ Negeri (Rezab Sungai)	JKR (15.07.2019 hingga 11.11.2019)	11.11.2019	08.10.2019	-	Siap
5.	Meroboh dan Membuang Sisa Binaan Jeti Pulau Anak Tikus dan Gua Langsir	0.50	Persekutuan/ Negeri (Rezab Hutan)	LADA (11.03.2020 hingga 24.08.2020)	24.08.2020	10.05.2020	-	Siap
6.	Projek Menaik Taraf Jalan Persekutuan (Jalan LIMA Ft168) Bulatan Airport-PULAPOL dan Kerja-kerja Berkaitan di Padang Mat Sirat, Langkawi	50.00	-	-	-	-	-	Batal

BIL.	NAMA PROJEK	KOS SILING (RM Juta)	PEMILIK TANAH	AGENSI PELAKSANA DAN TEMPOH KONTRAK	TARIKH SIAP		BIL. EOT DAN JUMLAH HARI	STATUS PROJEK
					ASAL	SEMASA/ SEBENAR		
RMKe-11 (Sambungan)								
7.	Pembesaran Dermaga Jeti Tanjung Lembung bagi Pukal Kering	29.03	LADA	JKR (01.03.2016 hingga 24.04.2017)	24.04.2017	23.08.2017	2 (121 Hari)	Siap
8.	Naik Taraf Trek Balapan dan Fasiliti Kompleks Sukan LADA	9.36	LADA	JKR (11.01.2016 hingga 09.01.2017)	09.01.2017	09.01.2017	-	Siap
9.	Penyediaan Infrastruktur di Langkawi <i>International Fisheries Terminal (LIFT)</i>	25.00	-	-	-	-	-	Batal
RMKe-12 (Baru)								
10.	Kerja Menaik Taraf Dewan MIEC	45.00	LADA	LADA (14.04.2022 hingga 13.04.2023)	13.04.2023	13.04.2023	-	Ikut Jadual (+4.0%)
11.	Membina dan Menyiapkan Baru Jeti dan Lain-Lain Kerja yang Berkaitan di Gua Langsir, Kilim Karst Geoforest Park, Mukim Ayer Hangat, Langkawi	5.00	Persekutuan/ Negeri (Rezab Hutan)	JKR (03.11.2021 hingga 02.05.2023)	02.05.2023	02.05.2023	-	Lewat Jadual (-1.8%)
12.	Meroboh dan Membina Baru Pelantar Tasik Dayang Bunting dan Lain-lain Berkaitan di dalam Tasik Dayang Bunting, Langkawi	4.00	Persekutuan/ Negeri (Rezab Hutan - Permit Hutan kepada LADA)	JKR 08.02.2023 hingga 06.08.2024	06.08.2024	06.08.2024	-	Belum Mula
RMKe-12 (Sambungan)								
13.	Pembinaan Jalan dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah, Langkawi, Kedah (RMKe-10)	177.73	Persekutuan/ Negeri	JKR (24.01.2018 hingga 23.01.2020)	23.01.2020	25.09.2022	6 (977 Hari)	Siap
14.	Menyiapkan Baki Kerja Tertinggal bagi Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium di Atas Sebahagian Lot 60016 (Asal Lot 2359 & 2360) Mukim Ulu Melaka, Langkawi	7.00	LADA	JKR (10.06.2020 hingga 07.12.2021)	07.12.2021	31.05.2022	3 (175 Hari)	Siap

BIL.	NAMA PROJEK	KOS SILING (RM Juta)	PEMILIK TANAH	AGENCI PELAKSANA DAN TEMPOH KONTRAK	TARIKH SIAP		BIL. EOT DAN JUMLAH HARI	STATUS PROJEK
					ASAL	SEMASA/ SEBENAR		
15.	Penggantian Pontoon dan Kerja Berkaitan Di Jeti Teluk Bujur, Pulau Tuba, Langkawi	6.21	LADA	JKR (01.02.2021 hingga 29.01.2023)	29.01.2023	21.08.2022	-	Siap
16.	Menaik Taraf Tandas dan Menggantikan Sistem Pembentungan di Tasik Dayang Bunting, Langkawi	1.00	Persekutuan/ Negeri (Rezab Hutan - Permit Hutan kepada LADA)	LADA (07.02.2022 hingga 21.03.2022)	21.03.2022	21.03.2022	-	Siap
17.	Membaik Pulih dan Menaik Taraf Jeti Pelancongan Kuah	8.00	LADA	LADA (08.06.2022 hingga 07.06.2023)	07.06.2023	07.06.2023	-	Ikut Jadual (+3.0%)
18.	Membina Baharu Jambatan Sungai Perangin, Oriental Village, Langkawi	8.27	Persekutuan/ Negeri (Rezab Jalan)	JKR (30.10.2020 hingga 28.04.2022)	28.04.2022	20.06.2023	3 (406 Hari)	Lewat Jadual (-5.0%)
19.	Meroboh dan Membina Semula Kemudahan Jeti Pendaratan Pelancong di Gua Cherita, Langkawi	5.50	Persekutuan/ Negeri (Rezab Hutan)	JKR (19.11.2020 hingga 18.05.2022)	18.05.2022	09.03.2023	4 (295 Hari)	Lewat Jadual (-3.0%)
20.	Meroboh dan Membina Semula Kemudahan Jeti Pendaratan Pelancong di Teluk Mempelam, Pulau Langgun, Langkawi	4.90	Persekutuan/ Negeri (Rezab Hutan)	JKR (19.11.2020 hingga 04.05.2020)	04.05.2020	17.02.2023	4 (270 Hari)	Lewat Jadual (-9.0%)

Sumber: Laporan Prestasi Projek Pembangunan Disember 2022 dan Sistem Kawal dan Lapor (SKALA)

- f. Analisis Audit seterusnya terhadap 11 projek pembangunan siap mendapati **dua projek siap yang diberikan EOT telah dikenakan jumlah ganti rugi tertentu dan ditetapkan (LAD)** berjumlah RM117,298. Butiran projek pembangunan yang telah dikenakan LAD seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
DUA PROJEK SIAP DIKENAKAN GANTI RUGI TERTENTU DAN DITETAPKAN

BIL.	NAMA PROJEK	SYARIKAT	TARIKH AKHIR KELULUSAN EOT	TARIKH SIAP SEBENAR	BILANGAN HARI LEWAT	KADAR SEHARI (RM)	JUMLAH (RM)
1.	Naik Taraf Sistem Perparitan di Bandar Langkawi (Projek RMKe-11)	834200-U	09.08.2018	05.12.2018	118	675	79,650
2.	Pusat Geopark Discovery (Projek BPL di bawah RMKe-11)	304327-D dan 515652-W	18.07.2019	31.07.2019	13	2,896	37,648
	JUMLAH				131	3,571	117,298

Sumber: Dokumen JKR

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

Empat daripada enam projek berstatus dalam pelaksanaan yang lewat jadual dan diberikan EOT adalah disebabkan oleh Pelaksanaan Kawalan Pergerakan (PKP), masalah kontraktor di tapak serta kelewatan menerima bekalan bahan binaan. Sehingga 30 Jun 2023, tiga projek pembangunan berkenaan telah berjaya disiapkan manakala tiga projek dengan dua daripada projek tersebut mengikut jadual.

Projek Meroboh Dan Membina Semula Kemudahan Jeti Pendaratan Pelancongan di Gua Cherita, Langkawi yang sepatutnya siap telah mengalami kelewatan 6% mengikut jadual. Projek tersebut telah dikeluarkan Notis Perakuan Kerja Tidak Siap dan dikenakan LAD dengan kemajuan kerja adalah 94% sehingga Jun 2023. Projek baru RMKe-12 yang belum mula iaitu Meroboh dan Membina Baru Pelantar Tasik Dayang Bunting dan Lain-lain Berkaitan di dalam Tasik Dayang Bunting telah dimulakan pada 8 Februari 2023 dan dijangka siap berdasarkan kontrak pada 6 Ogos 2024. Nilai kontrak kerja berjumlah RM2.67 juta dan status projek adalah mengikut jadual.

Pendapat Audit | Pencapaian projek pembangunan LADA bagi tempoh RMKe-11 dan RMKe-12 adalah memuaskan. Sebanyak 11 daripada 20 projek telah disiapkan dengan dua projek telah dikenakan LAD atas kelewatan penyediaan.

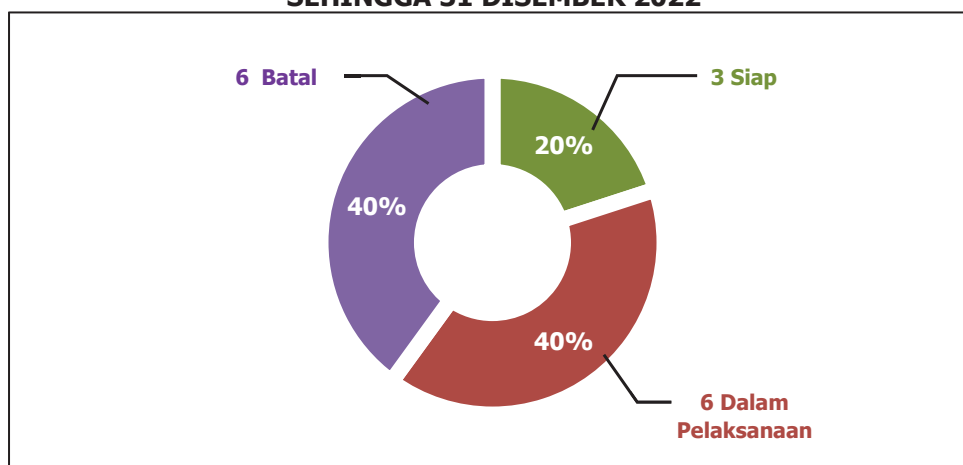
5.1.1.2. Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

Projek pelaburan swasta merupakan model pelaburan melalui pembiayaan syarikat swasta bagi memastikan tanah milik LADA dibangunkan dengan projek yang memacu aktiviti pelancongan yang memberi kesan positif kepada ekonomi dan penduduk Langkawi.

a. **Projek Pelaburan Swasta**

- i. Berdasarkan DSPPA 2015, pelaksanaan projek mestilah bermula dalam tempoh setahun selepas perjanjian ditandatangani atau mengikut tempoh dan syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Projek pelaburan yang dilaksanakan perlu mengikut kelulusan pelan pembangunan dan jadual yang ditetapkan. Selain itu, Pelan Strategik LADA tahun 2016 dan 2020 juga telah menyasarkan memorandum perjanjian dengan tiga syarikat bagi setiap tempoh pelan strategik.
- ii. Semakan Audit terhadap daftar projek pelaburan swasta mendapati sehingga 31 Disember 2022, sebanyak 15 projek telah dimeterai perjanjian dengan pihak swasta melibatkan keluasan 450.31 ekar tanah. **Lima daripada 15 perjanjian pelaburan tersebut** telah ditandatangani antara tempoh 2016 hingga 2022.
- iii. Status pelaksanaan projek pelaburan swasta yang melibatkan 13 projek secara model pajakan tanah, satu projek secara model usahasama dan satu projek menggunakan model konsesi sehingga 31 Disember 2022 adalah seperti dalam **Carta 2**.

CARTA 2
STATUS PELAKSANAAN BAGI 15 PROJEK PELABURAN SWASTA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022



Sumber: LADA

- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati **satu projek siap belum dimeterai perjanjian pajakan tanah dan empat projek dalam pelaksanaan telah mengalami kelewatan jadual antara 2% hingga 54.3%**. Terdapat **enam projek dibatalkan** setelah ditamatkan perjanjian pajakan tanah. Prestasi pelaksanaan bagi 15 projek pelaburan swasta seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PRESTASI PROJEK PELABURAN SWASTA KE ATAS TANAH MILIK LADA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	NO. SYARIKAT PELABUR	MODEL PELABURAN DAN NILAI PAJAKAN (RM Juta)	MUKIM (Ekar)	JENIS PEMBANGUNAN	TEMPOH PAJAKAN	PRESTASI PROJEK		
							JADUAL (%)	SEBENAR (%)	STATUS
1.	Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi	989392-K	Pajakan 65.34 (Plot 1)	Bandar Kuah (47.23)	Perhotelan	99 Tahun (Tiada perjanjian)	100	100	Siap (Januari 2016)
2.	Naam Water Sport	1002024-W	Pajakan 1.00	Padang Mat Sirat (2.40)	Produk Pelancongan	11.02.2015 hingga 10.02.2045 (30 tahun)	100	100	Siap (Disember 2017)
3.	Royal Langkawi Yatch Club	9187-A	Pajakan 0.09	Kuah (2.23)	Infrastruktur	10.08.1998 hingga 09.08.2088 (90 tahun)	100	100	Siap (Mac 2016)
4.	Jeti Menunggu ke Pulau Rebak	183757-T	Pajakan 0.18	Padang Mat Sirat (0.67)	Infrastruktur	15.03.2016 hingga 14.03.2046 (30 Tahun)	60.0	60.0	Ikut Jadual
5.	Eco Resort dan Eco Adventure Park	1226778-X	Usahasama 3.60	Padang Mat Sirat (14.94)	Produk Pelancongan	01.11.2021 hingga 31.10.2051 (30 Tahun)	30.0	30.0	Ikut Jadual
6.	The Burau	961037-T	Pajakan 34.71	Padang Mat Sirat (36.70)	Perhotelan dan Resort	01.01.2013 hingga 31.12.2093 (81 Tahun)	30.0	0.0	Lewat Jadual (-30.0%)
7.	Perdana Quay	14116-K	Pajakan 90.43	Padang Mat Sirat (144.33)	Infrastruktur, Kompleks Perniagaan, Perhotelan, Residensi dan Produk pelancongan	09.12.2012 hingga 08.12.2064 (52 Tahun)	100	45.7	Lewat Jadual (-54.3%)
8.	Langkawi City	608921-V	Pajakan 9.93	Kuah (28.50)	Kompleks Perniagaan, Residensi dan Produk Pelancongan	16.06.2013 hingga 15.06.2103 (90 tahun)	48.5	44.0	Lewat Jadual (-4.5%)
9.	Langkawi Premium Outlet	387031-V	Konsesi 28.68	Padang Mat Sirat (40.98)	Kompleks Perniagaan	01.05.2021 hingga 30.04.2051 (30 tahun)	17.0	15.0	Lewat Jadual (-2.0%)
10.	Muzium Coklat	181121-T	Pajakan 0.64	Padang Mat Sirat (0.59)	Produk Pelancongan	27.03.2017 hingga 26.03.2077 (60 Tahun)	Projek Dibatalkan		
11.	Geopark City	1072940-A	Pajakan 30.49	Padang Mat Sirat (70.00)	Residensi dan Kompleks Perniagaan	01.09.2014 hingga 31.08.2104 (90 tahun)	Projek Dibatalkan		
12.	Medical Village	1072940-A	Pajakan 10.89	Ulu Melaka (50.00)	Residensi dan Kemudahan Perubatan	01.09.2014 hingga 31.08.2104 (90 tahun)	Projek Dibatalkan		
13.	Aviation Helikopter	235827-W	Pajakan 2.35	Padang Mat Sirat (3.00)	Produk Pelancongan	12.04.2017 hingga 11.04.2047 (30 Tahun)	Projek Dibatalkan		
14.	Seratos Eco Marine park	1046844-H	Pajakan 0.97	Padang Mat Sirat (2.41)	Produk Pelancongan	14.01.2015 hingga 13.01.2045 (30 tahun)	Projek Dibatalkan		
15.	Cenang Leisure Park	174004-P	Pajakan 5.78	Padang Mat Sirat (6.33)	Infrastruktur, Residensi dan Perhotelan	12.07.2011 hingga 12.01.2109 (97 tahun 6 Bulan)	Projek Dibatalkan		
JUMLAH			285.08	450.31					

Sumber: LADA

- v. Semakan Audit terhadap dua sampel projek siap iaitu Projek Hotel St. Regis Langkawi (SRL) dan Naam Water Sport mendapati seperti dalam **Rajah 4**.

