



4

KEMENTERIAN TENAGA DAN SUMBER ASLI

- JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
 - Pengurusan Tanah Persekutuan

**KEMENTERIAN TENAGA DAN SUMBER ASLI
JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN
GALIAN PERSEKUTUAN
PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN**

Perkara Utama

**Apa yang
diaudit?**

- Tanah Kerajaan Persekutuan bermaksud kesemua tanah yang diperuntukkan bagi kegunaan kementerian/jabatan persekutuan. Tanah tersebut terdiri daripada tanah milik dan tanah rizab. Setakat 31 Disember 2019 sebanyak 38,704 lot tanah telah didaftarkan di atas nama PTP dengan jumlah keluasan 327,351.63 hektar.
- Pengauditan melibatkan penilaian terhadap semua tanah Kerajaan Persekutuan setakat bulan Disember 2019 yang meliputi dua (2) bidang utama Audit iaitu prestasi aktiviti dan pengurusan aktiviti tanah Persekutuan.
- Bagi prestasi aktiviti, pencapaian output dinilai terhadap prestasi pembangunan tanah secara keseluruhan dan prestasi pembangunan tanah dalam tempoh lima (5) tahun manakala pencapaian *outcome* dinilai terhadap penggunaan tanah sama ada telah digunakan secara optimum melalui tukar guna tanah, *land swap*, sewaan, pajakan dan penjualan tanah.
- Pengurusan aktiviti pula dinilai terhadap tiga (3) perkara iaitu rekod tanah, pajakan dan sewaan tanah serta pelupusan tanah melalui pindah milik.
- Pengauditan melibatkan pihak yang bertanggungjawab terhadap pengurusan tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP), iaitu Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG), 25 Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP), Kementerian Kewangan (MoF) serta Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS), Jabatan Perdana Menteri.

**Mengapa ia
penting
untuk
diaudit?**

- PTP bertanggungjawab menjaga keseluruhan 38,704 lot tanah milik Persekutuan yang berkeluasan 327,351.63 hektar melibatkan 25 Kementerian. Kelemahan dalam menguruskannya boleh menyebabkan:
 - penggunaan tanah yang tidak optimum.
 - peningkatan kos kepada Kerajaan dari segi pembayaran cukai dan pencerobohan.
 - pengurangan kutipan hasil daripada aktiviti pajakan dan sewaan.
 - kerugian kepada Kerajaan Persekutuan sekiranya tanah dikembalikan kepada Kerajaan Negeri.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, dapat dirumuskan bahawa pengurusan tanah Persekutuan adalah kurang cekap. Hal ini kerana maklumat berkaitan penggunaan terkini tanah tidak diselenggara dengan sempurna.
- Selain itu, tiada pemantauan yang menyeluruh dibuat terhadap tanah yang belum dibangunkan. Kelemahan dalam pengurusan pajakan dan sewaan menyebabkan berlaku tunggakan dalam tempoh yang panjang. Proses pelupusan tanah dilaksanakan tanpa justifikasi dan prosedur yang jelas serta di bawah harga rizab boleh merugikan Kerajaan. Kelemahan yang perlu diberi perhatian adalah seperti berikut:
 - Sebanyak 1,065 lot tanah (5.6%) masih belum dibangunkan. Daripada jumlah tersebut, 61 lot tanah (5.7%) dipegang oleh KJP dalam tempoh lima (5) tahun, pemilikan bagi 727 lot tanah (68.3%) adalah melebihi lima (5) tahun manakala tarikh pemilikan bagi 277 lot tanah (26%) tidak dapat ditentukan. Cukai tanah yang dibayar oleh JKPTG terhadap lot tanah yang belum dibangunkan pada tahun 2019 adalah berjumlah RM21.59 juta.
 - Sejumlah 19,729 lot tanah (50.9%) yang berkeluasan 183,202.21 hektar tidak diketahui status pembangunannya.
 - Kelemahan dalam pengurusan rekod data tanah yang tidak tepat dan selaras antara JKPTG dan PTG yang mana sejumlah 16,469 lot tanah PTP (121,178 hektar) tidak direkodkan dalam SPTB. Sejumlah 2,642 lot tanah PTP (63,764 hektar) pula tidak direkodkan dalam e-Tanah. Sejumlah 11,655 lot tanah PTP (53,038.23 hektar) ada direkodkan dalam SPTB/ e-Tanah tetapi tidak direkodkan dalam MyeTaPP.
 - Penjagaan dan pengawalan tanah kurang cekap. Berlaku pencerobohan terhadap tanah yang belum dibangunkan.
 - Kelemahan dalam pengurusan pajakan dan sewaan yang menyebabkan berlaku tunggakan dalam tempoh yang panjang, kelewatan menamatkan perjanjian dan hasil sewaan tidak dipungut.
 - Kelemahan dalam proses pelupusan tanah yang mana tanah dijual lebih rendah daripada kadar rizab/penilaian JPPH yang ditetapkan.

KEMENTERIAN TENAGA DAN SUMBER ASLI JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

1. PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

FAKTA UTAMA TANAH PERSEKUTUAN

25 • Kementerian Pengguna	327,351.63 hektar • Keluasan tanah Persekutuan	38,704 • Lot tanah didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan
Objektif	Penggunaan tanah dapat dioptimumkan melalui pengurusan tanah yang cekap dan berkesan	
Peranan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)	<i>Custodian</i> kepada tanah Kerajaan Persekutuan; mengurus perolehan dan pelupusan tanah; mengurus pembayaran cukai tanah; membantu KJP dalam perancangan guna tanah serta mengurus penyimpanan, penyelenggaraan dan pengemaskinian rekod tanah	
Peranan Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP)	Mengetahui, membangunkan dan mengawal tanah Kerajaan Persekutuan	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Seksyen 425 (2) Kanun Tanah Negara memperuntukkan takrif tanah Kerajaan adalah termasuk tanah Kerajaan Persekutuan. Tanah Kerajaan Persekutuan bermaksud kesemua tanah yang diperuntukkan bagi kegunaan Kementerian dan Jabatan persekutuan. Tanah tersebut terdiri daripada tanah milik dan tanah rizab. Tanah milik Persekutuan didaftarkan hak miliknya atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) manakala tanah rizab Persekutuan merupakan tanah yang diperuntukkan bagi maksud Persekutuan di bawah Perkara 85(5) Perlembagaan Persekutuan. PTP diperbadankan di bawah Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (Pemerbadanan) 1957 (disemak 1988) [Akta 349] bagi menjalankan kuasa memiliki dan melupuskan tanah Kerajaan Persekutuan. Oleh itu, segala harta tanah kepunyaan Kerajaan Persekutuan adalah didaftarkan atas nama PTP.

1.2. Bagi melaksanakan tanggungjawab mengurus tanah Kerajaan Persekutuan terdapat sekurang-kurangnya dua (2) pihak yang terlibat iaitu PTP dan Kementerian dan Jabatan Pengguna (KJP). Secara amnya, peranan kedua-dua pihak ini adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PERANAN PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN
DAN KEMENTERIAN/JABATAN PENGGUNA

PIHAK	PERANAN
Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)	• <i>Custodian</i> kepada tanah Kerajaan Persekutuan • Mengurus perolehan tanah untuk kegunaan KJP • Mengurus penyimpanan, penyelenggaraan dan pengemaskinian rekod-rekod tanah Kerajaan Persekutuan • Mengurus pelupusan tanah Kerajaan Persekutuan melalui penyewaan, pajakan, pindah milik dan lain-lain urusan niaga tanah termasuk pelepasan atau penyerahan balik • Mengurus pembayaran cukai tanah ke atas semua tanah milik Kerajaan Persekutuan (cukai semasa) • Membantu KJP dalam perancangan guna tanah yang belum dibangunkan melalui pendekatan tukar guna tanah
Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP)	• Mengenal pasti (termasuk memohon tanah melalui PTP), membangun dan mengawal tanah Kerajaan Persekutuan

Sumber: JKPTG

1.3. Di JKPTG, bahagian yang terlibat dengan pengurusan tanah Kerajaan Persekutuan ialah Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP), Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan (BPHP) serta Bahagian Pengurusan ICT Pentadbiran Tanah. Selain itu, Bahagian Pengurusan Aset Awam (Bahagian PAM) dan Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan (GIC), Kementerian Kewangan (MoF) serta Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS), Jabatan Perdana Menteri (JPM) turut terlibat dalam proses pelupusan tanah selain JKPTG. Peranan dan tanggungjawab bahagian yang terlibat seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB BAHAGIAN YANG TERLIBAT

PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB		
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan		
Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP)	• Menggubal, mengurus dan menyelaraskan permohonan pajakan/penswastaaan tanah/ bangunan milik PTP oleh pihak KJP/pihak swasta • Mengurus proses perolehan tanah untuk KJP melalui proses permohonan pemberimilikan dan perizaban • Menguruskan proses perletakhakan tanah kepada PTP • Menguruskan pembayaran cukai tanah milik PTP kepada Pihak Berkuasa Negeri	• Menyediakan draf Memorandum/ulasan Memorandum Jemaah Menteri • Menguruskan dan memantau Akaun Belum Terima bagi syarikat yang tertunggak • Merancang dan menguruskan Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Tanah Persekutuan, Mesyuarat Pengurusan Seksyen
Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan (BPHP)	• Mengawal selia, memantau dan memastikan rekod tanah Kerajaan Persekutuan • Menguruskan tindakan penguatkuasaan ke atas pencerobohan tanah rizab dan milik Persekutuan • Menyelia dan memantau kutipan hasil Persekutuan	• Bekerjasama dengan JKPTG Negeri untuk mengklasifikasikan tanah-tanah Kerajaan Persekutuan yang masih kosong, terbiar dan diceroboh • Urusetia Mesyuarat Jawatankuasa Penyewaan dan Penguatkuasaan Harta Tanah Persekutuan
Bahagian Pengurusan ICT Pentadbiran Tanah	• Menguruskan Sistem Tanah Persekutuan: i. Pengurusan hasil Persekutuan ii. Pengambilan tanah Persekutuan	iii. Harta tanah Persekutuan iv. Pusaka

BAHAGIAN	PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB
Kementerian Kewangan	
Bahagian Pengurusan Aset Awam (Bahagian PAM)	Menguruskan proses pelupusan tanah kepada individu dan syarikat swasta
Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan (GIC)	Menguruskan proses pelupusan tanah kepada Syarikat Berkaitan Kerajaan
Jabatan Perdana Menteri	
Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS)	• Menguruskan proses pelupusan tanah secara <i>land swap</i> • Penilaian projek <i>land swap</i>

Sumber: JKPTG, MoF dan UKAS

1.4. Bagi mendapatkan tanah untuk kegunaan Kerajaan Persekutuan, PTP akan menguruskan perolehan tanah melalui beberapa kaedah. Kaedah tersebut adalah melalui permohonan pembermilikan atau perizaban tanah kosong daripada Kerajaan Negeri dan pengambilan tanah secara paksa di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Selain itu, tanah PTP juga diperoleh melalui pembelian tanah secara rundingan daripada pemilik tanah sama ada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan.

1.5. Di peringkat Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG), maklumat tanah Persekutuan disimpan secara berkomputer dalam sistem Pengurusan Tanah Persekutuan dan Pembahagian Pusaka (MyeTaPP). JKPTG telah membangunkan sistem MyeTaPP pada tahun 2007 bertujuan untuk merekodkan maklumat dan lokasi tanah Persekutuan. Sistem ini digunakan di Ibu Pejabat JKPTG dan JKPTG Cawangan Negeri. Terdapat empat (4) fasa penambahbaikan dan naik taraf MyeTaPP sehingga tahun 2017 melibatkan kos keseluruhan berjumlah RM26.74 juta.