RAJAH 4
PROJEK PELABURAN SWASTA YANG SIAP
HOTEL ST. REGIS LANGKAWI DAN PROJEK NAAM WATER SPORT

1. HOTEL ST REGIS LANGKAWI *GDC: RM271.89 Juta Siap: Januari 2016	- Projek perlu disiapkan dalam tempoh 15 bulan mulai Disember 2013 hingga Februari 2015. - Fasa satu telah siap pada 31 Mac 2015 dan sepenuhnya pada Januari 2016. Hotel SRL mula dibuka pada pelancong mulai 29 Mei 2016.
2. NAAM WATER SPORT *GDC: RM5.25 Juta Siap: Disember 2017	- Tarikh siap asal projek adalah pada Ogos 2016 dan kelewatan selama 15 bulan dari tarikh asal siap. - Kelulusan KM dan pelan pembangunan diperolehi selepas projek siap serta projek belum memperolehi CCC sehingga 31 Disember 2022.

Sumber: Kontrak Projek dan Laporan Pemantauan Projek Pelaburan Swasta

Nota: (*) GDC = Anggaran Kos Pembangunan Kasar

- vi. Semakan Audit selanjutnya bagi dua projek dalam pelaksanaan iaitu Perdana Quay dan The Burau mendapati **kedua-dua projek mengalami kelewatan** seperti berikut:

- Projek Perdana Quay dan Projek The Burau telah diluluskan Jemaah Pengarah (JP) LADA pada tahun 2010 melibatkan pajakan tanah berkeluasan 181.03 ekar. Anggaran Nilai Pembangunan Kasar (GDV) asal bagi kedua-dua projek ini pada tahun 2011 adalah berjumlah RM833 juta. Cadangan pelaksanaan projek ini adalah selama 10 tahun dan butiran perjanjian adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PERJANJIAN PAJAKAN TANAH DENGAN PIHAK SWASTA

BUTIRAN	TARIKH PERJANJIAN	NO. SYARIKAT	LOT TANAH PAJAKAN	KELUASAN TANAH PAJAKAN (Ekar)	TEMPOH PAJAKAN	NILAI PAJAKAN (RM Juta)
PROJEK THE BURAU	28.03.2012	961037-T	PT 1718	36.70	01.01.2013 hingga 31.12.2093 (81 Tahun)	34.71
PROJEK PERDANA QUAY	09.12.2012	14116-K	PT 21 hingga PT 23, PT 25, PT 29, PT 32, PT 34, PT 36, Lot 43, Seksyen 2/PT 24	105.42	09.12.2012 hingga 08.12.2064 (52 tahun)	65.00
	Tambahan: 25.01.2014		PT 26 dan PT 30	1.36	09.12.2012 hingga 08.12.2064 (52 Tahun)	0.89
	Tambahan: 25.01.2014		Sebahagian PT 36	37.55	09.12.2012 hingga 08.12.2064 (52 Tahun)	24.54
JUMLAH				181.03		125.14

Sumber: Dokumen Kontrak, Proposal Projek dan Data Tanah LADA

- Laporan pemantauan projek pada 19 Jun 2017 menunjukkan pelaksanaan komponen projek mengalami kelewatan dan kerja-kerja pembinaan komponen *Marina Residential dan Retail Village* yang dijadualkan siap pada 2020 masih belum dilaksanakan. Sehingga 31 Disember 2022, **prestasi pelaksanaan projek Perdana Quay adalah 45.7% manakala The Burau masih belum mencapai sebarang kemajuan** sehingga 31 Disember 2022.
 - Perubahan pelan induk pembangunan kesan daripada permintaan pasaran hartanah, sekatan tanah, isu hak milik strata dan penangguhan/pembatalan projek selepas pandemik Covid-19 menjadi punca kelewatan siap mengikut jadual. Dijangka kedua-dua projek bakal disiapkan sepenuhnya antara tahun 2029 dan 2031.
- vii. Semakan Audit selanjutnya terhadap tiga daripada enam projek dibatalkan mendapati seperti berikut:
- Projek Muzium Coklat dengan anggaran kos pelaburan bernilai RM30 juta telah ditamatkan perjanjian pajakan tanah disebabkan syarikat memperakui ketidakupayaan untuk meneruskan projek pembangunan akibat kekangan kewangan dan masalah teknikal menerusi surat bertarikh 2 Jun 2020, 14 Disember 2020 dan 27 September 2021.
 - Dua projek iaitu projek Langkawi Geopark City dan Medical Village dengan anggaran GDV berjumlah RM2.08 bilion telah ditamatkan perjanjian pajakan tanah pada bulan Mei 2021. Kedua-dua projek ini diluluskan oleh JP LADA kepada syarikat yang sama pada tahun 2014 dengan tempoh pajakan tanah selama 90 tahun. Perjanjian ditamatkan kerana syarikat telah memungkirinya syarat-syarat yang dimeterai antara kedua-dua pihak.

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

LADA telah mengambil tindakan pemantauan melalui mesyuarat, lawatan tapak dan perbincangan secara berkala dengan pihak syarikat bagi memastikan projek pelaburan swasta dilaksanakan mengikut jadual yang telah dirancang.

Sehingga bulan Jun 2023, Kebenaran Merancang (KM) bagi projek The Burau telah diluluskan pada April 2023 yang meliputi tiga fasa pembinaan. Projek bagi fasa pertama melibatkan pembinaan hotel lima bintang telah bermula pada April 2023 dan dijangka siap pada Ogos 2024. Status kemajuan Perdana Quay adalah 63% secara keseluruhan

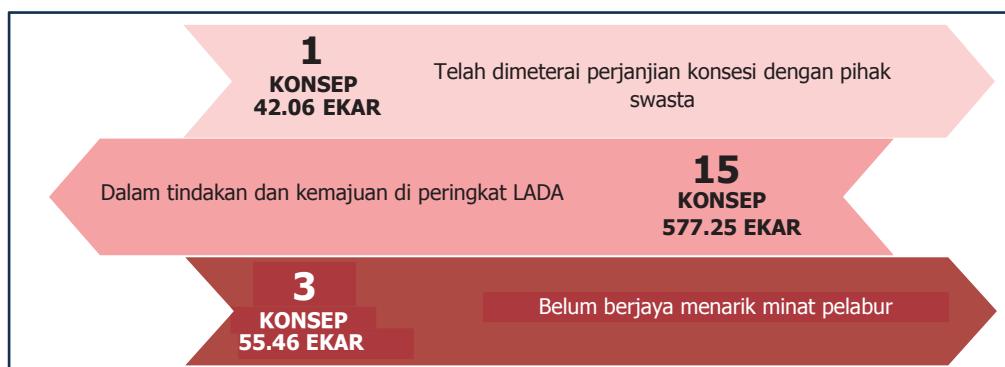
dengan komponen yang telah beroperasi adalah Hotel The Danna, Skytrex dan Eco-Marine Park. Syarikat telah menyelesaikan bayaran pajakan dan diberi empat minggu untuk mengemukakan keseluruhan pelan pembangunan baharu mengambil kira keadaan ekonomi dan model pembangunan semasa. Mesyuarat turut membincangkan terma dalam *Restated Agreement* bagi projek Perdana Quay.

Projek Naam Water Sport belum memperolehi CCC kerana masalah aksesibiliti jeti pendaratan mengikut kelulusan KM dan isu pematuhan terhadap syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia. Penamatan perjanjian melibatkan projek Muzium Coklat, projek Langkawi Geopark City dan Medical Village dan LADA dalam fasa untuk penyelesaian melalui tindakan perundangan. Pemotongan 20% daripada keseluruhan bayaran pajakan tanah telah dibuat mengikut syarat-syarat perjanjian bagi penamatan perjanjian pajakan tanah dengan pihak syarikat.

b. Pencapaian Pembangunan Tanah Kosong bagi Pelaburan Swasta

- i. Berdasarkan MasPlan dan Investment Guide yang dikeluarkan oleh LADA, sebanyak 19 cadangan konsep pembangunan melibatkan 674.77 ekar tanah kosong yang berpotensi dibangunkan oleh pelabur swasta untuk tahun 2016 hingga 2030. Antara konsep pembangunan tersebut adalah seperti Cenang II, Aero Industry Center dan Eco Park Island.
- ii. Semakan Audit terhadap 19 konsep pembangunan mendapati status pelaksanaan konsep sehingga 31 Disember 2022 adalah seperti dalam **Rajah 5.**

RAJAH 5
STATUS PELAKSANAAN KONSEP PEMBANGUNAN TANAH KOSONG
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022



Sumber: Data Tanah Kosong LADA, MasPlan dan *Investment Guide* LADA

- iii. Semakan selanjutnya terhadap 15 konsep pembangunan berstatus dalam peringkat kemajuan yang melibatkan 577.25 ekar (93.2%) tanah mendapati peringkat tindakan yang sedang dilaksanakan sejak tahun 2017

melibatkan pembukaan tawaran kepada pelabur melalui *Request for Proposal* (RFP), masih di peringkat penilaian jawatankuasa, tawaran semula kepada pelabur lain dan penilaian lanjut terhadap aspek kewangan dan teknikal syarikat.

- iv. Pihak Audit juga mendapati sejumlah tanah kosong yang tidak diperuntukkan dalam *Investment Guide* telah ditawarkan kepada syarikat yang berminat melaksanakan projek ekonomi berskala kecil. Sebanyak dua projek pembangunan ekonomi berskala kecil telah ditandatangani bagi tahun 2016 hingga 2022 iaitu Projek Eco-Resort Adventures (14.94 ekar) dan Projek Jeti ke Pulau Rebak (0.67 ekar).

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

LADA telah menganjurkan Program Langkawi *Investment Day* bagi menarik minat pelabur untuk melabur di atas tanah kosong. LADA juga telah mengiklankan tawaran membangunkan tanah LADA secara RFP di media massa. Sehingga 31 Mac 2023, sebanyak 60 cadangan pelaburan diterima bagi pelbagai projek pelaburan yang telah dibuka tawaran melalui *Investment Guide*. Bagaimanapun, sebahagian permohonan pelaburan tidak dapat memenuhi kriteria ditetapkan dan kekangan sumber pembiayaan projek yang menjadikan perancangan projek pelaburan tidak diteruskan.

Tanah yang tidak berpotensi untuk projek pelaburan yang bernilai tinggi adalah disebabkan oleh faktor seperti lokasi dan saiz tanah yang menyebabkan tanah tersebut tidak dimasukkan di dalam MasPlan/*Investment Guide*. LADA merancang supaya tanah ini disewakan bagi projek berskala kecil. LADA dalam perancangan untuk mengkaji dan melihat semula MasPlan sedia ada yang telah diluluskan. Tanah-tanah yang bersaiz kecil/kurang berpotensi akan dimasukkan bersekali di dalam pelan induk MasPlan berdasarkan kepada keperluan dan permintaan pasaran semasa.

Pendapat Audit	Pencapaian projek pelaburan swasta adalah kurang memuaskan kerana hanya tiga projek siap, manakala empat lewat jadual dan enam projek telah dibatalkan daripada 15 projek. Cadangan konsep pembangunan kepada pelabur swasta bagi tanah kosong pula hanya berjaya dimuktamadkan dengan pemeteraian perjanjian bagi satu daripada 19 konsep pembangunan.
-----------------------	--

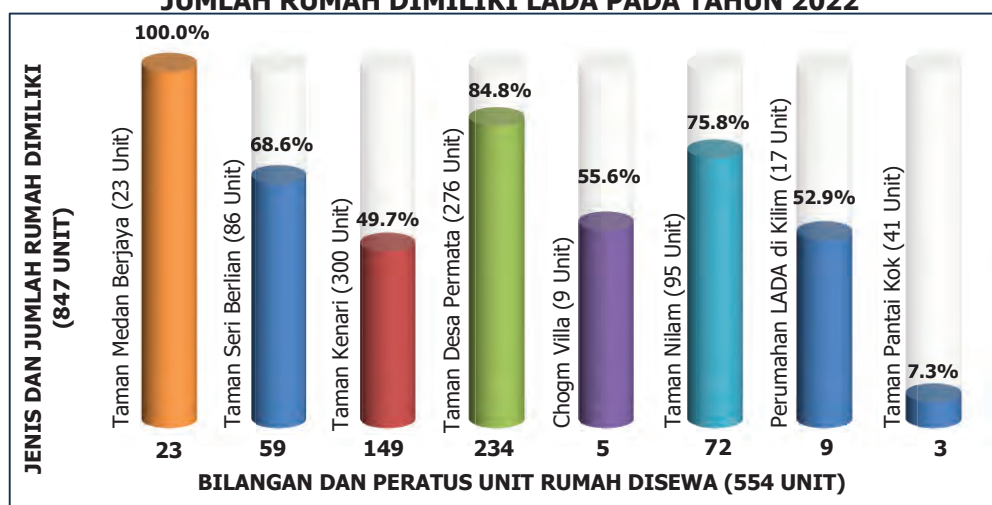
5.1.1.3. Pencapaian Aktiviti Hartanah Pelaburan

Hartanah pelaburan ditakrifkan sebagai hartanah yang dipegang untuk memperolehi pendapatan. Jenis hartanah pelaburan yang dimiliki terdiri daripada bangunan, premis perniagaan dan lot taman perumahan. Hartanah ini diuruskan melalui dua kaedah utama iaitu pengurusan secara langsung oleh LADA dan kaedah Pengurusan dan Operasi (M&O) melalui pengendali yang dilantik.

a. Kaedah Pengurusan Langsung oleh LADA

- i. Berdasarkan pelan strategik LADA tahun 2016 dan 2020, LADA mensasarkan 90% rumah yang dimiliki ditawarkan kepada penyewa. Pengurusan hartanah perumahan yang terdiri daripada 847 unit rumah sewa di lapan taman perumahan sehingga 31 Disember 2022 diuruskan secara langsung oleh LADA. Kadar sewaan rumah yang ditetapkan adalah antara RM70 hingga RM2,250 sebulan dan ditawarkan kepada kakitangan LADA dan orang awam. Secara purata, LADA memperolehi pendapatan sewa rumah antara RM1.32 juta hingga RM1.60 juta setahun bagi tahun 2018 hingga 2022.
- ii. Sehingga 31 Disember 2022, **sebanyak 554 (65.4%) daripada 847 unit rumah telah disewa manakala selebihnya iaitu 293 unit masih kosong.** Maklumat bilangan unit rumah yang disewakan berbanding bilangan rumah yang dimiliki LADA pada tahun 2022 mengikut lapan taman perumahan seperti dalam **Rajah 6**.

RAJAH 6
PERBANDINGAN RUMAH YANG DISEWAKAN DENGAN
JUMLAH RUMAH DIMILIKI LADA PADA TAHUN 2022



Sumber: Laporan Status Rumah Sewa LADA Bulan Disember 2022

- iii. Analisis Audit mendapati prestasi sewaan perumahan Taman Pantai Kok mempunyai peratus **jumlah penyewa yang paling rendah iaitu tiga unit (7.3%)** daripada jumlah keseluruhan unit rumah yang ada. Ini adalah disebabkan hartanah tersebut terlibat dalam proses penyenggaraan selepas Jabatan Kastam Diraja Malaysia (JKDM) menyerahkan hak pengurusan perumahan kepada LADA pada 1 November 2021.
- iv. Semakan Audit terhadap sampel perumahan di Taman Kenari mendapati **149 unit (49.7%)** telah disewakan dengan kadar sewaan antara RM130 hingga RM500 sebulan pada tahun 2022. Jumlah pendapatan sewaan yang diperolehi pada tahun 2022 adalah berjumlah RM577,027. Sebanyak 151 unit (50.3%) rumah masih kosong dengan 60 unit daripadanya telah sedia untuk disewakan dan 59 unit pula dalam tindakan pembaikan. Terdapat 32 unit lagi masih belum dibaiki yang menyebabkan unit tersebut tidak dapat memberi pulangan hasil kepada LADA.