1.6. Bagi agensi di bawah Kerajaan Negeri iaitu Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri, Sistem e-Tanah dan Sistem Pengurusan Tanah Bersepadu (SPTB) digunakan dalam pengurusan pentadbiran tanah di negeri. Tiga (3) PTG Negeri menggunakan e-Tanah iaitu Melaka, Pulau Pinang dan Wilayah Persekutuan (WP) Kuala Lumpur. SPTB pula digunakan oleh sebelas (11) PTG negeri iaitu Johor, Kedah, Kelantan, Negeri Sembilan, Pahang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, WP Labuan dan WP Putrajaya. Kedua-dua sistem yang digunakan oleh PTG Negeri ini iaitu e-Tanah dan SPTB tidak berintegrasi dengan MyeTaPP. Keadaan ini kerana SPTB merupakan sistem yang beroperasi sendirian (*stand alone*) dan bukan berasaskan web (*web-based*). Bagi sistem e-Tanah pula, hanya PTG WP Kuala Lumpur mempunyai integrasi dengan MyeTaPP bagi Urusan Pusaka.

1.7. Setakat 31 Disember 2019 sebanyak 38,704 lot tanah yang terletak hak di atas nama PTP dengan jumlah keluasan 327,351.63 hektar telah direkodkan dalam MyeTapp. Maklumat tanah Persekutuan yang direkodkan di bawah kawalan KJP adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
MAKLUMAT TANAH PERSEKUTUAN MENGIKUT
KEMENTERIAN/JABATAN PENGGUNA SETAKAT BULAN DISEMBER 2019

BIL.	KJP	MyeTaPP		BIL.	KJP	MyeTaPP	
		BIL. LOT TANAH	KELUASAN (ha)			BIL. LOT TANAH	KELUASAN (ha)
1.	KPM	9,556	91,747.20	14.	MESTECC	182	4,864.02
2.	JPM	4,996	7,331.53	15.	KPWKM	154	519.78
3.	MinDef	4,727	37,247.16	16.	MITI	146	73.76
4.	KDN	4,206	71,564.98	17.	KBS	84	840.66
5.	KKM	3,984	9,637.45	18.	KPDNHEP	7	54.49
6.	KATS	2,913	6,956.03	19.	KSM	58	655.81
7.	KPLB	1,719	6,301.48	20.	KWP	33	176.77
8.	KKMM	1,665	2,757.57	21.	MOTAC	45	94.80
9.	MoF	1,132	1,599.09	22.	KIU	20	147.51
10.	KPKT	977	1,561.82	23.	MEA	11	140.13
11.	MoA	950	62,473.72	24.	KLN	8	9.97
12.	MOT	810	19,556.12	25.	MED	1	1.74
13.	KKR	320	1,038.04				
JUMLAH KESELURUHAN						38,704	327,351.63

Sumber: MyeTaPP

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan bertujuan untuk menilai sama ada tanah Kerajaan Persekutuan telah diuruskan dengan berhemat, cekap dan berkesan supaya digunakan secara optimum.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua (2) bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan tanah. Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan dua (2) perkara iaitu pencapaian output dan *outcome*. Pencapaian output melibatkan penilaian terhadap prestasi pembangunan tanah secara keseluruhan dan prestasi pembangunan tanah dalam tempoh lima (5) tahun. Pencapaian *outcome* pula dinilai sama ada tanah PTP telah digunakan secara optimum.

3.2. Pengurusan aktiviti merangkumi pengurusan rekod tanah, pengurusan pajakan dan sewaan tanah serta pelupusan tanah melalui pindah milik.

3.3. Pengauditan merangkumi penilaian terhadap semua tanah Kerajaan Persekutuan bagi tempoh tahun 2016 hingga Disember 2019. Pengauditan ini tidak melibatkan tanah Kerajaan di luar negara. Pengauditan telah dijalankan di Ibu Pejabat JKPTG melibatkan Bahagian Harta Tanah Persekutuan, Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan

serta Bahagian Pengurusan ICT Pentadbiran Tanah. Selain itu, pengauditan turut dilaksanakan di Bahagian Pengurusan Aset Awam (Bahagian PAM), Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan (GIC), Kementerian Kewangan Malaysia (MoF) serta Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS), Jabatan Perdana Menteri.

3.4. Semakan terhadap dokumen meliputi tempoh 2016 hingga Disember 2019. Analisis data tanah daripada MyeTaPP turut dibuat sehingga 31 Disember 2019. Sejumlah 38,704 lot tanah daripada MyeTaPP dianalisis untuk mengesahkan ketepatan rekod tanah Kerajaan Persekutuan. Pemilihan sampel bagi menilai prestasi dan pengurusan tanah Kerajaan Persekutuan adalah seperti berikut:

- a. daripada jumlah keseluruhan 38,704 lot tanah, sejumlah 18,975 lot tanah (49%) telah dianalisis bagi menilai prestasi pembangunan tanah Persekutuan sama ada telah dibangunkan atau belum dibangunkan mengikut kegunaan asal tanah;
- b. lawatan Audit telah dijalankan di lima (5) negeri iaitu Wilayah Persekutuan (WP) Kuala Lumpur, Selangor, Pahang, Perak dan Johor melibatkan 130 sampel lot tanah;
- c. bagi menilai elemen pengurusan hasil tanah, kesemua 11 fail pajakan (ABT) dan 38 (12.7%) daripada 300 fail sewaan (ABT) telah disemak; dan
- d. sebanyak 16 (37%) daripada 43 lot tanah yang dibatalkan milikan PTP dalam tempoh tahun 2016 hingga 2019 telah dipilih bagi menilai elemen pelupusan tanah melibatkan proses pindah milik tanah.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis data yang berkaitan. Selain itu, temu bual/perbincangan serta pemeriksaan fizikal Audit turut dilaksanakan untuk menentukan sama ada tanah tersebut telah diuruskan dengan cekap dan digunakan secara optimum.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan dari bulan November 2018 hingga Disember 2019. Penemuan Audit dan maklum balas daripada JKPTG, KJP dan MoF telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup (*Exit Conference*) pada 9 Oktober 2019. Penjelasan lanjut adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

5.1.1. Pencapaian Output

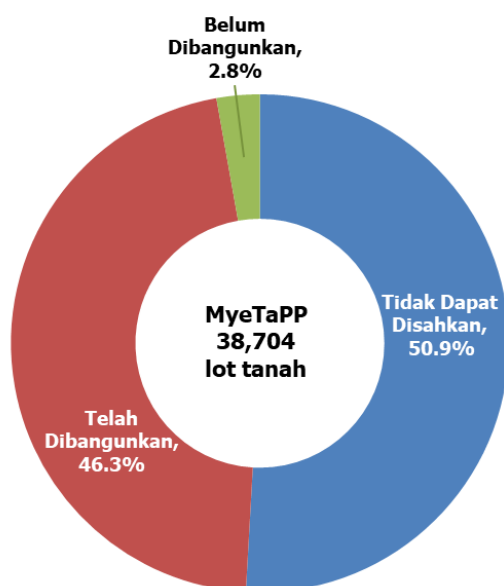
Tanah yang dimiliki oleh PTP diperoleh melalui pelbagai kaedah seperti permohonan pemberimilikan atau perizaban tanah kosong daripada Kerajaan Negeri serta pengambilan tanah secara paksa di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Selain itu, tanah PTP juga diperoleh melalui pembelian tanah secara rundingan daripada pemilik tanah sama ada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan. Perolehan tanah ini diuruskan oleh PTP untuk kegunaan KJP. Sehubungan itu, KJP bertanggungjawab membangunkan tanah selaras dengan kegunaan asal tanah yang telah dipohon.

a. Prestasi Pembangunan Tanah Secara Keseluruhan

- i. Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PPTP) Bilangan 3 Tahun 2008 menetapkan KJP berperanan untuk mengenal pasti, membangun dan mengawal tanah Kerajaan Persekutuan. KJP juga bertanggungjawab untuk merancang penggunaan tanah yang telah diperoleh mengikut tujuan yang telah ditetapkan.
- ii. Semakan Audit terhadap maklumat tanah dalam MyeTaPP setakat bulan Disember 2019 mendapati, sebanyak 38,704 lot tanah (berkeluasan 327,351.63 hektar) telah diperoleh untuk kegunaan 25 KJP. Bagaimanapun, **status pembangunan tanah tidak diketahui** kerana maklumat tersebut tidak direkodkan dalam MyeTaPP. Ini kerana medan khas bagi tujuan merekod status pembangunan tanah tidak diwujudkan. MyeTaPP hanya merekodkan tujuan asal semasa perolehan tanah dipohon oleh KJP. Selain itu, KJP juga tidak mempunyai capaian bagi mengemas kini status pembangunan tanah di bawah kawalan masing-masing. Keadaan ini boleh menyukarkan perancangan, kawalan dan pemantauan terhadap tanah Kerajaan Persekutuan.
- iii. Pihak Audit telah membuat pengesahan dengan 25 KJP yang terlibat untuk menentukan status pembangunan bagi 38,704 lot tanah. Berdasarkan pengesahan daripada 25 KJP, Audit mendapati:
 - sebanyak 17,910 lot tanah (46.3%) telah dibangunkan melibatkan 25 KJP;
 - sebanyak 1,065 lot tanah (2.8%) masih belum dibangunkan melibatkan 21 KJP;
 - sebanyak **19,729 lot tanah (50.9%) tidak dapat disahkan oleh KJP sama ada telah dibangunkan** mengikut kelulusan asal penggunaan tanah. Antaranya disebabkan KJP tidak mempunyai maklumat/rekod berkaitan lot tanah berkenaan.

Maklumat lanjut seperti dalam **Carta 1** dan **Jadual 4**.

CARTA 1
MAKLUMAT TANAH PERSEKUTUAN MENGIKUT
KEMENTERIAN/JABATAN PENGGUNA SETAKAT BULAN DISEMBER 2019



JADUAL 4
MAKLUMAT TANAH PERSEKUTUAN MENGIKUT
KEMENTERIAN/JABATAN PENGGUNA SETAKAT BULAN DISEMBER 2019

BIL.	KJP	MyeTaPP		PENGESAHAN KJP					
		BIL. LOT TANAH	KELUASAN (ha)	TELAH DIBANGUNKAN		BELUM DIBANGUNKAN		TIDAK DAPAT DISAHKAN KJP	
				BIL. LOT	KELUASAN (ha)	BIL. LOT	KELUASAN (ha)	BIL. LOT	KELUASAN (ha)
1.	KPM	9,556	91,747.20	3,205	11,720.23	409	1,227.42	5,942	78,799.55
2.	JPM	4,996	7,331.53	1,715	2,267.04	7	48.48	3,274	5,016.01
3.	MinDef	4,727	37,247.16	4,455	27,061.91	118	3,770.88	154	6,414.37
4.	KDN	4,206	71,564.98	257	46,631.82	12	84.16	3,937	24,849.00
5.	KKM	3,984	9,637.45	3,385	7,274.03	194	345.81	405	2,017.61
6.	KATS	2,913	6,956.03	20	26.4	12	32.56	2,881	6,897.07
7.	KPLB	1,719	6,301.48	140	88.508	13	8.94	1,566	6,204.04
8.	KKMM	1,665	2,757.57	1,063	1,051.39	71	116.57	531	1,589.61
9.	MoF	1,132	1,599.09	970	1,468.67	49	44.93	113	85.49
10.	KPKT	977	1,561.82	568	1,253.99	53	105.42	356	202.41
11.	MoA	950	62,473.72	736	22,816.38	32	227.56	182	39,429.78
12.	MOT	810	19,556.12	586	12,311.39	29	441.74	195	6,802.99
13.	KKR	320	1,038.04	263	894.71	9	4.66	48	138.67
14.	MESTECC	182	4,864.02	118	597.09	23	89.85	41	4,177.08
15.	KPWKM	154	519.78	108	264.42	18	52.14	28	203.23
16.	MITI	146	73.76	135	59.52	2	1.16	9	13.08