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

LADA telah menerima rumah di Taman Pantai Kok daripada Jabatan Kastam Diraja Malaysia pada November 2021 dan telah menjalankan pembaikan bagi 41 unit rumah di taman tersebut. Pembaikan siap sepenuhnya pada Mei 2023 dan telah ditawarkan kepada penyewa. Sebanyak 150 unit di Taman Kenari telah dilaksanakan kerja-kerja pembaikan dengan keseluruhan peruntukan berjumlah RM2.65 juta dan siap sepenuhnya pada April 2023. Oleh sebab kerja pembaikan perlu dijalankan, rumah berkenaan tidak dapat disewakan. Sehingga Jun 2023, bilangan unit yang disewakan adalah berjumlah 582 unit (68.7%) daripada keseluruhan 847 unit rumah sewa.

b. Kaedah Pengurusan dan Operasi

- i. M&O merupakan kaedah lain yang digunakan oleh LADA dalam menguruskan aset dan hartanah dengan pengurusannya dikendalikan oleh pihak ketiga atau pengendali dilantik bagi memastikan aset diuruskan secara optimum dan diselenggara secara berkala. Pengendali yang dilantik perlu mematuhi terma perjanjian dan perlu membayar yuran pengurusan kepada LADA dan/atau perkongsian keuntungan berdasarkan perjanjian yang dimeterai.
- ii. Sebanyak 12 perjanjian/tawaran M&O telah dimeterai sama ada dengan anak syarikat LADA atau pihak swasta sebagai pengendali operasi. Antara hartanah pelaburan yang diuruskan secara M&O adalah Kompleks Pekan Rabu Langkawi, Dermaga Tanjung Lembung, Oriental Village dan Kereta

Kabel. Pengurusan secara M&O memberi pendapatan kepada LADA melalui kadar yuran pengurusan bulanan. Sasaran kutipan yuran pengurusan bulanan berdasarkan perjanjian yang ditandatangani seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
SASARAN HASIL YURAN PENGURUSAN BULANAN YANG DITERIMA
SECARA M&O BAGI TEMPOR 2018 HINGGA 2022

BIL.	KADAR YURAN M&O (BULANAN)	BILANGAN PERJANJIAN/ TAWARAN M&O	SASARAN HASIL BULANAN (RM)	
			TAHUN 2018 HINGGA 2021	MULAI TAHUN 2022
1.	Tiada Yuran Pengurusan	1	-	-
2.	Antara RM1,000 hingga RM10,000	9	30,000	40,000
3.	Antara RM11,000 hingga RM30,000	1	20,000	30,000
4.	Antara RM31,000 hingga RM50,000	1	50,000	50,000
JUMLAH		12	100,000	120,000

Sumber: Daftar Bayaran Yuran Pengurusan

- iii. Berdasarkan perjanjian/tawaran M&O, LADA menganggarkan kutipan hasil yuran pengurusan adalah antara RM100,000 dan RM120,000 sebulan dengan purata hasil berjumlah RM1.32 juta setahun. Bagaimanapun, semakan Audit mendapat hasil sebenar diperolehi melalui yuran pengurusan adalah antara RM850,000 hingga RM1.23 juta setahun dengan kutipan hasil berjumlah RM5.07 juta bagi tahun 2018 hingga 2022.
- iv. Selain itu, LADA turut menerima perkongsian keuntungan dengan kadar 50% untuk pengurusan Oriental Village dan 55% untuk pengurusan kereta kabel daripada anak syarikat LADA. Perkongsian keuntungan ini diperolehi daripada jumlah keuntungan bersih selepas cukai. Semakan Audit mendapati LADA telah memperolehi hasil perkongsian keuntungan selepas cukai berjumlah RM57.61 juta bagi tempoh 2018 hingga 2022. Perkongsian keuntungan ini diterima dua kali setahun daripada anak syarikat LADA iaitu Syarikat 594195-D.

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

Penentuan kadar yuran M&O pengendali dan anak syarikat mengambilkira keupayaan pengoperasian dan beban kewangan bagi memastikan ekonomi dan sosial penduduk Langkawi. Terdapat pengecualian bayaran yuran pengurusan yang diluluskan oleh JP LADA berjumlah RM330,000 dan RM151,250 di bawah program pemulihan bagi meringankan beban komitmen semasa tempoh pandemik COVID-19. Perkongsian keuntungan yang rendah juga berpunca daripada pandemik COVID-19 yang memberi kesan kepada industri pelancongan negara pada tahun 2020 dan 2021.

Pendapat Audit | Pencapaian aktiviti pembangunan hartanah pelaburan melalui sewaan perumahan dan yuran pengurusan M&O adalah memuaskan berdasarkan pencapaian yang melebihi 60% daripada keseluruhan sasaran yang ditetapkan.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

- a. Surat Pekeliling Am Bil. 1 Tahun 2012, Garis Panduan Pengukuran Pencapaian Program/Projek Pembangunan Melalui Penilaian Keberhasilan menetapkan kementerian/jabatan/agensi membuat penilaian dan impak terhadap sesuatu program/projek pembangunan yang dilaksanakan. LADA juga merangka DSPPA dalam memenuhi fungsi LADA dalam mencapai hasrat dan tujuan pembangunan yang utama dan inklusif iaitu untuk meningkatkan keberhasilan '*capitalis economy*' dan yang mempunyai impak kepada masyarakat '*people's economy*'.
- b. DSPPA tahun 2015 dan 2022 menetapkan bahawa sasaran keberhasilan bagi pengurusan pembangunan hartanah yang terdiri daripada aset komersial dan aset sosial LADA adalah seperti berikut:
 - i. memaksimumkan pulangan atas pelaburan dan aset;
 - ii. menjadi pemangkin kepada pembangunan pelancongan; dan
 - iii. peningkatan taraf kehidupan dan sosioekonomi penduduk tempatan.

5.1.2.1. Memaksimumkan Pulangan atas Pelaburan dan Aset

- a. Aktiviti pembangunan dan pelaburan hartanah yang strategik berupaya memaksimumkan pulangan hasil kepada LADA. Hasil yang diterima dalam bentuk pendapatan melalui aktiviti pembangunan hartanah terdiri daripada hasil pajakan tanah, sewaan tanah, yuran pengurusan dan perkongsian keuntungan daripada perjanjian M&O dan sewaan perumahan serta premis perniagaan yang dimiliki oleh LADA.
- b. Analisis Audit terhadap kutipan hasil mendapati berlaku penurunan kutipan hasil daripada RM71.20 juta pada tahun 2018 kepada RM9.26 juta pada tahun 2022. Maklumat lanjut berhubung jumlah hasil diterima daripada pelbagai jenis pendapatan seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
HASIL/PENDAPATAN ATAS AKTIVITI PEMBANGUNAN HARTANAH
BAGI TEMPOH 2018 HINGGA 2022

BIL.	HASIL/ PENDAPATAN	TAHUN					JUMLAH	
		2018 (RM Juta)	2019 (RM Juta)	2020 (RM Juta)	2021 (RM Juta)	2022 (RM Juta)	RM Juta	%
1.	Pajakan Tanah	2.78	21.93	51.97	-	-	76.68	38.8
2.	Pampasan	40.74	-	-	-	-	40.74	20.6
3.	Perkongsian Keuntungan	23.71	13.21	16.69	-	4.00	57.61	29.1
4.	Sewaan Perumahan	1.60	1.32	1.55	1.52	1.51	7.50	3.8
5.	Yuran Pengurusan M&O	0.85	1.13	0.99	1.23	0.87	5.07	2.6
6.	Sewaan Lain-lain	1.01	2.71	0.57	0.48	0.87	5.64	2.8
7.	Kompleks Sukan	0.15	0.18	0.11	0.12	0.12	0.68	0.3
8.	Lain-lain Pendapatan	0.36	1.56	0.17	0.01	1.89	3.99	2.0
	JUMLAH	71.20	42.04	72.05	3.36	9.26	197.91	100.0

Sumber: Laporan Terperinci Hasil Tahun 2018 hingga 2022

- c. Analisis audit mendapati kutipan hasil pajakan tanah berjumlah RM76.68 juta merupakan tunggakan hasil daripada perjanjian pajakan tanah bagi tahun 2012 dan 2014. Tiada hasil pajakan tanah baharu yang diterima kerana tiada perjanjian pajakan tanah yang dimeterai dengan pihak swasta bagi tahun 2018 hingga 2022 yang menyumbang kepada peningkatan pendapatan. Semakan Audit selanjutnya mendapati daripada RM76.68 juta hasil pajakan, anggaran sejumlah RM41.50 juta dipulangkan semula kepada pelabur berdasarkan syarat perjanjian pajakan. Sebanyak 80% hasil pajakan tanah perlu dipulangkan semula kepada pelabur apabila berlaku penamatan perjanjian projek disebabkan syarikat tidak dapat memenuhi terma perjanjian pajakan tanah.
- d. Seterusnya, **kutipan sewaan perumahan berjumlah RM1.60 juta pada tahun 2018 telah merosot RM90,000 kepada RM1.51 juta pada tahun 2022.** Ini disebabkan berlaku pengurangan sewaan sehingga 31 unit rumah pada tahun 2022 berbanding tahun 2018. Perbandingan bilangan unit sewaan rumah di lapan taman perumahan milik LADA antara tahun 2018 dan 2022 seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERBANDINGAN UNIT RUMAH YANG DISEWAKAN TAHUN 2018 DAN 2022

BIL.	LOKASI PERUMAHAN	JUMLAH (UNIT)	RUMAH DISEWAKAN (UNIT)					
			TAHUN 2018		TAHUN 2022		VARIANS	
			JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%
1.	Taman Medan Berjaya	23	22	95.7	23	100.0	1	4.5
2.	Taman Seri Berlian	86	60	69.8	59	68.6	(1)	(1.7)
3.	Taman Kenari	300	175	58.3	149	49.7	(26)	(14.9)

BIL.	LOKASI PERUMAHAN	JUMLAH (UNIT)	RUMAH DISEWAKAN (UNIT)					
			TAHUN 2018		TAHUN 2022		VARIANS	
			JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%
4.	Taman Desa Permata	276	246	89.1	234	84.8	(12)	(4.9)
5.	Chogm Villa	9	6	66.7	5	55.6	(1)	(16.7)
6.	Taman Nilam	95	76	80.0	72	75.8	(4)	(5.3)
7.	Perumahan LADA di Kilim	17	TB	-	9	52.9	9	100
8.	Taman Pantai Kok	41	TB	-	3	7.3	3	100
JUMLAH		847	585	69.1	554	65.4	(31)	(5.3)

Sumber: Laporan Status Rumah Sewa LADA Tahun 2018 dan 2022

Nota: TB – Tidak Berkenaan Kerana Berada di Bawah Kawalan Agensi Lain

- e. Semakan Audit juga mendapati pulangan atas aset (ROA) yang diterima oleh LADA adalah daripada kadar perkongsian keuntungan anak syarikat dan yuran pengurusan daripada pengendali yang dilantik serta sewaan atas perumahan dan premis yang dimiliki. Analisis Audit terhadap lima sampel hartanah pelaburan mendapati **ROA yang diperolehi adalah antara 0.1% hingga 21.9% setahun** bagi tahun 2018 hingga 2022. Butiran lanjut ROA seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
PULANGAN ATAS HARTANAH LADA

BIL.	HARTANAH	PENGENDALI	BUTIRAN	TAHUN				
				2018	2019	2020	2021	2022
1.	Oriental Village	Anak Syarikat LADA	Yuran Pengurusan (RM Juta)	0.12	0.12	0.12	0.04	0.12
			Perkongsian Keuntungan (RM Juta)	23.71	13.21	16.69	0.00	4.00
			Jumlah Hasil Diterima (RM Juta)	23.83	13.33	16.81	0.04	4.12
2.	Kereta Kabel		Nilai Aset Bersih (RM Juta)	109.06	106.20	103.35	100.49	84.06
			*ROA (%)	21.9	12.6	16.3	**0.1	4.9
3.	8 Taman Perumahan LADA	LADA	Hasil Diterima (RM Juta)	1.60	1.32	1.55	1.52	1.51
			Nilai Aset bersih (RM Juta)	36.59	36.62	37.19	35.62	34.05
			ROA (%)	4.4	3.6	4.2	4.3	4.4
4.	Kompleks Makam Mahsuri	Syarikat	Hasil Diterima (RM Juta)	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
			Nilai Aset Bersih (RM Juta)	5.86	5.72	5.58	5.45	18.02
			ROA (%)	1.0	1.0	1.1	1.1	0.3
5.	Kompleks Pekan Rabu	Anak Syarikat LADA	Hasil Diterima (RM Juta)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
			Nilai Aset Bersih (RM Juta)	10.12	9.88	9.64	9.39	9.15
			ROA (%)	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

Sumber: Analisis Audit Berdasarkan Maklumat Kewangan LADA

Nota: (*) - Pengiraan Pulangan Atas Aset (ROA) = Jumlah Hasil Diterima Dibahagikan dengan Nilai Aset Bersih

(**) - Nilai Terlalu Kecil iaitu 0.04%

- f. Hartanah Oriental Village telah menyumbang ROA sehingga 21.9% bagi tahun 2018 hingga 2022. Hartanah di lapan taman perumahan yang diurus secara langsung oleh LADA serta Kompleks Makam Mahsuri dan Kompleks Pekan Rabu diuruskan secara M&O pula hanya menyumbang ROA di bawah 5% setahun atas nilai aset bersih yang dimiliki.
- g. Selain itu, analisis Audit terhadap pulangan atas pelaburan (ROI) yang diukur melalui Nilai Pembangunan Kasar (GDV) projek pelaburan mendapati anggaran GDV berdasarkan 20 permohonan KM adalah berjumlah RM694.53 juta bagi tahun 2018 hingga 2022. Maklumat lanjut anggaran GDV bagi tahun 2018 hingga 2022 seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
ANGGARAN GDV BERDASARKAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG
BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2022

AHUN	LADA		SWASTA*		JUMLAH	
	BIL. KM	GDV (RM Juta)	BIL. KM	GDV (RM Juta)	BIL. KM	GDV (RM Juta)
2018	2	27.00	2	5.00	4	32.00
2019**	1	0.00	1	0.00	2	0.00
2020	-	-	3	168.50	3	168.50
2021	-	-	2	30.00	2	30.00
2022	4	14.78	5	449.25	9	464.03
JUMLAH	7	41.78	13	652.75	20	694.53

Sumber: MPLBP

Nota: (*) – Projek Pelaburan Swasta di atas Tanah LADA

(**) – Melibatkan Permohonan KM bagi Pecah Sempadan Tanah dan Permohonan Semula KM

- h. Analisis selanjutnya terhadap GDV mengikut status pelaksanaan projek mendapati sehingga 31 Disember 2022, terdapat 13 projek telah siap dengan nilai GDV berjumlah RM153.62 juta manakala enam projek dalam pelaksanaan dengan nilai GDV berjumlah RM537.91 juta. Terdapat satu projek dibatalkan dengan anggaran nilai GDV berjumlah RM3.00 juta.

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023

Objektif utama pembangunan aset hartanah pelaburan tidak tertumpu kepada memaksimumkan keuntungan semata-mata sebaliknya menyediakan kemudahan bagi menampung keperluan lain kepada penduduk dan pelancong. Penilaian keberhasilan sesuatu aset adalah berdasarkan kegunaan dan matlamat aset berkenaan memandangkan LADA mempunyai jenis aset yang pelbagai. Antaranya, tujuan pembangunan Kompleks Pekan Rabu tidak hanya tertumpu kepada keuntungan semata-mata sebaliknya ia juga bertujuan meningkatkan penglibatan usahawan kecil

dalam perniagaan selaras dengan fungsi LADA seperti yang dinyatakan dalam Akta 423.