BIL.	KJP	MyeTaPP		PENGESEAHAN KJP					
		BIL. LOT TANAH	KELUASAN (ha)	TELAH DIBANGUNKAN		BELUM DIBANGUNKAN		TIDAK DAPAT DISAHKAN KJP	
				BIL. LOT	KELUASAN (ha)	BIL. LOT	KELUASAN (ha)	BIL. LOT	KELUASAN (ha)
17.	KBS	84	840.66	74	825.48	2	2.31	8	12.87
18.	KPDNHEP	7	54.49	1	1.98	0	0.00	6	52.51
19.	KSM	58	655.81	48	529.88	6	85.02	4	40.91
20.	KWP	33	176.77	21	122.78	4	2.62	8	51.37
21.	MOTAC	45	94.80	25	43.29	1	4.76	19	46.75
22.	KIU	20	147.51	11	99.1091	1	16.11	8	32.29
23.	MEA	11	140.13	1	16.33	0	0.00	10	123.80
24.	KLN	8	9.97	4	8.25	0	0.00	4	1.72
25.	MED	1	1.74	1	1.74	0	0.00	0	0.00
JUMLAH KESELURUHAN		38,704	327,351.63	17,910	137,436.34	1,065	6,713.10	19,729	183,202.21

Sumber: MyeTaPP dan Pengesahan KJP

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 4 Oktober dan 18 Disember 2019

Cadangan penambahbaikan bagi pengemaskinian rekod:

- Menggunakan platform Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Induk dan Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Peringkat JKPTG Negeri yang diadakan pada setiap tahun.
- KJP mengemukakan senarai tanah di bawah kawalannya untuk semakan PTP.
- Cadangan supaya KJP membuat rekod berasingan bagi tanah yang mempunyai hak milik dan aset atas tanah yang bukan milik PTP. Ini bagi memudahkan perbandingan rekod dalam MyeTaPP.

JKPTG telah melaksanakan Bengkel Penyelarasan Pemantapan Pengurusan Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan pada 24 Oktober 2019 melibatkan KJP dan JKPTG Negeri. Bengkel ini bertujuan memberi gambaran sebenar mengenai pengurusan tanah Persekutuan dan membolehkan Jabatan membuat semakan semula *Standard Operating Procedure* (SOP) pengurusan tanah Persekutuan. Sesi *engagement* bersama KJP juga telah diadakan pada 21 Oktober 2019 bagi tujuan advokasi pengurusan tanah Persekutuan dan pengemaskinian rekod.

JKPTG juga sedang mengemas kini data secara manual bagi setiap kementerian dan agensi berdasarkan Akta Fungsi Menteri yang baharu. Proses ini akan mengambil masa yang lama dan dijangka akan selesai dalam tempoh enam (6) bulan.

Pendapat Audit | Ketidadaan maklumat lengkap mengenai status pembangunan tanah menyebabkan JKPTG tidak mengetahui bilangan dan maklumat sebenar tanah yang belum dibangunkan oleh KJP. Keadaan ini boleh memberi impak terhadap keberkesanan perancangan, kawalan dan pemantauan terhadap tanah Kerajaan Persekutuan.

b. Prestasi Pembangunan Tanah dalam Tempoh Lima (5) Tahun

- i. Pekeliling JKPTG Bilangan 2 Tahun 2007 menetapkan KJP hanya boleh memiliki dan memegang tanah Kerajaan Persekutuan yang belum dan tidak dimajukan dalam tempoh lima (5) tahun. Bagi tanah yang tidak dibangunkan melebihi lima (5) tahun, akan terserah tersendirinya kembali kepada PTP bagi membolehkan tanah berkenaan ditawarkan kepada KJP yang lain melalui kaedah pepadanan.
- ii. Analisis Audit terhadap maklumat tanah yang dikemukakan oleh KJP mendapati sebanyak 17,910 lot tanah (46.3%) daripada 38,704 lot tanah telah dibangunkan dengan melaksanakan pelbagai projek pembangunan Kerajaan Persekutuan. Antaranya pembinaan sekolah, hospital, balai polis, kompleks bangunan Kerajaan, kuarters kakitangan awam dan kompleks sukan. Pihak Audit telah membuat pemeriksaan dan lawatan terhadap 30 sampel lot tanah yang dibangunkan pada bulan Julai 2019. Sampel lawatan Audit merangkumi tanah di bawah kawalan KPM, MESTECC dan KATS seperti dalam **Jadual 5**. Antara lot tanah yang telah dibangunkan adalah seperti dalam **Gambar 1** dan **2**.

JADUAL 5
SAMPEL LAWATAN AUDIT TERHADAP LOT TANAH YANG DIBANGUNKAN

NEGERI	KPM	MESTECC	KATS	BIL. LOT
Selangor	14	3	0	17
WP Kuala Lumpur	0	12	1	13
JUMLAH	14	15	1	30

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 1

Fasal 166(4) Lot 35, Kajang, Selangor
 Keluasan Tanah 0.74 Hektar
 - Lot Tanah untuk Kegunaan SK Bandar Kajang
 KJP: KPM
 (22.07.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2

GRN 169494 Lot 33074, Sepang, Selangor
 Keluasan Tanah 1.97 Hektar
 - Lot Tanah untuk Kegunaan Tapak Cybersecurity
 KJP: MESTECC
 (22.07.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

iii. Selain itu, semakan Audit terhadap maklum balas status pembangunan tanah yang diterima daripada KJP mendapati **sebanyak 1,065 lot tanah (5.6%) daripada keseluruhan 18,975 lot tanah (yang disahkan oleh KJP) masih belum dibangunkan oleh KJP.**