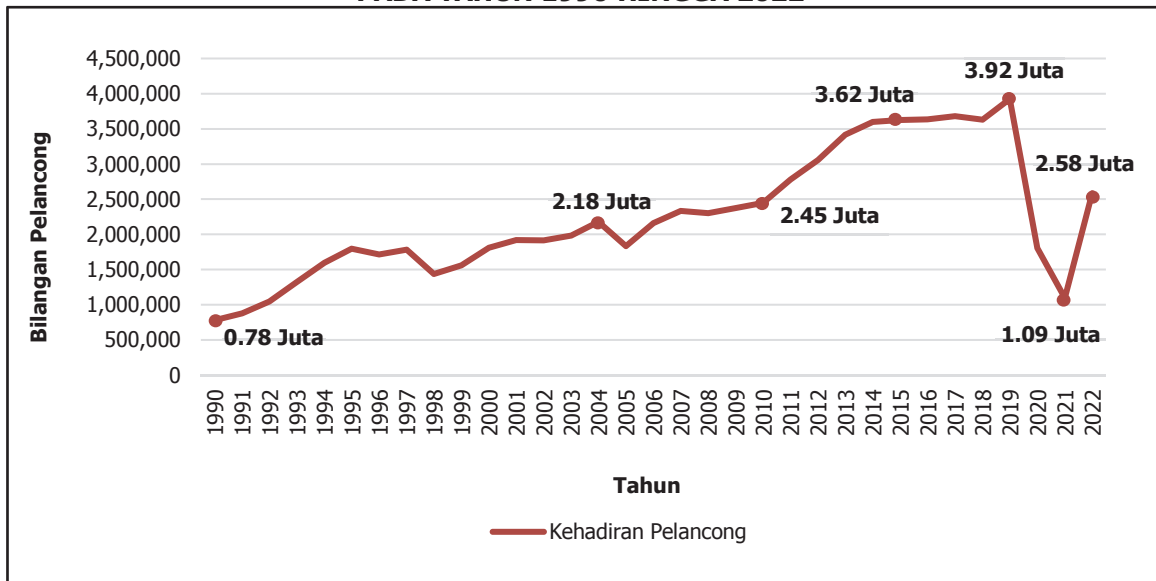
Bayaran pajakan tanah adalah bersifat *up-front payment* yang dijelaskan setelah perjanjian pajakan ditandatangani dan akan diiktiraf sebagai hasil sepanjang tempoh pajakan secara tahunan. Pemotongan 20% daripada keseluruhan bayaran pajakan tanah telah dibuat mengikut syarat-syarat perjanjian bagi penamatan perjanjian pajakan tanah dengan pihak syarikat. Pada tahun 2020 dan 2021 tiada perjanjian pajakan baharu yang ditandatangani kerana terdapat model pelaburan baharu seperti konsesi dan kerjasama pintar. Selain itu, penurunan sewaan rumah disebabkan rumah yang dimiliki LADA dalam tindakan pembaikan dan penyenggaraan. LADA telah mengambil tindakan membaiki rumah dan telah siap pada April tahun 2023. LADA juga mempunyai unjuran pendapatan bagi setiap hartanah pelaburan berdasarkan potensi setiap aset berkenaan untuk memberi pulangan kepada LADA.

Pendapat Audit	Sasaran untuk memaksimumkan pulangan pendapatan atas pelaburan dan aset masih belum tercapai kerana kutipan hasil dan prestasi ROA yang menurun bagi tahun 2018 hingga 2022.
---------------------------	---

5.1.2.2. Pemangkin kepada Pembangunan Pelancongan

- a. Daerah Langkawi telah diiktiraf sebagai zon pelancongan utama antarabangsa dan domestik dengan LADA berperanan sebagai agensi pembangunan utama di peringkat Kerajaan Persekutuan dalam memacu pembangunan pelancongan dan infrastruktur. Pencapaian projek pembangunan RMKe-11 dan RMKe-12 termasuk projek pelaburan swasta dapat diukur secara tidak langsung melalui kehadiran pelancong domestik dan luar negara yang menjadikan Pulau Langkawi sebagai destinasi utama pelancongan dunia.
- b. Statistik kehadiran pelancong ke Pulau Langkawi pada tahun 1990 hingga 2022 seperti dalam **Rajah 7**.

RAJAH 7
KEHADIRAN PELANCONG DOMESTIK DAN LUAR NEGARA KE PULAU LANGKAWI
PADA TAHUN 1990 HINGGA 2022



Sumber: Data LADA

- c. Secara keseluruhan, analisis Audit mendapati kehadiran 780,176 pelancong pada tahun 1990 telah meningkat lima kali ganda kepada 3.92 juta pada tahun 2019. Kedatangan pelancong tertinggi dicatatkan pada tahun 2019 kerana penganjuran acara Pameran Udara dan Maritim Antarabangsa Langkawi (LIMA) di samping pelaksanaan produk dan projek pembangunan BPL bagi tahun 2011 hingga 2015 (RMKe-10). Bagaimanapun, **kedatangan pelancong menurun kepada 1.80 juta dan 1.09 juta pada tahun 2020 dan 2021 berpunca daripada pandemik Covid-19**. Kehadiran pelancong melonjak kepada 2.58 juta pada tahun 2022 disebabkan pengenalan program Gelembung Pelancongan.
- d. Analisis Audit mendapati pelaksanaan projek pembangunan RMKe-11 dan RMKe-12 yang lebih tertumpu kepada kerja menaik taraf dan pembaikan infrastruktur serta kemudahan pelancongan turut menyumbang sebagai pemangkin pembangunan pelancongan. Projek pelaburan swasta yang telah siap pada tahun 2016 iaitu Hotel St. Regis Langkawi juga secara tidak langsung telah menyumbang kepada peningkatan kehadiran dan penginapan pelancong di Langkawi. Analisis terhadap data bayaran cukai warisan daripada pelancong mendapati purata jualan bagi 89 bilik hotel adalah antara 34.7% hingga 64.3% bagi tahun 2018 hingga 2022.
- e. Bagaimanapun kelewatan penyediaan projek pembangunan LADA seperti Pusat Discovery Geopark (GDC) dan projek Auditorium Kota Mahsuri memberi kesan terhadap peranan LADA sebagai pemangkin kepada pembangunan

pelancongan. GDC yang sepatutnya siap pada tahun 2018 hanya berjaya disiapkan pada tahun 2019 serta dibuka kepada pelancong pada 5 Januari 2020. Manakala projek Auditorium Kota Mahsuri yang merupakan projek sambungan RMKe-12 hanya disiapkan pada Mei 2022 berbanding perancangan asal pada April 2017. Kelewatan penyiapan projek ini menyebabkan manfaat lewat diterima oleh pelancong dan penduduk tempatan.

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023

Kemasukan pelancong ke Langkawi bukan hanya disebabkan oleh faktor pembangunan fizikal tetapi turut dipengaruhi oleh faktor lain seperti keindahan alam semulajadi Langkawi dan keunikan budaya tempatan. Persaingan yang hebat dan promosi yang mantap di kalangan domestik dan luar negara turut mempengaruhi kedatangan pelancong ke Langkawi. Selepas COVID-19 yang melumpuhkan industri pelancongan dunia, LADA menetapkan sasaran penetapan kemasukan pelancong adalah pada 2.5 juta dan mencapai sasaran malah melebihi sehingga 2.58 juta pada tahun 2022. LADA juga menetapkan sasaran pelancong seramai 3.2 juta orang pada tahun 2023. Pelbagai strategi promosi dilaksanakan bagi mencapai sasaran tersebut dengan penglibatan Tourism Malaysia dan pemain industri.

MasPlan yang dilancarkan pada tahun 2016 akan disemak semula selaras dengan situasi pasaran semasa khususnya selepas pandemik COVID-19 dan setelah tujuh tahun diguna pakai oleh LADA. Terdapat projek pembangunan dan pelaburan yang sedang dilaksanakan sehingga kini seperti Projek Naik Taraf Jeti Pelancongan Kuah, Projek Langkawi Premium Outlet, Langkawi Eco-Resort dan Eco-Adventure Park. Pembinaan Menara MAHA dengan nilai GDC berjumlah RM220 juta telah berjaya disiapkan pada tahun 2022 dan telah menyumbang kepada peningkatan kehadiran pelancong dalam dan luar negara.

Pendapat Audit | **LADA telah memainkan peranan sebagai pemangkin pembangunan pelancongan Langkawi melalui pelaksanaan projek pembangunan dan pelaburan swasta. Bagaimanapun, kelewatan penyiapan beberapa projek pembangunan menyebabkan manfaat lewat diterima oleh pelancong dan penduduk Langkawi.**

5.1.2.3. Peningkatan Taraf Kehidupan dan Sosioekonomi Penduduk Tempatan

- a. Seksyen 4, Akta LADA 1990 menyatakan antara peranan LADA adalah memajukan, menggalakkan, memudahkan dan mengusahakan pembangunan

ekonomi dan sosial dalam Kawasan LADA. Aktiviti pembangunan hartanah membantu LADA mencapai fungsi tersebut.

- b. Berdasarkan statistik pendapatan dan perbelanjaan isi rumah bagi daerah Langkawi oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) pada tahun 2019 dan 2022 terdapat penurunan dalam pendapatan dan peningkatan dalam perbelanjaan isi rumah. Secara purata pendapatan isi rumah secara bulanan **menurun RM650 (9.6%) manakala purata perbelanjaan meningkat RM346 (10.4%) pada tahun 2022**. Statistik pendapatan dan perbelanjaan isi rumah daerah Langkawi seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
STATISTIK PENDAPATAN DAN PERBELANJAAN ISI RUMAH
DAERAH LANGKAWI BAGI TAHUN 2019 DAN 2022

PERKARA		2019 (RM)	2022 (RM)	PERBEZAAN	
				RM	%
Pendapatan isi rumah kasar bulanan	Penengah	5,905	5,250	(655)	(11.1)
	Purata	6,737	6,087	(650)	(9.6)
Perbelanjaan penggunaan isi rumah bulanan	Penengah	2,695	3,372	677	25.1
	Purata	3,334	3,680	346	10.4

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM)

- c. Analisis Audit terhadap premis perniagaan yang dimiliki LADA sehingga 31 Disember 2022 mendapati **lebih 70% daripada 108 lot perniagaan di Kompleks Pekan Rabu dan 94 lot perniagaan di Oriental Village telah disewakan**. Jenis perniagaan yang dijalankan adalah seperti agensi pelancongan, jualan cenderamata dan kedai makanan serta minuman yang secara tidak langsung dapat menyumbang kepada pendapatan perniagaan di atas premis LADA.
- d. Berdasarkan statistik guna tenaga buruh dan pengangguran bagi daerah Langkawi juga mendapati bilangan penduduk yang bekerja menunjukkan penurunan sejak tahun 2019. **Jumlah dan kadar pengangguran semakin meningkat sehingga 3,700 (7.3%) orang pada tahun 2021**. Peningkatan pengangguran adalah antaranya berpunca daripada penutupan aktiviti ekonomi disebabkan pandemik Covid-19. Butiran statistik guna tenaga buruh dan pengangguran bagi daerah Langkawi bagi tempoh 2018 hingga 2021 adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
STATISTIK GUNA TENAGA BURUH DAN PENGANGGURAN
DAERAH LANGKAWI BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2021

PERKARA		2018	2019	2020	2021
Guna Tenaga	Tenaga Buruh ('000)	50.6	51.3	50.6	50.6
	Penduduk Bekerja ('000)	48.7	49.4	47.1	46.9
	Kadar Penyertaan Tenaga Buruh (%)	68.3	68.1	68.3	68.8
Pengangguran	Pengangguran ('000)	1.9	1.9	3.5	3.7
	Kadar Pengangguran (%)	3.8	3.7	6.9	7.3

Sumber: *My Local Stats* Langkawi Kedah, Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM)

Nota: Laporan Statistik Guna Tenaga Buruh dan Pengangguran Setiap Tahun Setakat yang Telah Diterbitkan oleh DOSM

- e. Projek pelaburan swasta LADA juga turut menyumbang kepada pembangunan sosioekonomi penduduk tempatan seperti peluang pekerjaan dan perniagaan. Berdasarkan Kertas Cadangan Projek Geopark City dan Langkawi Medical City, sejumlah 5,000 peluang pekerjaan dijangka ditawarkan kepada penduduk Langkawi melalui kedua-dua projek ini. Selain itu, projek Perdana Quay dan Projek Langkawi City yang berimpak tinggi turut menjanjikan peluang pekerjaan dan perniagaan melalui pembinaan produk pelancongan baharu dan pusat komersial perniagaan. Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi pula membuka peluang pekerjaan kepada penduduk tempatan dalam bidang perhotelan.
- f. Berdasarkan lima sampel Audit bagi projek pelaburan swasta, **hanya satu sahaja projek telah siap sepenuhnya** iaitu Hotel St. Regis Langkawi yang telah menawarkan sebanyak 201 peluang pekerjaan dalam bidang perhotelan. Dua projek lain masih dalam status pelaksanaan secara berfasa iaitu Projek Perdana Quay dan Langkawi City manakala dua projek lagi dibatalkan iaitu Projek Geopark City dan Medical Village.

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023

LADA mengambil maklum statistik yang dikeluarkan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia. LADA telah mensyaratkan supaya maklumat sumbangan sosioekonomi kepada warga tempatan dimasukkan dalam cadangan pembangunan bagi projek baharu. Antara projek yang melibatkan warga tempatan ialah Projek Hotel St Regis Langkawi, Projek Eco-Resort Adventures dan Projek Langkawi Premium Outlet.

Pendapat Audit

Projek pembangunan LADA dan projek pelaburan swasta membantu meningkatkan taraf hidup dan sosioekonomi penduduk Langkawi kecuali tahun 2020 dan 2021 semasa pandemik Covid-19.

5.1.2.4. Kajian Kepuasan Pelanggan Pengurusan Pembangunan Hartanah

- a. Satu kajian kepuasan pelanggan telah dijalankan untuk menilai prestasi projek pembangunan dan penyenggaraan yang dilaksanakan oleh LADA. Projek pembangunan melibatkan Projek Pembinaan Jalan Baharu dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah, Pembinaan Pusat Discovery Geopark Kilim, Langkawi dan Auditorium Kota Mahsuri.
- b. Soal selidik kajian ini telah diedarkan secara pos, e-mel dan hebahan melalui media sosial. Edaran dilaksanakan menggunakan borang soal selidik dan sistem *Quick Response* (QR) bagi tempoh Mac hingga Mei 2023. Seramai 141 responden telah memberi maklum balas sehingga Mei 2023. Responden terdiri daripada 63 kakitangan awam/LADA, 50 penduduk tempatan dan 28 responden terdiri daripada pelancong, peniaga/pelabur dan lain-lain.
- c. Analisis Audit terhadap keberhasilan pengurusan pembangunan hartanah LADA mendapati **seramai 23 (16.3%) responden sangat berpuas hati dan 61 (43.3%) responden berpuas hati terhadap manfaat yang diterima daripada projek pembangunan hartanah LADA.** Seramai 26 (18.4%) responden pula tidak dan kurang berpuas hati dengan pengurusan pembangunan hartanah. Soalan kajian selidik adalah seperti dalam **Jadual 14.**

JADUAL 14
PENILAIAN TERHADAP PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LADA

BIL.	PERKARA	SKALA					
		TIDAK BERKENAAN	TIDAK BERPUAS HATI	KURANG BERPUAS HATI	AGAK BERPUAS HATI	BERPUAS HATI	SANGAT BERPUAS HATI
1.	Pemangkin kepada pembangunan Langkawi	3	7	15	32	59	25
2.	Meningkatkan pendapatan dan sosioekonomi penduduk tempatan	2	9	18	24	65	23
3.	Menambahbaik infrastruktur dan kemudahan asas	3	8	17	29	62	22
4.	Pemuliharaan alam sekitar dan pengekalan kehijauan	2	6	22	31	56	24
JUMLAH		10	30	72	116	242	94
BILANGAN RESPONDEN*		2	8	18	29	61	23

Sumber: Analisis JAN Berdasarkan Soal Selidik Secara Edaran Manual dan QR Code

Nota : (*) - Pengiraan Bilangan Responden Berdasarkan Jumlah Responden Dibahagikan dengan Empat Perkara yang Dinilai

- d. Secara keseluruhan keberhasilan projek pembangunan yang dilaksanakan memberi manfaat dalam pembangunan pelancongan di Langkawi. Projek pembangunan RMKe-11, RMKe-12 dan projek pelaburan swasta yang dilaksanakan dapat membantu meningkatkan pendapatan dan sosioekonomi penduduk.
- e. Sejumlah 27 cadangan penambahbaikan telah diberikan oleh responden dan antara cadangan adalah seperti berikut:
 - i. merancang dan membangunkan produk-produk pelancongan baharu bertaraf dunia bagi meningkatkan pendapatan sosioekonomi penduduk Langkawi;
 - ii. memberi pengkhususan terhadap pelaburan berimpak tinggi terhadap ekonomi dan pelancongan bertaraf dunia berbanding setempat dan lokaliti Langkawi; dan
 - iii. mewujudkan jeti LADA di setiap pengkalan nelayan untuk memudahkan aktiviti pelancongan dan penduduk tempatan serta menaik taraf prasarana kemudahan jeti Langkawi.

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023

LADA mengambil maklum hasil dapatan kajian berkenaan dan akan mengambil tindakan yang sewajarnya bagi cadangan yang berkaitan dengan pihak LADA.

5.2. Pengurusan Aktiviti

5.2.1. Peruntukan dan Perbelanjaan Kewangan

- a. Pekeliling Perbendaharaan (PP), Pengurusan Belanjawan, Para 5.2 menyatakan Pegawai Pengawal hendaklah memastikan penyaluran dan perbelanjaan awam dilaksanakan dengan teratur dan berhemat mengikut perancangan kerangka keberhasilan. Penyaluran dan perbelanjaan awam tersebut hendaklah dibuat berdasarkan kepada jumlah peruntukan yang telah diluluskan sahaja.
- b. LADA telah menerima peruntukan pembangunan bagi projek baru dan sambungan BPL, RMKe-11 dan RMKe-12 dengan masing-masing berjumlah RM15.06 juta, RM44.46 juta dan RM225.89 juta. **Sejumlah RM255.20 juta (89.4%) bagi semua jenis peruntukan berkenaan telah dibelanjakan** seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
PRESTASI PERUNTUKAN PEMBANGUNAN BPL, RMKe-11 DAN RMKe-12
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

PERUNTUKAN	BIL. PROJEK	PERUNTUKAN LULUS (RM Juta)	PERUNTUKAN		BAKI (RM Juta)	BELANJA (%)
			TERIMA (RM Juta)	BELANJA (RM Juta)		
BPL	1	16.00	15.06	14.97	0.09	99.4
RMKe-11*	8	119.61	44.46	42.62	1.84	95.9
RMKe-12	11	272.61	225.89	197.61	28.28	87.5
JUMLAH	20	408.22	285.41	255.20	30.21	89.4

Sumber: Bahagian Kewangan, LADA

Nota: (*) - Prestasi Peruntukan Pembangunan Ini Tidak Termasuk Pengambilan dan Pembayaran Premium Tanah yang Telah Dibelanjakan Berjumlah RM13.11 Juta

- c. Secara keseluruhannya, prestasi perbelanjaan bagi 20 projek pembangunan di bawah peruntukan BPL, RMKe-11 dan RMKe-12 sehingga 31 Disember 2022 mengikut status projek pembangunan dan peruntukan adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
PRESTASI PERUNTUKAN DITERIMA DAN PERBELANJAAN PROJEK PEMBANGUNAN
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	STATUS PROJEK	BIL. PROJEK	PERUNTUKAN (RM Juta)								
			BPL			RMKe-11			RMKe-12		
			TERIMA	BELANJA		TERIMA	BELANJA		TERIMA	BELANJA	
				JUMLAH	%		JUMLAH	%		JUMLAH	%
1.	Siap	11	15.06	14.97	99.4	44.13	42.43	96.1	173.03	157.40	91.0
2.	Dalam Pelaksanaan	6	-	-	-	-	-	-	52.08	40.11	77.0
3.	Belum Mula	1	-	-	-	-	-	-	0.78	0.10	12.8
4.	Batal	2	-	-	-	0.33	0.19	57.6	-	-	-
JUMLAH		20	15.06	14.97	99.4	44.46	42.62	95.9	225.89	197.61	87.5

Sumber: Bahagian Kewangan, LADA

- d. Semakan Audit terhadap Laporan Prestasi Perbelanjaan Projek Pembangunan sehingga 31 Disember 2022 mendapati prestasi perbelanjaan bagi dua projek pembangunan berada di tahap kurang daripada 50% dan tiga projek melebihi peruntukan semasa yang diterima. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
PRESTASI PERBELANJAAN KURANG DARIPADA 50% DAN PERBELANJAAN MELEBIHI
PERUNTUKAN DITERIMA BAGI PROJEK PEMBANGUNAN RMKe-12 SEHINGGA
31 DISEMBER 2022

BIL.	SENARAI PROJEK	STATUS PROJEK	PERUNTUKAN DILULUSKAN (RM Juta)	TERIMA (RM Juta)	BELANJA (RM Juta)	BAKI (RM Juta)	PRESTASI BELANJA (%)	PENEMUAN AUDIT
1.	Meroboh dan Membina Baru Pelantar Tasik Dayang Bunting dan Kerja-kerja Lain Berkaitan di Tasik Dayang Bunting (Baru, RMKe-12)	Belum Mula	4.00	0.78	0.10	0.68	12.8	- Surat Setuju Terima (SST) dikeluarkan pada 25 Januari 2023. - Projek ini dilaksanakan oleh kontraktor mulai 8 Februari 2023.
2.	Membina Baharu Jambatan Sungai Perangin, Oriental Village (Sambungan, RMKe-12)	Dalam Pelaksanaan	8.27	8.00	2.45	5.55	30.6	Projek mengalami kelewatan kerana pengalihan utiliti menyebabkan kerja di tapak kurang lancar.
3.	Penggantian Pontoon dan Lain-lain Kerja Berkaitan di Jeti Teluk Bujur, Pulau Tuba, Langkawi (Sambungan, RMKe-12)	Siap	6.21	5.79	5.85	(0.06)	101.0	- Perbelanjaan semasa telah melebihi peruntukan diterima sehingga 31 Disember 2022. - Perbelanjaan menggunakan baki peruntukan daripada projek pembangunan lain.
4.	Menyiapkan Baki Kerja Tertinggal bagi Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium di Atas Sebahagian Lot di Mukim Ulu Melaka, Langkawi (Sambungan, RMKe-12)	Siap	7.00	6.69	6.92	(0.23)	103.4	
5.	Membina dan Menyiapkan Baru Jeti dan Lain-lain Kerja Berkaitan di Gua Langsir, Kilim Karst Geoforest Park, Mukim Ayer Hangat, Langkawi (Baru, RMKe-12)	Dalam Pelaksanaan	5.00	2.19	2.72	(0.53)	124.2	

Sumber: Bahagian Kewangan, LADA

- e. Semakan Audit seterusnya mendapati perbelanjaan melebihi peruntukan dilaksanakan mengikut kelulusan dalam Minit Mesyuarat Pemantauan Dan Pelaksanaan Projek Bilangan 9 Tahun 2022. Prestasi perbelanjaan tiga projek yang melebihi 100% disebabkan kelewatan menerima peruntukan daripada

MOF. Kelulusan MOF bertarikh 14 Februari 2022 telah diperolehi untuk menggunakan baki peruntukan daripada projek lain terlebih dahulu sebelum peruntukan diterima dan perbelanjaan keseluruhan masih tidak melebihi kos siling peruntukan.

Maklum balas LADA pada 21 Jun 2023 dan 17 Julai 2023

Peruntukan telah diterima pada suku kedua tahun 2023 menjadikan prestasi perbelanjaan projek antara 94.6% sehingga 98.9%. Oleh itu, prestasi perbelanjaan tidak melebihi keseluruhan peruntukan pembangunan yang diterima untuk tempoh lima tahun bagi setiap RMK.

Sehingga 30 Jun 2023, Projek Membina Baharu Jambatan Sungai Perangin, Oriental Village menunjukkan prestasi perbelanjaan berdasarkan kepada harga kontrak adalah sebanyak 63.5% dan status pelaksanaan adalah mengikut jadual. Projek Meroboh dan Membina Baharu Pelantar Tasik Dayang Bunting pula menunjukkan prestasi perbelanjaan berdasarkan kepada harga kontrak adalah sebanyak 3.7%.

Pendapat Audit | **Prestasi perbelanjaan pembangunan adalah memuaskan berdasarkan keseluruhan peruntukan yang dibelanjakan melebihi 87.5% namun perbelanjaan bagi tiga projek telah melebihi peruntukan semasa yang diterima.**

5.2.2. Pelaksanaan Projek Pembangunan LADA

Projek Pembangunan LADA dilaksanakan melalui permohonan dalam Rancangan Malaysia Lima Tahun (RMK) yang terdiri daripada projek infrastruktur, sosial dan ekonomi.

5.2.2.1. Pembinaan Jalan dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah

- a. Pekeliling Perbendaharaan PK2.19, Mekanisme Kawalan Pengurusan Projek Pembangunan Fizikal Kerajaan Persekutuan mengkehendaki jabatan dan agensi yang telah diluluskan projek Kerajaan oleh UPE, JPM dan MOF bertanggungjawab memastikan setiap projek pembangunan dilaksanakan mengikut kos projek, jadual dan siling peruntukan yang ditetapkan.
- b. Projek Pembinaan Jalan dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah yang diluluskan di bawah RMKe-10 dilaksanakan pada

RMKe-11 serta disambung ke RMKe-12. Butiran projek pembinaan jalan adalah seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
BUTIRAN PROJEK PEMBINAAN JALAN DARI KUALA TEMOYONG
KE TELUK BARU DAN PANTAI TENGAH

PERKARA	MAKLUMAT TERPERINCI
Nama Projek	Pembinaan Jalan dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah, Langkawi.
Kos Siling Asal	RM110.43 juta diluluskan oleh UPE pada 13 Julai 2017 terdiri daripada kos pembinaan, kos pengambilan tanah dan kos lain-lain yang terlibat.
Tujuan Pembinaan	Pembinaan jalan sejauh 4.3 kilometer sebagai jalan alternatif dan memendekkan masa perjalanan melalui jalan raya sedia ada bagi tujuan kemudahan penduduk dan pelancong.
Perolehan Kontrak Kerja Pembinaan	- Secara tender terhad kepada Syarikat 256113-W. - Nilai asal kontrak pembinaan berjumlah RM66.26 juta. - Kontrak ditandatangani pada 5 April 2018 melibatkan kerja-kerja <i>site clearance and demolition works, earthworks, drainage, pavement works, road furniture and structure</i>. - Tempoh pelaksanaan selama 24 bulan mulai 24 Januari 2018 hingga 23 Januari 2020.
Kos Pengambilan Tanah	Melibatkan 42 lot tanah termasuk dua lot tanah Kerajaan Negeri dengan anggaran kos pada tahun 2017 berjumlah RM39.26 juta.

Sumber: LADA

- c. Semakan Audit mendapati Perakuan Siap Kerja (CPC) telah dikeluarkan pada 25 September 2022 dengan kelulusan enam EOT berjumlah 977 hari. Butiran lanjut EOT adalah seperti dalam **Jadual 19**.

JADUAL 19
KELULUSAN DAN JUSTIFIKASI EOT
PROJEK JALAN KUALA TEMOYONG KE TELUK BARU DAN PANTAI TENGAH

TEMPOH KONTRAK	NO. EOT	TEMPOH DIBENARKAN	BIL. HARI	TARIKH SIAP DILANJUTKAN	JUSTIFIKASI
24.01.2018 hingga 23.01.2020	EOT 1	24.01.2020 hingga 26.08.2020	216	26.08.2020	Kelewatan memperoleh tapak disebabkan proses pengambilan balik tanah belum selesai.
	EOT 2	27.08.2020 hingga 26.07.2021	334	26.07.2021	Kerja tambahan <i>Soil Nailing, Geobamtile</i> dan pertambahan kuantiti <i>rock</i> .
	EOT 3	27.07.2021 hingga 17.11.2021	114	17.11.2021	Arahan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP).
	EOT 4	18.11.2021 hingga 16.01.2022	60	16.01.2022	PKP 3.0 – <i>Total Lockdown</i> Fasa 1.
	EOT 5	17.01.2022 hingga 29.05.2022	133	29.05.2022	- Kelewatan penyerahan pindaan lukisan pembinaan <i>Junction 1</i> dan <i>Junction 2</i>. - Kelewatan penyerahan lukisan pembinaan lokasi <i>Rock Bolt</i> bagi Kerja-kerja Wang Peruntukan Sementara (<i>Rock Slope Protection</i>).
	EOT 6	30.05.2022 hingga 26.09.2022	120	26.09.2022	Kelewatan bekalan bahan binaan (kabel) TNB bagi kerja-kerja <i>underground cabel</i> pada setiap pencawang padat baharu.
JUMLAH (Hari)			977		

Sumber: Sijil Kelambatan dan Lanjutan Masa

- d. Semakan selanjutnya mendapati **berlaku peningkatan pelarasan harga kontrak pembinaan daripada RM66.26 juta kepada RM85.64 juta**. Peningkatan harga melibatkan lima Arahan Perubahan Kerja (APK) dan 15 Pelarasan Harga Kontrak (PHK) yang telah dikeluarkan dengan nilai bersih berjumlah RM19.38 juta semasa pelaksanaan projek. Perubahan kerja melibatkan APK 1 bernilai RM5.97 juta dan APK 3 bernilai RM13.77 juta disebabkan oleh perubahan reka bentuk di peringkat perunding semasa menyediakan lukisan reka bentuk membabitkan kelebaran jalan dan kecerunan tanah asal tidak mematuhi spesifikasi JKR.
- e. Pada tahun 2019, LADA telah memohon peruntukan tambahan berjumlah RM48.75 juta disebabkan berlaku peningkatan kadar, harga pengambilan tanah dan tuntutan pampasan oleh pemilik tanah. Setakat Mei 2023, **terdapat 10 tuntutan pampasan pemilik tanah yang belum diselesaikan**. Ini menyebabkan kos sebenar keseluruhan projek masih belum dapat dimuktamadkan walaupun projek pembinaan telah siap sepenuhnya pada 25 September 2022.
- f. Secara keseluruhannya, kos siling projek **telah meningkat RM67.30 juta (60.9%)** dan butiran terperinci kos siling seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
BUTIRAN PENINGKATAN KOS SILING PROJEK PEMBINAAN JALAN
KUALA TEMOYONG SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	PERKARA	KOS SILING ASAL (RM Juta)	TAMBAHAN KOS KALI PERTAMA (RM Juta)	TAMBAHAN KOS KALI KEDUA (RM Juta)	KOS SILING PADA 31.12.2022 (RM Juta)	PENINGKATAN KOS SILING	
						JUMLAH (RM Juta)	%
1.	Kos Pembinaan	66.26	10.52	8.03	84.81	18.55	28.0
2.	Kos Pengambilan Balik Tanah	39.26	48.75	-	88.01	48.75	124.2
3.	Kos lain-lain*	4.91	-	-	4.91	-	-
JUMLAH		110.43	59.27	8.03	177.73	67.30	60.9

Sumber: Minit Bebas JPM.600-15/1/1/376 (8) bertarikh 12 Julai 2019 (RM59.27 juta) dan Surat MOF: MOF.200-8/4/2 Jld.3 (16) bertarikh 27 Oktober 2021 (RM8.03 juta)

Nota: (*) – Kos Lain-lain Melibatkan Bayaran kepada Perunding Survey dan Kerja Soil Investigation, Contribution & Others

- g. Projek pembinaan jalan ini telah diserahkan oleh JKR kepada LADA pada 2 November 2022. Projek masih dalam tempoh tanggungan kecacatan (DLP) selama setahun tiga bulan 14 hari yang tamat pada 8 Januari 2024. Pembinaan jalan yang telah siap adalah seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



GAMBAR 2



Projek Pembinaan Jalan Kuala Temoyong Ke Teluk Baru dan Pantai Tengah
- Keadaan Jalan yang Telah Siap
(26.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

Sehingga 30 Jun 2023, jumlah perbelanjaan projek pembinaan jalan termasuk sebahagian bayaran pampasan tanah adalah berjumlah RM143.89 juta (81.7%) daripada kos siling terkini berjumlah RM176.16 juta. MOF telah meluluskan pengurangan RM1.57 juta (0.9%) daripada kos siling projek asal berjumlah RM177.73 juta untuk disalurkan kepada projek pembangunan lain pada 23 Februari 2023.