- Analisis Audit selanjutnya mendapati, sebanyak 61 lot tanah (5.7%) dipegang oleh KJP tidak dibangunkan dalam tempoh lima (5) tahun. Manakala selebihnya iaitu 727 lot tanah (68.3%) dipegang oleh KJP melebihi lima (5) tahun tanpa dibangunkan. Seterusnya daripada jumlah ini, sebanyak 144 lot tanah dipegang KJP antara enam (6) hingga 10 tahun, 261 lot tanah dipegang antara 11 hingga 19 tahun dan 322 lot dipegang melebihi 20 tahun. Sejumlah 277 lot tanah (26%) pula tidak dapat ditentukan tarikh pemilikan.
- Berdasarkan maklum balas daripada pelbagai KJP, antara sebab lot tanah tidak dibangunkan adalah kerana dalam perancangan pembangunan (16.4%), tiada peruntukan (15.1%), projek terbengkalai (5.8%), projek tidak diluluskan (2.4%), tiada perancangan (1.8%) dan lokasi tapak tidak sesuai (1.7%). Sebanyak 505 lot tanah (47.4%) daripada 1,065 lot tanah tersebut tiada justifikasi penggunaan tanah diberikan oleh KJP. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
SEBAB TANAH BELUM DIBANGUNKAN

BIL.	JUSTIFIKASI	BIL. LOT	PERATUS (%)
1.	Tiada justifikasi diberikan oleh KJP	505	47.4
2.	Dalam perancangan pembangunan	175	16.4
3.	Tiada peruntukan	161	15.1
4.	Projek terbengkalai	62	5.8
5.	Tidak sesuai dengan keperluan semasa	45	4.2
6.	Projek tidak diluluskan/dibatalkan/tidak diteruskan	26	2.4

BIL.	JUSTIFIKASI	BIL. LOT	PERATUS (%)
7.	Sewa/pajak/ <i>land swap</i> /serah balik/tukar guna dan jualan	24	2.3
8.	Tiada perancangan	19	1.8
9.	Lokasi tidak sesuai	18	1.7
10.	Tiada maklumat	17	1.6
11.	Telah berhenti operasi	7	0.7
12.	Lot tanah bertindih	3	0.3
13.	Lain-lain (contoh: bangunan usang, tapak masih menempatkan blok kuarters, rizab jalan)	3	0.3
JUMLAH KESELURUHAN		1,065	100

Sumber: Pengesahan KJP

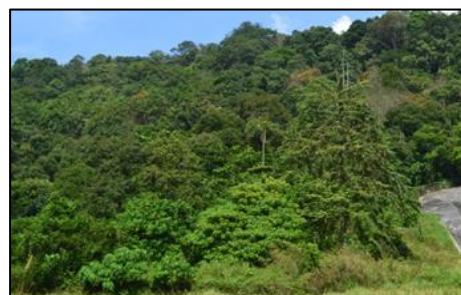
- Semakan Audit juga mendapati, **Kerajaan perlu menanggung kos cukai tanah bagi tanah kosong** yang belum dibangunkan oleh KJP. Pada tahun 2019, cukai tanah yang dibayar oleh JKPTG terhadap 1,263 lot tanah yang belum dibangunkan adalah **berjumlah RM21.59 juta**. Amaun pembayaran ini merangkumi lot tanah yang dikeluarkan notis pembayaran cukai pada tahun semasa dan tahun sebelum.
- Selain itu, tanah yang tidak dibangunkan oleh KJP untuk satu tempoh yang lama boleh menyebabkan tanah terbiar dan meningkatkan risiko tanah diceroboh. Lawatan fizikal Audit terhadap sampel 100 lot tanah yang tidak dibangunkan bagi KPM (87 lot), KATS (7 lot), MESTECC (2 lot) dan tiada KJP (4 lot) mendapati kurangnya pengawalan terhadap tanah yang belum dibangunkan menyebabkan 44 lot tanah yang dilawati telah terbiar. Keadaan ini boleh menjejaskan imej Kerajaan seperti dalam **Gambar 3** hingga **6**.

GAMBAR 3



GRN 37215 Lot 28281, Bera, Pahang
 Keluasan Tanah 0.7935 Hektar
 - Terdapat Rumah Lama dan Terbiar
 KJP: Tiada
 (13.11.2018)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



GM550 Lot 1007, Larut Matang, Perak
 Keluasan Tanah 4.223 Hektar
 - Lot Tanah Tidak Berpagar dan Terbiar
 KJP: KATS
 (13.02.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



GRN 16118 Lot 5002, Jerantut, Pahang
 Keluasan Tanah 1.75 Hektar
 - Bangunan Sekolah Terbiar dan Dipenuhi Semak
 KJP: KPM
 (15.01.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



Fasal 166(4) Lot 4191, Larut Matang, Perak
 Keluasan Tanah 0.1568 Hektar
 - Bekas Tapak Bangunan Sekolah Usang dan Terbiar
 KJP: KPM
 (19.02.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Pihak Audit juga mendapati **berlaku pencerobohan terhadap 22 daripada 100 sampel lot tanah** tersebut. Contoh lot tanah yang diceroboh adalah seperti dalam **Gambar 7** hingga **12**.

GAMBAR 7



GRN 28536 LOT 26552, Bera, Pahang
 Keluasan Tanah 7.326 Meter Persegi
 - Lot Tanah untuk Kegunaan SMK Sri Buntar Diceroboh dengan Tanaman Kontan dan Bengkel Traktor
 KJP: KPM
 Satelit: SPOT-6 (1.5m) & Pleiades (0.5m)
 Tarikh Cerapan oleh Agensi Angkasa Malaysia (MYSA): 21.03.2017
 (13.11.2018)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



GAMBAR 9



GRN39255 Lot 15323, Jerantut, Pahang
 Keluasan Tanah 6.09 Hektar
 - Lot Tanah Untuk Kegunaan SK Kg. Padang Diceroboh dengan Tanaman Pokok Getah oleh Penduduk
 KJP: KPM
 Satelit: Spot-7 (1.5m)
 Tarikh Cerapan oleh Agensi Angkasa Malaysia (MYSA): 03.05.2019
 (18.01.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



GAMBAR 11

GRN 24800 Lot 15089, Bentong, Pahang
 Keluasan Tanah 0.506 Hektar
 - Diceroboh oleh Penduduk Dijadikan Tempat Barang Kitar Semula
 KJP: KPM
 (12.11.2018)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 12

QTR 1685 Lot 228, Labis, Johor
 Keluasan Tanah 0.22005 Hektar
 - Terdapat Binaan yang Didirikan di atas Lot Tanah
 KJP: KPM
 (05.03.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Selain itu, pihak Audit juga mendapati **enam (6) lot tanah mempunyai kesan cerang akibat penerokaan tanah** seperti dalam **Jadual 7** dan **Gambar 13** hingga **16**.

JADUAL 7
LOKASI CERAPAN IMEJ YANG MEMPUYAI KESAN PENEROKAAN TANAH

BIL.	NO. HAK MILIK/ NO. LOT/NO. PT	DAERAH/ NEGERI	KELUASAN (ha)	LOKASI	PENEMUAN BERDASARKAN MAKLUMAT MYSA
1.	HSD 14038 PT 17039	Bentong/ Pahang	0.809	Tambahan SMK Bentong	Belukar/Kawasan Cerang
2.	HSD 14855 PT 18754	Bentong/ Pahang	24.28	Sek. Berasrama Penuh Intergrasi di Janda Baik	Belukar/Kawasan Cerang (Gambar 13)
3.	GRN 31618 Lot 16679	Jerantut/ Pahang	7.659	SK/SMK Jerantut Indah	Belukar, Kolam dan Kelapa Sawit (Gambar 14)
4.	GRN 25187 Lot 20191	Temerloh/ Pahang	15.28	Tapak SMK Agama Temerloh, Pahang	Belukar/Kawasan Cerang (Gambar 15 dan 16)
5.	GRN 27672 Lot 10977	Kuantan/ Pahang	4.065	Tapak SK Kampung Tuan	Belukar/Kawasan Cerang
6.	GRN 39255 PT 15323	Jerantut/ Pahang	6.09	Tapak SK Kampung Padang	Belukar/Kawasan Cerang

Sumber: Agensi Angkasa Malaysia (MYSA)

GAMBAR 13

HSD 14855 PT 18754, Bentong, Pahang
 Keluasan Tanah 24.28 Hektar
 - Lot Tanah untuk Kegunaan Sek. Berasrama Penuh Intergrasi
 Janda Baik Telah Diceroboh di Bahagian Utara ke Timur
 KJP: KPM
 Satelit: Spot-6 (1.5m)
 Tarikh Cerapan Oleh Agensi Angkasa Malaysia (MYSA):
 20.10.2018
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 14

GRN 31618 Lot 16679, Jerantut, Pahang
 Keluasan Tanah 7.659 Hektar
 - Lot Tanah untuk Kegunaan Tapak SK/SMK Jerantut Indah
 Didapati Ada Kolam, Belukar dan Kelapa Sawit
 KJP: KPM
 Satelit: Spot-7 (1.5m) & Pleiades (0.5m)
 Tarikh Cerapan Oleh Agensi Angkasa Malaysia (MYSA):
 03.05.2019 dan 16.04.2017
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 15



GAMBAR 16



GRN 25187 Lot 20191, Jerantut, Pahang
 Keluasan Tanah 15.28 Hektar
 - Lot Tapak SMKA Temerloh Mempunyai Tanda Cerang Kerana Telah Diceroboh
 KJP: KPM
 Satelit: Spot-7 & Spot-6 (1.5m)
 Tarikh Cerapan Oleh Agensi Angkasa Malaysia (MYSA): 01.10.2018 dan 03.05.2019
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Semakan Audit terhadap sampel 100 lot tanah yang belum dibangunkan juga mendapati perkara berikut:
 - 44 lot tanah telah dipagar, manakala **46 lot tanah tidak dipagar** dan 10 lot tanah hanya dipagar sebahagian.
 - 35 lot tanah dipasang papan tanda, manakala **65 lot tanah tidak dipasang papan tanda** sebagai pemberitahuan tanah milik Kerajaan. Hal ini disebabkan oleh KJP tidak mempunyai peruntukan kewangan yang mencukupi di samping kurang kesedaran pengetahuan mengenai kewujudan tanah di bawah kawalannya. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
STATUS PENGAWALAN TANAH SEMASA LAWATAN AUDIT

STATUS TANAH	KPM	MESTECC	TIADA KJP	KATS	JUMLAH LOT
Telah Dipagar	37	1	2	4	44
Tidak Dipagar	40	1	2	3	46
Dipagar Sebahagian	10	0	0	0	10
JUMLAH	87	2	4	7	100
Dipasang Papan Tanda	30	0	2	3	35
Tidak Dipasang Papan Tanda	57	2	2	4	65
JUMLAH	87	2	4	7	100

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan, JKPTG

- Berdasarkan maklum balas penilaian daripada JPPH yang diterima pihak Audit, Kerajaan berpotensi kehilangan hasil tambahan disebabkan pencerobohan tanah tanpa disewakan atau dipajakan. Adalah dianggarkan nilai hasil bagi 14 daripada 22 lot tanah yang telah diceroboh

sekiranya disewakan atau dipajak masing-masing berjumlah RM0.75 juta setahun dan RM12.08 juta bagi tempoh 30 tahun.