Justifikasi peningkatan ketara kos pengambilan tanah adalah disebabkan nilai tanah ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) mengikut nilai pasaran pada tahun 2016. Bagaimanapun, pentadbir tanah telah menetapkan nilai pampasan berdasarkan nilai semasa dan faktor-faktor lain di bawah bidang kuasa pentadbir tanah semasa pewartaan dibuat pada tahun 2017 dan 2018.

5.2.2.2. Projek Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium Kota Mahsuri, Daerah Langkawi, Kedah

- a. Merujuk Klausula 39.1, kontrak Projek Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium menyatakan kontraktor perlu menyiapkan keseluruhan kerja pada atau sebelum tarikh siap yang ditetapkan. Klausula 40.1 pula menyatakan jika kontraktor gagal menyiapkan kerja dalam masa yang ditetapkan atau dalam tempoh EOT, Pegawai Penguasa (PP) boleh mengeluarkan Perakuan Tidak Siap Kerja kepada kontraktor. Klausula 40.2 seterusnya memberi hak kepada Kerajaan menamatkan kontrak sekiranya kontraktor gagal menyiapkan projek dalam tempoh yang perlu disiapkan.
- b. Semakan Audit mendapati projek pembinaan semula bangunan Auditorium merupakan projek yang dilaksanakan melalui kontraktor asal dan kontraktor penyelamat antara tahun 2016 hingga 2021 seperti butiran dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
BUTIRAN PROJEK PEMBINAAN SEMULA BANGUNAN AUDITORIUM
KOTA MAHSURI, DAERAH LANGKAWI

KONTRAKTOR	ASAL	PENYELAMAT
Nama Projek	Projek Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium di atas Sebahagian Lot 60016 (Asal Lot 2359 & 2360) Mukim Ulu Melaka Daerah Langkawi.	Projek Menyiapkan Baki Kerja Tertinggal bagi Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium di atas Sebahagian Lot 60016 (Asal Lot 2359 & 2360) Mukim Ulu Melaka, Daerah Langkawi.
Syarikat	607097-X	711614-D
Kos Kontrak	RM6.97 Juta	RM6.99 Juta
Tempoh Projek	11 April 2016 hingga 9 April 2017	10 Jun 2020 hingga 07 Disember 2021
Pegawai Penguasa	JKR Langkawi	JKR Langkawi
Status Pelaksanaan Projek	Perkhidmatan kontraktor ditamatkan oleh JKR pada 2 Januari 2019 kerana projek gagal disiapkan.	Projek telah disiapkan pada 31 Mei 2022 dengan nilai kontrak terselaras berjumlah RM6.96 juta.

Sumber: Kontrak Projek

- c. Bagaimanapun, kedua-dua projek yang dilaksanakan oleh kontraktor berbeza mengalami **kelambatan siap dengan keseluruhan EOT berjumlah 742 hari**. Butiran kelulusan dan justifikasi EOT adalah seperti dalam **Jadual 22**.

JADUAL 22
BUTIRAN DUA PROJEK MEROBOH DAN MEMBINA SEMULA BANGUNAN AUDITORIUM

BIL.	PROJEK	SYARIKAT DAN TEMPOH PROJEK	TARIKH SIAP		EOT			
			ASAL	SEBENAR	TEMPOH LULUS	BIL. HARI	TARIKH SIAP SEMASA	JUSTIFIKASI
1.	Projek A	607097-X (11.04.2016 hingga 09.04.2017)	09.04.2017	Tidak Siap dan Ditamatkan Perjanjian	EOT 1 10.04.2017 hingga 07.11.2017	212	07.11.2017	- Kelewatan penerimaan lukisan struktur Blok Auditorium, Blok TNB dan Blok Mekanikal. - Kelewatan pelantikan kontraktor NSC.
					EOT 2 08.11.2017 hingga 06.04.2018	150	08.04.2018	Kelewatan memuktamadkan keputusan perubahan rekabentuk kekuda bumbung Blok Auditorium.
					EOT 3 07.04.2018 hingga 28.10.2018	205	28.10.2018	- Perubahan rekabentuk kekuda bumbung. - Kerja tambahan pada tembok penahan. - Halangan struktur bangunan milik pengusaha Makam Mahsuri di laluan masuk utama ke tapak.
	JUMLAH					567		

BIL.	PROJEK	SYARIKAT DAN TEMPOH PROJEK	TARIKH SIAP		EOT			
			ASAL	SEBENAR	TEMPOH LULUS	BIL. HARI	TARIKH SIAP SEMASA	JUSTIFIKASI
2.	Projek B	711614-D (10.06.2020 hingga 07.12.2021)	07.12.2021	31.05.2022	EOT 1 08.12.2021 hingga 05.02.2022	60	05.02.2022	Arahan PKP 3.
					EOT 2 06.02.2022 hingga 16.04.2022	70	16.04.2022	Kelewatan disebabkan pertukaran kelulusan skema warna daripada pihak pelanggan.
					EOT 3 17.04.2022 hingga 31.05.2022	45	31.05.2022	Kelewatan kelulusan sistem pembetulan.
	JUMLAH					175		
JUMLAH KESELURUHAN						742		

Sumber: Dokumen Perjanjian dan Kelulusan EOT

Nota: Projek A - Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium di atas Sebahagian Lot 60016 (Asal Lot 2359 & 2360) Mukim Ulu Melaka, Daerah Langkawi, Kedah

Projek B - Menyiapkan Baki Kerja Tertinggal bagi Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium di atas Sebahagian Lot 60016 (Asal Lot 2359 & 2360) Mukim Ulu Melaka, Daerah Langkawi, Kedah Darul Aman

- d. Selain itu, status kemajuan kerja kontraktor asal adalah 64% berbanding jadual 94.8% manakala pembayaran yang telah dibuat kepada kontraktor asal berjumlah RM5.57 juta sehingga Oktober 2018 sebelum notis penamatan kerja dikeluarkan. Baki kerja projek telah berjaya disiapkan oleh kontraktor 711614-D pada 31 Mei 2022 dengan nilai kontrak terselaras berjumlah RM6.96 juta melibatkan komponen *Preliminaries Work*, Blok Auditorium, Blok TNB, Blok Mekanikal, Ruang Penghawa Dingin dan *External Works*. Sebanyak 10 APK dan 15 PHK telah dikeluarkan oleh JKR dengan nilai pengurangan bersih berjumlah RM24,906.
- e. Pihak Audit mendapati kos sebenar projek bagi menyambung baki kerja-kerja yang gagal disiapkan hampir menyamai kos kontrak asal yang telah diberikan kepada Syarikat 607097-X. Seterusnya, JKR telah **mengeluarkan surat Tuntutan Perakuan Kos Penamatan berjumlah RM2.84 juta kepada Syarikat 607097-X pada 9 November 2021**. Tuntutan ini dibuat disebabkan kegagalan kontraktor asal menyiapkan projek mengikut syarat-syarat kontrak. Sehingga tarikh pengauditan, Syarikat 607097-X masih belum menyelesaikan tuntutan RM2.84 juta yang dikemukakan oleh JKR.

Maklum balas JKR yang diterima pada 21 Jun 2023

JKR telah mengeluarkan surat peringatan kepada kontraktor asal untuk membayar semula tuntutan perakuan kos penamatan pada 20 Februari 2022. Kontraktor asal telah melantik peguam dan memfailkan Notis Arbitrasi bagi mencabar penamatan kontrak tidak sah dan menuntut ganti rugi bagi kerja-kerja yang dilaksanakan melalui

surat bertarikh 24 Februari 2022. Kes masih dalam perbicaraan dan belum diputuskan oleh Tribunal Timbang Tara (Arbitrasi).

Pendapat Audit | **Pengurusan projek pembangunan LADA adalah kurang memuaskan berdasarkan tempoh penyiapan projek yang lama dan peningkatan kos sebenar projek.**

5.2.3. Perjanjian Pajakan Tanah

Pajakan tanah merupakan model pelaburan utama dalam memastikan tanah milik LADA diusahakan dan dibangunkan oleh pihak swasta di samping menjana terimaan dan pulangan hasil.

5.2.3.1. Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

Projek Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi (SRL) dilaksanakan oleh Syarikat 989392-K merupakan syarikat bersekutu LADA. LADA telah memajak tanah kepada syarikat untuk tujuan pembangunan hotel berdasarkan *Shareholders Agreement* (SHA) yang telah ditandatangani pada 11 April 2014.

Pembinaan hotel SRL melibatkan dua plot pajakan tanah iaitu Plot 1 (Subplot A dan B) dan Plot 2 (Subplot Ci dan Cii) yang bernilai RM69.67 juta dengan jumlah keluasan 47.25 ekar yang terletak dalam Mukim Kuah, Langkawi. Hotel SRL telah beroperasi mulai 29 Mei 2016.

a. Hasil Pajakan Tanah

- i. Merujuk Klausa 7.3.1 (c) SHA, syarikat perlu menjelaskan RM660,000 setahun kepada LADA bagi Plot 1 untuk tempoh pajakan selama 99 tahun. Syarikat juga boleh membuat pilihan dengan membeli tanah tersebut pada tahun ke tiga hingga tahun ke-10 pada nilai harga semasa. Mesyuarat JP LADA Bil. 1 Tahun 2018 telah bersetuju supaya tempoh pajakan bagi Plot 1 kepada pihak syarikat adalah selama 99 tahun mulai tarikh pendaftaran geran baharu dengan kadar bayaran berjumlah RM660,000 setahun. Kadar bayaran pajakan Plot 2 pula akan ditentukan selepas penilaian JPPH mengikut kadar semasa.
- ii. Semakan Audit mendapati geran tanah Plot 1 telah didaftarkan di pejabat tanah pada 8 Februari 2018 dengan status tanah pegangan pajakan bagi tempoh 99 tahun yang berakhir pada 7 Februari 2117. Pihak Audit mendapati perkara berikut:

- **Tiada perjanjian pajakan tanah Plot 1 ditandatangani** sehingga tarikh pengauditan dilaksanakan.
 - **Hasil pajakan tanah berjumlah RM660,000 setahun masih belum diterima sejak geran tanah Plot 1 dikeluarkan pada 8 Februari 2018.**
 - **Kadar pajakan tanah Plot 2 masih belum dimuktamadkan** sehingga 31 Disember 2022 walaupun hotel telah beroperasi sejak tahun 2016.
- iii. Pada 9 Disember 2019, Mesyuarat JP LADA Bil. 4 Tahun 2019 telah memutuskan LADA tidak perlu menandatangani perjanjian pajakan tanah disebabkan kelemahan prestasi kewangan syarikat. Ini menyebabkan tindakan penguatkuasaan tidak dapat dilaksanakan kerana kontrak perjanjian pajakan tidak ditandatangani manakala kutipan hasil pajakan tanah tidak dapat dibuat walaupun terdapat syarat-syarat yang telah dipersetujui dalam SHA.
- iv. Pihak Audit **menganggarkan sejumlah RM3.19 juta bagi tempoh 4 tahun 10 bulan bayaran pajakan tanah Plot 1 yang masih belum dikutip** sehingga 31 Disember 2022. Hasil pajakan bagi Plot 2 pula masih belum dapat ditentukan kerana masih dalam penilaian JPPH.

b. Hak Pemilikan Tanah

- i. Klausula 7.3.4, SHA menyatakan Syarikat 989392-K perlu memastikan dokumen sekuriti perlu disempurnakan dan memenuhi keperluan serta syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak Bank 16562-K. Sebarang pelanggaran obligasi, kegagalan ansuran pembayaran dan keadaan lain di bawah Klausula 16, kontrak pembiayaan menyebabkan bank boleh mengambil tindakan sewajarnya mengikut syarat-syarat kontrak.
- ii. Semakan Audit terhadap perjanjian pembiayaan berjumlah RM246.54 juta antara syarikat dan bank mendapati bentuk sekuriti yang telah dipersetujui adalah gadaian ke atas pajakan tanah (charge over lease over the land). Sekuriti tersebut perlu disempurnakan selewat-lewatnya 22 Mac 2015. Bagaimanapun, dokumen gadaian tanah masih belum dilengkapkan dan Plot 1 telah **dikaveatkan oleh pihak bank mulai 29 Mac 2015.**
- iii. Semakan terhadap surat daripada bank bertarikh 3 Ogos 2020 mendapati pihak bank tidak dapat menyempurnakan gadaian ke atas pajakan tanah

tersebut. Ini disebabkan perjanjian pajakan tanah antara pihak Syarikat 989392-K dengan LADA masih belum ditandatangani.

- iv. Seterusnya, pihak Audit turut mendapati syarikat **tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank** bagi pembiayaan tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27.07 juta sehingga 30 Jun 2021. LADA berisiko kehilangan tanah pajakan kepada bank sekiranya tindakan perundangan di ambil atas pelanggaran terma dan syarat dalam perjanjian pembiayaan bank.

Maklum balas LADA yang diterima pada 10 Ogos 2023

LADA telah mengambil tindakan melaksanakan beberapa siri perbincangan dan mesyuarat dengan MOF serta bank dalam mencari penyelesaian holistik bagi menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat. Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA Bil. 1 Tahun 2023 telah diadakan pada 15 Mei 2023 dan bersetuju dengan membuat pindaan terhadap beberapa terma dan syarat dalam SHA sedia ada melibatkan pemilikan tanah *freehold* kepada pajakan 99 tahun, tempoh pegangan pajakan bagi Plot 2 adalah selama 60 tahun sahaja, dan terma-terma lain yang bertentangan dengan polisi atau peraturan terkini.

Penilaian JPPH telah diperolehi oleh LADA pada 16 April 2023 bagi Plot 2 dan penilaian JPPH ini akan digunakan sebagai asas bagi tujuan penentuan penilaian pajakan tanah yang sedang dimuktamadkan. Jemaah Pengarah LADA bersetuju untuk membenarkan LADA memasuki perjanjian pajakan tanah bersama pihak syarikat sekiranya memperoleh surat jaminan (indemnity) daripada MOF. Mesyuarat bersama pihak syarikat dan pihak MOF bagi tujuan penentuan terma utama perjanjian pajakan telah diadakan pada 20 Julai 2023. Pihak MOF dalam proses pertimbangan untuk mengeluarkan surat jaminan bagi membolehkan perjanjian pajakan tanah diselesaikan selewatnya pada bulan Disember 2023.

5.2.3.2. Projek Perkampungan Tok Senik Resort

Projek Perkampungan Tok Senik Resort merupakan projek pelaburan oleh Syarikat 414252-H di atas tanah LADA Lot 1577 dan 1244 Kg. Mata Ayer, Mukim Ulu Melaka, Langkawi. Projek ini dilaksanakan bagi membolehkan pelancong meninjau dan mengalami keunikan cara hidup dan budaya Melayu.

a. Balasan Bagi Pajakan Tanah

- i. LADA telah memeterai perjanjian *Shareholder Agreement* (SHA), *Subscription Agreement* (SA) dan perjanjian pajakan tanah antara tahun

2000 hingga 2003 bagi tujuan pemilikan saham Syarikat 414252-H dan pembangunan Projek Perkampungan Tok Senik Resort. Butiran perjanjian SHA, SA dan pajakan tanah adalah seperti dalam **Jadual 23**.

JADUAL 23
BUTIRAN PERJANJIAN SHA, SA DAN PAJAKAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
PROJEK PERKAMPUNGAN TOK SENIK RESORT

BUTIRAN PERJANJIAN	SHA DAN SA	PAJAKAN TANAH LADA
Tarikh Kontrak	26 Julai 2000	24 Jun 2001 dan 9 Mei 2003
Syarikat Terlibat	Syarikat 40444-V dan Syarikat 414252-H	Syarikat 414252-H
Tujuan Perjanjian	Pemilikan saham bernilai RM27.68 juta (RM1.00 sesaham) dalam Syarikat 414252-H. Pegangan saham mengikut entiti seperti berikut: i. 30% LADA bernilai RM8.30 juta ii. 70% Syarikat 40444-V bernilai RM19.38 juta.	Pajakan dua lot tanah LADA iaitu Lot 1577 dan sebahagian Lot 1244. Nilai pajakan tanah RM8.30 juta bagi tujuan pembangunan Projek Perkampungan Tok Senik Resort.

Sumber: Dokumen Perjanjian

- ii. Merujuk kepada Klausula 1.2, perjanjian pajakan tanah, Syarikat 414252-H perlu membayar pajakan tanah bernilai RM8.30 juta dengan balasan pemberian 30% pemilikan saham kepada LADA dalam syarikat pada nilai iaitu RM8.30 juta. Maklumat dua lot tanah adalah seperti dalam **Jadual 24**.

JADUAL 24
BUTIRAN PAJAKAN TANAH SEBAGAI BALASAN 30%
PEGANGAN SAHAM DIMILIKI LADA

BIL	BUTIRAN	LOT 1244	LOT 1577
1.	No. Hak Milik	GM 739	H.S.(M) 10-92
2.	No. Lot	1244 (Sebahagian)	1577 (PT 1010)
3.	Keluasan	0.64 hektar	14.77 hektar
4.	Kategori Penggunaan Tanah	Pertanian	Pertanian
5.	Pemilikan Tanah	Selama-lamanya	Selama-lamanya
6.	Syarat – syarat Nyata	Kampung	Getah
7.	Tempoh Pajakan Tanah	Pajakan sebahagian tanah kepada 414252-H selama 30 Tahun bermula 23 November 2001 hingga 22 November 2031.	Diberi pajakan kepada 414252-H selama 99 tahun bermula 2 April 2001 hingga 1 April 2100.

Sumber: Geran Tanah dan Dokumen Perjanjian

- iii. Berdasarkan Minit Mesyuarat SHA antara LADA dan Syarikat 414252-H pada 30 Jun 2010, **pegangan saham 30% bernilai RM8.30 juta yang dijanjikan kepada LADA masih belum didaftarkan**. LADA meminta agar balasan tanah dalam bentuk balasan pegangan saham digantikan semula dalam bentuk bayaran pajakan secara tunai. Bagaimanapun, hasil semakan Audit mendapati syarikat tidak berkemampuan membuat bayaran pajakan secara tunai dan

mencadangkan LADA mempertimbangkan semula pemilikan saham sebanyak 30% dalam Syarikat 414252-H. Namun tiada keputusan diperolehi daripada hasil mesyuarat berkenaan.

- iv. Hasil semakan Audit di laman sesawang Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) sehingga 24 Mac 2023 mendapati **LADA masih belum memiliki pegangan saham bernilai RM8.30 juta dalam Syarikat 414252-H walaupun telah dibangkitkan pada tahun 2010.** Syarikat 40444-V memiliki 100% pegangan saham bernilai RM19.38 juta tanpa pendaftaran saham milik LADA. Semakan juga mendapati syarikat tidak membayar pajakan tanah berjumlah RM8.30 juta kepada LADA sebagaimana yang diputuskan seperti dalam mesyuarat SHA bertarikh 30 Jun 2010.
- v. Lawatan Audit pada 28 Februari 2023 mendapati Perkampungan Tok Senik Resort masih beroperasi. Hasil temubual bersama dengan pegawai operasi Syarikat 414252-H memaklumkan hanya restoran dan sebahagian chalet yang masih disewakan kepada pelancong. Kebanyakan chalet telah usang dan rosak serta tidak mampu dibaiki oleh syarikat atas kekangan kewangan seperti dalam **Gambar 3** dan **Gambar 4**.

GAMBAR 3



GAMBAR 4



Lot 1577
- Chalet Usang dan Rosak
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

b. Gadaian Tanah LADA

- i. Berdasarkan Klausula 2.1 (j), perjanjian pajakan tanah antara LADA dan Syarikat 414252-H menyatakan pemajak iaitu Syarikat 414252-H berhak untuk menggadaikan tanah pajakan kepada pihak dan/atau institusi kewangan. Ini sebagai jaminan untuk sebarang pinjaman, overdraf atau kemudahan pembiayaan lain yang dipersetujui untuk diberikan kepada

pemajak atau mana-mana orang, firma atau syarikat lain bagi pelaksanaan projek pembangunan yang telah dipersetujui.

- ii. Semakan Audit mendapati LADA, Syarikat 40444-V dan Syarikat 83868-X telah memeterai perjanjian gadaian tanah melibatkan tanah milik LADA iaitu Lot 1577 dan Lot 1244 pada 18 November 2002. Gadaian tanah telah didaftarkan di pejabat tanah pada 31 Disember 2003. LADA bersetuju untuk membenarkan dua lot tanah pajakan bernilai RM2.76 juta tersebut dijadikan sebagai jaminan terhadap bayaran Syarikat 40444-V dalam pembelian saham entiti milik Syarikat 83868-X.
- iii. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati perjanjian gadaian tanah antara LADA, Syarikat 40444-V dan Syarikat 83868-X tidak melibatkan pemegang pajakan lot tanah iaitu Syarikat 414252-H dalam membiayai kos pembangunan projek Perkampungan Tok Senik Resort. Sebaliknya, **perjanjian gadaian ini dibuat bertujuan memberi jaminan kepada Syarikat 40444-V bagi menyelesaikan obligasi hutang kepada Syarikat 83868-X.**
- iv. Perjanjian gadaian tanah LADA ini boleh mendedahkan risiko ke atas kehilangan tanah LADA sekiranya Syarikat 40444-V tidak mampu menyelesaikan hutang dengan Syarikat 83868-X.

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023 dan 17 Julai 2023

Mesyuarat telah diadakan pada 5 September 2021 bagi membincangkan cadangan penyelesaian isu pembangunan Perkampungan Tok Senik bersama MOF. Mesyuarat bersetuju isu penyelesaian pajakan tanah bagi tujuan projek pembangunan Perkampungan Tok Senik Resort hanya dapat dipertimbangkan setelah mendapat keputusan daripada mahkamah berkenaan.

Pendapat Audit | Pengurusan pajakan tanah tidak memuaskan kerana berlaku kelemahan dalam pengurusan perjanjian yang menyumbang kepada kehilangan hasil pajakan dan risiko kehilangan tanah LADA.

5.2.4. Hartanah Pelaburan

5.2.4.1. Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

Taman Nilam dibina pada tahun 2001 terdiri daripada 280 unit rumah teres kos rendah, 134 unit rumah teres kos sederhana rendah dan 200 unit rumah teres

sederhana. Sebanyak 100 unit diperuntukkan untuk sewaan manakala 123 unit adalah untuk tujuan sewa beli khusus untuk penduduk Melayu Islam Kedah (MIK). Selebihnya, sebanyak 391 unit rumah adalah untuk jualan kepada orang awam.

a. Hak Milik Rumah Kepada Pembeli

- i. Berdasarkan Klausa 17, Perjanjian Jual Beli antara LADA dan pembeli, pembeli bertanggungjawab menjelaskan kesemua bayaran perjanjian jual beli kepada peguam pembeli. Jika pembeli gagal membayar baki jualan atau ansuran yang ditetapkan, peguam pembeli diberi kuasa untuk memulangkan dokumen hak milik hartanah tersebut kepada penjual dan pindah milik tersebut hendaklah dibatalkan.
- ii. Semakan Audit terhadap tunggakan bayaran penjualan hartanah perumahan Taman Nilam (bukan MIK) mendapati berlaku tunggakan bayaran berjumlah RM723,231.60 sehingga 31 Disember 2022 melibatkan 41 unit perumahan Taman Nilam. Sebanyak **31 lot rumah telah dipindah milik walaupun pembeli belum menjelaskan tunggakan bayaran rumah sepenuhnya**. Lima sampel Audit bagi hak milik lot rumah yang telah diserahkan kepada pembeli seperti dalam **Jadual 25**.

JADUAL 25
HAK MILIK LOT RUMAH DISERAH KEPADA PEMBELI
WALAUPUN MASIH MEMPUNYAI TUNGGAKAN BAYARAN

BIL.	NO. LOT	HARGA JUALAN (RM)	TUNGGAKAN (RM)	NO. HAKMILIK	TARIKH SERAH MILIK
1.	331	71,334	67,777	HSM 5091	22.07.2007
2.	507	82,000	60,000	HSM 5174	10.08.2011
3.	372	65,000	40,250	HSM 5272	02.09.2009
4.	203	49,654	14,689	HSM 4681	17.05.2006
5.	612	79,485	10,510	HSM 4829	10.06.2007

Sumber: Carian Rasmi, Perjanjian Jual Beli dan Rekod Bahagian Kewangan LADA

- iii. Semakan selanjutnya mendapati tunggakan bayaran yang melibatkan 41 unit rumah mempunyai pelbagai isu jual beli rumah yang berlaku sekitar tahun 2005 hingga 2008. Antara isu yang menyebabkan tunggakan adalah tunggakan bayaran pinjaman bank, baki tunggakan telah dibayar kepada peguam pembeli, salinan perjanjian tiada dalam fail dan tunggakan bayaran pinjaman Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA).

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

Sehingga 30 Jun 2023, hanya 31 unit daripada keseluruhan 385 unit jualan rumah Taman Nilam yang belum dimuktamadkan penjualan. LADA telah mengambil inisiatif untuk menyelesaikannya dengan libat urus bersama pihak bank, peguam dan pembeli mengikut isu-isu dan status setiap transaksi. Tindakan penyelesaian diambil *as per case basis* memandangkan isu-isu terlibat memerlukan dokumentasi dan rekod transaksi sejak tahun 2005. LADA telah menubuhkan Jawatankuasa *Task Force* Taman Nilam bagi melaksanakan dan memantau ke arah penyelesaian isu ini. Tindakan susulan bersama peguam juga telah diadakan pada 18 Julai 2022, 14 September 2022 dan 10 Januari 2023.

LADA telah menghubungi pihak peguam yang menguruskan penjualan rumah Taman Nilam berkenaan. Proses mendapatkan maklumat dan dokumen berkaitan daripada peguam dan juga pembeli dan waris serta pihak pembiaya pinjaman masih dijalankan. Proses ini dilaksanakan secara berterusan dan akan diselesaikan secara berperingkat. Mulai tahun 2015, LADA juga telah menambah baik prosedur penjualan iaitu memastikan penyerahan kunci kepada pembeli dilakukan selepas bayaran penuh diterima dan disahkan oleh Bahagian Kewangan LADA.

b. Bayaran Sewa Beli Lot Rumah MIK

- i. Klausula 6.1 (a) Perjanjian Sewa Beli antara LADA dan pembeli pada tahun 2018 menyatakan pembeli hendaklah menjelaskan bayaran ansuran bulanan mengikut masa dan cara yang ditetapkan. Klausula 8.1 pula menyatakan, sekiranya bayaran ansuran bulanan tidak dijelaskan dalam masa 14 hari, LADA berhak untuk menamatkan perjanjian tanpa menjejaskan kepentingan LADA.
- ii. Kronologi pengurusan bayaran sewa beli lot rumah MIK adalah seperti dalam **Jadual 26**.

JADUAL 26
KRONOLOGI BAYARAN SEWA BELI LOT RUMAH MIK

TAHUN	BUTIRAN
2005	Sebanyak 123 unit rumah LADA di Taman Nilam telah diperuntukkan untuk penempatan penduduk MIK. Penduduk telah ditawarkan sewa beli semasa pemindahan dan penempatan penduduk. Tiada sebarang caj sewaan dikenakan kepada penduduk MIK.
2006	Mulai November 2006 caj sewaan telah dikenakan oleh LADA dengan kadar sewaan RM150 dan RM200 sebulan. Bagaimanapun, caj sewaan yang telah dikenakan tidak dibayar sepenuhnya oleh penyewa sehingga 2017.
2017	Pada 23 November 2017, LADA telah mengeluarkan surat tawaran dan perjanjian sewa beli kepada penduduk MIK. Perjanjian sewa beli antara LADA dan penyewa telah dimeterai pada tahun 2018 bagi tempoh 20 tahun dari tarikh perjanjian ditandatangani. Bayaran ansuran bulanan berjumlah antara RM120 hingga RM250. Sasaran kutipan sewaan sebulan adalah berjumlah RM26,300.
2018	Mesuarat Jawatankuasa Pengurusan Kewangan (JPKA) Bil. 1 Tahun 2018 telah meluluskan cadangan untuk menghapuskan tunggakan dan telah diambil tindakan dalam Penyata Kewangan Tahun 2018. Terdapat tunggakan sewa rumah bermula dari 1 November 2006 hingga 30 November 2017 berjumlah RM2.03 juta.

Sumber: Dokumen LADA

- iii. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2022, masih terdapat bayaran ansuran yang tidak dibayar oleh penduduk MIK. Pihak Audit mendapati **tunggakan sewa beli rumah Taman Nilam oleh MIK berjumlah RM1.03 juta** melibatkan 118 penyewa sejak tahun 2018. Sebanyak 49 penyewa (41.5%) daripada 118 penyewa mempunyai tunggakan bayaran sewa beli antara 49 hingga 60 bulan dengan nilai keseluruhan tunggakan berjumlah RM567,320.
- iv. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat JPKA Bil. 1 Tahun 2018 mendapati cadangan hapus kira berjumlah RM2.03 juta diluluskan disebabkan tindakan undang-undang sukar dilaksanakan. Ini kerana ketiadaan perjanjian sewaan yang ditandatangani di antara LADA dan penduduk MIK sebelum tahun 2017. Selain itu, terdapat penyewa asal telah meninggal dunia, bercerai dan telah berpindah memberi kesan kepada kutipan hasil sewaan LADA.
- v. Menurut perkiraan Audit, jumlah keseluruhan hasil sewa dan sewa beli rumah MIK yang **tidak dapat dikutip termasuk tunggakan dihapus kira adalah berjumlah RM3.06 juta bagi tempoh November 2006 hingga Disember 2022.**

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023

LADA memaklumkan kutipan sewa beli (MIK) dijalankan secara berterusan. Pada tahun 2022, LADA telah berjaya mengutip sejumlah RM149,970 manakala tahun 2023 menunjukkan sejumlah RM42,410 dikutip sehingga 31 Mac 2023. LADA telah melaksanakan beberapa inisiatif untuk mengurangkan tunggakan MIK. Antaranya ialah penubuhan *Task Force Unit Recovery* untuk mengutip sewa, membuka kaunter bayaran di Taman Nilam secara bulanan, pengeluaran notis tunggakan berkala dan pelaksanaan Hari Mesra bersama Penyewa Beli Taman Nilam. Inisiatif lain yang dilaksanakan adalah untuk menghubungi penyewa, hadir ke rumah dan memberi peringatan kepada penyewa pada setiap sesi kaunter bergerak. Tunggakan MIK ini juga dipantau dalam Mesyuarat Akaun Belum Terima (ABT) dan Hasil serta mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Kewangan dan Akaun (JPKA) LADA & JPKA MOF.

5.2.4.2. Pengurusan Secara M&O

Berdasarkan Para 3.2, Pelan Hala Tuju Pengurusan Aset Tak Alih (PROMAP) objektif pengurusan aset tak alih adalah untuk mendapatkan faedah yang optimum serta menyediakan bajet operasi dan penyelenggaraan yang lebih efisien. Pengurusan

aset secara M&O adalah kaedah yang digunakan bagi memastikan aset LADA diuruskan secara optimum dan disenggara dengan baik.

a. Jeti Pelancongan Chenang

- i. Jeti Pelancongan Chenang terletak di Lot PT 1298 dengan keluasan 0.62 ekar di Mukim Kedawang telah diuruskan secara M&O oleh pengendali syarikat swasta. Butiran perjanjian M&O pengurusan Jeti Pelancongan Chenang adalah seperti dalam **Jadual 27**.

JADUAL 27
BUTIRAN PERJANJIAN M&O PENGURUSAN JETI PELANCONGAN CHENANG

PERKARA	MAKLUMAT
Syarikat Pengendali	Syarikat 237332-H.
Tempoh Perjanjian	29 November 2007 sehingga 28 November 2012.
Lanjutan Tempoh	Setiap 5 tahun sehingga 15 tahun pertama mulai tarikh perjanjian dan perjanjian perlu diperbaharui untuk 15 tahun berikutnya.
Syarat Nyata Geran Tanah	Tanah hendaklah digunakan bagi maksud Tapak Perusahaan Pelancongan (Pembangunan/Jeti Pelancongan) sahaja.
Yuran Pengurusan dan Terma Perjanjian	RM5,000/bulan • kenaikan sewa 10% selepas setiap lima tahun. • RM10,000 selepas perjanjian dimeterai sebagai deposit keselamatan. • RM1,000 untuk utiliti sebagai sekuriti.
Bangunan Asal	Jeti sahaja.

Sumber: Dokumen Perjanjian

- ii. Klausula 3.1, Perjanjian menyatakan LADA telah melantik syarikat untuk menguruskan jeti tertakluk kepada syarat perjanjian. Syarikat hendaklah menyelia, mengarah dan mengawal pengurusan, pemasaran dan operasi jeti. Syarikat juga perlu mengambil tindakan yang perlu bagi memastikan operasi jeti ini dalam keadaan efisien serta berkeadaan baik. Klausula 7.3 Perjanjian, menyatakan jika pembaikan, penambahan atau penambahbaikan yang melibatkan asas jeti, syarikat perlu menghantar kertas cadangan bagi memohon kelulusan daripada LADA.
- iii. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Hala Tuju Pengurusan Jeti Kuala Chenang (Jeti Pelancongan Pantai Chenang) bertarikh 12 September 2019 mendapati **fungsi jeti sebagai jeti pelancongan seperti mana terkandung di dalam perjanjian M&O tidak dijalankan dan diuruskan** oleh syarikat. Keadaan ini berlaku disebabkan lokasi dan keadaan persekitaran jeti yang tidak sesuai untuk operasi jeti.
- iv. Lawatan Audit pada 1 Mac 2023 mendapati jeti tidak beroperasi dan tidak berfungsi, tidak disenggara dan mengalami kerosakan teruk. Pihak Audit juga mendapati pembinaan bangunan tambahan berupa motel yang

didirikan tanpa memohon kelulusan KM daripada MPLBP. Butiran seperti dalam **Gambar 5** hingga **Gambar 6**.

GAMBAR 5



Jeti Pelancongan Chenang
- Jeti Tidak Beroperasi, Tidak Berfungsi
dan Tidak Diselenggara
(01.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



Jeti Pelancongan Chenang
- Binaan Seperti Motel Telah Dibina
di Kawasan Jeti
(01.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

Tanah berkeluasan 0.62 ekar daripada keseluruhan 5.5 ekar yang pada asalnya dibangunkan sebagai Jeti Pelancongan Chenang tidak lagi sesuai untuk beroperasi sebagai jeti. Keperluan untuk menaik taraf jeti berkenaan tidak relevan memandangkan keadaan kawasan yang berlumpur dan cetek akibat pembinaan pemecah ombak yang tidak sesuai. LADA dalam tindakan untuk melaksanakan pecah sempadan bagi lot tanah ini. Hala tuju pengurusan akan ditentukan setelah proses pecah sempadan tanah ini dilaksanakan dan dijangka selesai pada Disember 2024. Sebahagian tanah akan diubah guna berdasarkan hala tuju LADA yang akan ditentukan dan diluluskan nanti.

b. Restoran 1Malaysia

- i. Restoran 1Malaysia (R1M) telah siap dibina pada tahun 2014 sebagai aset milikan LADA. Pengurusan aset ini telah diserahkan kepada anak syarikat LADA iaitu Syarikat 518734-V melalui perjanjian M&O yang telah ditandatangani pada 18 April 2016. Maklumat perjanjian M&O R1M seperti dalam **Jadual 28**.

JADUAL 28
MAKLUMAT PERJANJIAN M&O RESTORAN 1MALAYSIA

PERKARA	BUTIRAN
Tarikh Siap	30 Januari 2014
Lot Tanah (Keluasan)	PT 405 & PT 407 (2.23 ekar)
Kos Pembinaan	RM4.24 juta
Status Tanah	Pajakan Negeri yang akan berakhir pada 28 September 2096
Komponen	Enam unit gerai makan dan minum, dua unit kopitiam, tandas dan surau

PERKARA	BUTIRAN
Tujuan Pembinaan	Menyediakan sebuah restoran bertaraf kelas pertengahan (middle-class)
Tempoh M&O	1 Mac 2016 hingga 28 Februari 2022
Syarikat M&O	Syarikat 518734-V
Yuran Pengurusan	RM1,000 sebulan

Sumber: Dokumen LADA

- ii. Klausula 3.5, Perjanjian M&O menyatakan syarikat hendaklah memastikan fasiliti luaran dan dalaman restoran sentiasa berada dalam kawasan pengurusan yang ditetapkan. Premis perlu sentiasa berada dalam keadaan baik dan dibaiki dengan kos ditanggung oleh syarikat bagi memastikan perniagaan premis terus beroperasi. Klausula 10.1 dan 10.2 pula menyatakan bahawa pembaikan struktur adalah dibawah tanggungjawab LADA jika kerosakan tidak disebabkan oleh kegagalan penyenggaraan berkala. Pembaikan perlu dilaksanakan dan ditanggung oleh syarikat sekiranya pihak syarikat gagal melaksanakan penyenggaraan berkala.
- iii. Lawatan Audit pada 27 Februari 2023 mendapati R1M **telah lama tidak beroperasi sejak tahun 2018 dan mengalami kerosakan pada kemasan bangunan** seperti dalam **Gambar 7** hingga **Gambar 8**.

GAMBAR 7



Restoran 1Malaysia
- Kemasan Kedai yang Rosak dan Dinding Berlumut
(27.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Restoran 1 Malaysia
- Siling yang Berlubang dan Rosak
(27.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati syarikat mengalami kerugian atas operasi R1M bagi tiga tahun berturut-turut dengan nilai kerugian antara RM23,975 hingga RM133,010 bermula tahun 2016 sehingga premis ditutup pada tahun 2018. Syarikat hanya menyerahkan semula R1M kepada LADA pada 30 September 2021 disebabkan syarikat tidak mampu menguruskan premis tersebut. Tiada sebarang aktiviti dijalankan dalam tempoh penutupan premis sehingga ia diserahkan semula pada tahun 2021 tersebut.

- v. Berdasarkan Minit Mesyuarat Penamatan R1M pada 18 Oktober 2021, syarikat tidak menjalankan pemantauan dan penyenggaraan sejak R1M tidak beroperasi pada tahun 2018. Premis restoran menjadi usang dan mengalami banyak kerosakan. Kawasan restoran juga telah diceroboh serta berlaku kecurian peralatan kabel elektrik. Selain itu, pihak Audit turut mendapati kebanyakan aset bernilai rendah telah hilang dan tidak dapat dikenalpasti.

Maklum balas LADA yang diterima pada 17 Julai 2023

Pihak Syarikat 518734-V bertanggungjawab untuk melaksanakan penyenggaraan dalam tempoh M&O. Namun, syarikat hanya melaksanakan penyenggaraan berskala kecil memandangkan syarikat mengalami kerugian operasi. LADA memaklumkan tiada kerja-kerja penyenggaraan dilaksanakan sepanjang tempoh M&O kerana tiada laporan kerosakan besar atau kritikal dikemukakan oleh syarikat. Surat penamatan telah dikeluarkan kepada syarikat dengan tarikh penamatan berkuat kuasa pada 30 September 2021.

LADA telah mengambil tindakan kerja-kerja pembersihan secara gotong royong (in-house). LADA juga telah melantik kontraktor bagi perkhidmatan pembersihan secara berkala (enam kali) selama 12 bulan bermula pada 1 Oktober 2022 hingga 30 September 2023 setelah R1M diserahkan semula kepada LADA. Surat tawaran pengurusan R1M telah dikeluarkan kepada Syarikat 1230962-W pada 20 Oktober 2022 melalui kaedah kerjasama pintar (smart partnership). Kos pembangunan dan penyenggaraan ditanggung oleh syarikat dan tawaran ini sebagai mekanisme untuk pembangunan semula R1M.

Pendapat Audit | **Pengurusan hartanah pelaburan adalah kurang memuaskan kerana kelemahan pengurusan pindah milik rumah dan M&O. Penyenggaraan hartanah juga kurang memuaskan kerana berlaku banyak kerosakan pada hartanah.**

5.2.5. Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah

- a. Seksyen 3, Akta LADA 1990, membenarkan LADA mengadakan kontrak, memperolehi, membeli, memegang dan menikmati harta alih dan harta tak alih. Perenggan 4 (2) (i) pula menyatakan LADA boleh melupuskan aset modal dengan kelulusan Menteri.

- b. Semakan Audit mendapati satu perjanjian penjualan tanah telah ditandatangani antara LADA dan Syarikat 339170-W pada 24 Julai 1999. Butiran maklumat tanah yang dijual seperti dalam **Jadual 29**.

JADUAL 29
MAKLUMAT PENJUALAN TANAH LADA

PERKARA	MAKLUMAT
No. Lot dan Hak Milik	PT 379 (HSM 46)
Mukim dan Keluasan Tanah	Padang Mat Sirat dengan Keluasan 224400 Meter Persegi
Jenis Tanah	Pajakan 99 Tahun
Nilai Jualan Tanah	RM2.72 Juta
Tarikh Daftar	29 Jun 1999
Kategori Guna Tanah	Bangunan
Syarat Nyata	Pelbagai Pembangunan

Sumber: Geran Tanah

- c. Sebagai balasan atas penjualan hartanah tersebut, LADA memperoleh pemilikan **satu lot tanah iaitu Lot 43858, Mukim Sg. Buloh, Selangor yang mempunyai tujuh unit rumah kedai lima tingkat di Bandar Damansara Perdana**. Nilai hartanah rumah kedai ini berjumlah RM2.72 juta yang terdiri daripada lima unit kedai di Blok C 26 bernilai RM1.89 juta dan dua unit kedai di Blok C 28 bernilai RM0.83 juta.
- d. Pihak Audit mendapati lokasi rumah kedai lima tingkat ini berada di luar daerah Langkawi dan tidak diwartakan sebagai Kawasan LADA di bawah Akta LADA 1990. Kedudukan hartanah di luar Kawasan LADA ini menyebabkan pengurusan bangunan menjadi sukar dan tanggungan kos penyenggaraan yang semakin meningkat. Hanya dua daripada tujuh unit yang masih disewakan sehingga Disember 2022.
- e. Semakan lanjut mendapati pada 13 Februari 2017, LADA telah memohon kelulusan penjualan tujuh unit rumah kedai tersebut daripada MOF dengan nilai JPPH pada 26 Mei 2016 berjumlah RM6.43 juta. MOF telah meluluskan permohonan penjualan tersebut pada 12 Mei 2017. Surat MOF kepada LADA bertarikh 17 Mei 2017 menyatakan kelulusan penjualan hartanah dengan syarat harga jualan hendaklah tidak kurang daripada harga penilaian JPPH dan proses jualan dilaksanakan mengikut tatacara pelupusan aset Kerajaan.

Maklum balas LADA yang diterima pada 21 Jun 2023

Pertukaran PT379 dengan tujuh unit rumah kedai di Damansara Perdana berlaku pada tahun 1999 bernilai RM2.72 juta. Kelulusan JP LADA telah diperolehi bagi tujuan pertukaran hartanah tersebut bermula tahun 1998. Komposisi ahli Jemaah Pengarah

LADA pada ketika itu dipengerusikan oleh Pengerusi Bersama merangkap Menteri Kewangan manakala YAB Perdana Menteri sebagai Penasihat LADA pada ketika itu. Kelulusan Menteri Kewangan bagi penjualan telah diperoleh pada tahun 2017 dan penilaian JPPH telah dilaksanakan pada tahun yang sama. Sehingga 30 Jun 2023, proses penjualan sedang dilaksanakan. Sementara itu, hartanah berkenaan disewakan untuk tujuan menjana pendapatan kepada LADA.

Pendapat Audit | Perolehan hartanah di luar Kawasan LADA tidak selaras dengan fungsi dan peranan LADA dalam pembangunan Langkawi.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, prestasi pembangunan hartanah LADA bagi tempoh 2018 hingga 2022 masih belum mencapai prestasi yang memuaskan sebagai pemangkin kepada pelancongan. Terdapat projek pembangunan LADA dan pelaburan swasta yang tidak dapat disiapkan dalam tempoh ditetapkan. Perancangan pembangunan tanah kosong LADA pula menunjukkan hanya satu daripada 19 konsep pembangunan MasPlan dan *Investment Guide* telah dimeterai perjanjian dan dalam fasa pelaksanaan oleh pihak swasta. Ini telah menyebabkan pelancong dan penduduk tempatan lambat mendapat manfaat yang sepatutnya. Pembangunan hartanah juga tidak dapat memberi pulangan hasil yang maksimum kerana LADA perlu bertanggungjawab dalam memenuhi fungsi di bawah Akta LADA 1990 sebagai agensi yang memajukan dan memudahkan pembangunan pelancongan, sosioekonomi dan infrastruktur di daerah Langkawi.

Terdapat kelemahan di peringkat pengurusan aktiviti meliputi pelaksanaan projek pembangunan LADA yang tidak disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan, ketiadaan perjanjian pajakan tanah yang memberi kesan terhadap pulangan hasil serta gadaian tanah kepada syarikat yang membawa risiko kehilangan tanah. Selain itu, tunggakan hasil sewaan yang tinggi, kelemahan pengurusan hartanah secara M&O dan pemilikan hartanah di luar kawasan LADA memerlukan perhatian daripada pihak pengurusan untuk tindakan penambahbaikan.

7. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi isu-isu yang dibangkitkan dan memastikan ianya tidak berulang pada masa hadapan, pihak Audit mengesyorkan tindakan seperti berikut:

7.1. MOF/LADA/JKR hendaklah memantau rapi projek pembangunan LADA agar dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan dan berdasarkan peruntukan yang diluluskan, bagi memastikan manfaat projek dapat dinikmati oleh pelancong dan penduduk tempatan;

7.2. MOF/LADA perlu memastikan pengurusan perjanjian pajakan tanah dilaksanakan dengan teratur dan berkesan bagi menjamin kepentingan LADA/Kerajaan dalam aktiviti pembangunan hartanah oleh pelabur swasta untuk mengelakkan risiko kehilangan hasil dan hartanah; dan

7.3. LADA perlu menambahbaik pengurusan hartanah pelaburan yang dilaksanakan secara pengurusan langsung oleh LADA atau M&O bagi memastikan hartanah diuruskan secara cekap serta memberi pulangan sewajarnya.