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 29 Jun 2020

Mesyuarat KSU Kementerian dan Ketua Perkhidmatan Bilangan 9 Tahun 2019 bertarikh 10 September 2019 bersetuju supaya tanah yang belum dibangunkan dikaji untuk pajakan atau sewaan bagi sektor pertanian. Senarai 242 lot tanah yang belum dibangunkan telah dikemukakan melalui Kementerian Hal Ehwal Ekonomi untuk tujuan kajian awal. Mesyuarat yang sama juga bersetuju supaya KJP memastikan tanah dijaga dan dipagar bagi mengelakkan implikasi negatif.

Sehingga 18 Jun 2020 sebanyak 324 lot tanah dengan anggaran keluasan 1,458 hektar telah dilaksanakan tukar guna antara KJP. Proses tukar guna bukan sahaja bagi menangani isu tanah Persekutuan yang belum dibangunkan tetapi dalam masa yang sama dapat menjimatkan peruntukan untuk perolehan tanah baru bagi pembangunan projek Persekutuan.

Pendapat Audit	Prestasi pembangunan tanah adalah kurang cekap memandangkan terdapat tanah yang tidak dibangunkan untuk tempoh masa yang lama selepas diperolehi. Kerajaan juga perlu menanggung kos cukai tanah setiap tahun bagi tanah kosong yang belum dibangunkan oleh KJP. Pencerobohan ke atas tanah yang belum dibangunkan juga menunjukkan pemantauan dan kawalan terhadap tanah adalah kurang berkesan.
---------------------------	--

5.1.2. Pencapaian *Outcome*

Berdasarkan Arahan No.1 2010, Majlis Tindakan Negara, penilaian *outcome* adalah sebagai *early warning system*, membantu Kementerian menyelaraskan semula strategi pelaksanaan program atau projek agar mencapai sasaran *outcome* yang dihasratkan. Bagi menilai pencapaian *outcome* pengurusan tanah Persekutuan, pihak Audit telah melaksanakan penilaian terhadap penggunaan tanah untuk menentukan sama ada tanah tersebut telah digunakan secara optimum.

a. Tukar Guna Tanah

- i. Pekeliling JKPTG Bilangan 2 Tahun 2007 menetapkan bahawa tanah yang tidak dibangunkan melebihi lima (5) tahun, boleh ditawarkan oleh PTP kepada KJP yang lain melalui kaedah pepadanan. Kaedah ini dilaksanakan secara proses tukar guna tanah antara KJP berdasarkan keperluan semasa.

- ii. Semakan Audit mendapati setakat Jun tahun 2020, JKPTG telah melaksanakan proses tukar guna tanah antara KJP melibatkan 324 lot tanah dengan keluasan 1,457.61 hektar seperti ditunjukkan dalam **Jadual 9**. Proses tukar guna tanah dapat menangani isu tanah yang belum dibangunkan dan dapat menjimatkan peruntukan untuk perolehan tanah baharu bagi pembangunan projek Persekutuan. Selain itu, KJP dapat meneruskan pembangunan dengan berkesan tanpa perlu menunggu kelulusan pemberimilikan tanah.

JADUAL 9
TANAH BELUM DIBANGUNKAN YANG TELAH DILAKSANAKAN
PROSES TUKAR GUNA ANTARA KJP

BIL.	LOKASI LOT TANAH	JUMLAH LOT	KELUASAN (ha)
1.	Pahang	70	247.44
2.	Wilayah Persekutuan KL	37	103.94
3.	Johor	30	195.66
4.	Kedah	28	60.28
5.	Kelantan	27	49.14
6.	Perak	22	81.47
7.	Sabah	18	181.04
8.	Selangor	17	64.85
9.	Terengganu	17	83.55
10.	Negeri Sembilan	16	267.73
11.	Pulau Pinang	13	50.54
12.	Melaka	13	5.54
13.	Perlis	7	9.61
14.	Sarawak	5	12.38
15.	Wilayah Persekutuan Labuan	3	32.04
16.	Wilayah Persekutuan Putrajaya	1	12.40
JUMLAH		324	1,457.61

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan, JKPTG

b. Land Swap

- i. Salah satu kaedah yang digunakan untuk melaksanakan projek pembangunan tanpa melibatkan implikasi dan peruntukan kewangan secara langsung kepada Kerajaan adalah dengan melaksanakan projek secara *land swap*. *Land swap* adalah satu mekanisme yang diguna pakai dalam pelaksanaan projek secara kerjasama awam swasta (Public Private Partnership-PPP).
- ii. Melalui kaedah ini, projek pembangunan dibiayai dengan menggunakan nilai tukaran tanah milik Kerajaan yang tidak dibangunkan kepada syarikat yang dipilih. Sekiranya nilai tukaran tanah melebihi kos projek, perbezaan nilai akan diimbuh oleh kontraktor kepada Kerajaan. Bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019, sebanyak 21 lot telah dipindah milik bagi melaksanakan projek pembangunan secara *land swap*. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
LOT TANAH PTP YANG DIPINDAH MILIK BAGI TUJUAN *LAND SWAP*
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2019

KJP ASAL	TAHUN PROSES PINDAH MILIK	NAMA PROJEK	BIL. LOT TANAH	LUAS (ha)
JPM	2017	Perumahan Awam Sri Rampai Fasa 1	4	3.56
		Perumahan Awam Sri Rampai Fasa 2	2	2.52
	2018	Pembangunan Kompleks Institut Penyelidikan Kesihatan Bersepadu	1	4.96
KBS	2018	Pembangunan Semula Kemudahan Sedia Ada di Kompleks Sukan Negara Bukit Jalil, Kuala Lumpur	3	30.81
MinDef	2018	Projek Penswastan Pembinaan Kompleks 1 Divisyen dan Kem 4 Renjer di Muara Tuang Samarahan, Sarawak	2	216.07
	2019	Projek Cadangan Mereka Bentuk, Membina dan Menyiapkan 60 Unit Rumah Keluarga Angkatan Tentera di Kem Slim, Mukim Tanah Rata	8	34.68
KWP	2016	Cadangan Pembangunan Projek Little India	1	0.61
JUMLAH			21	293.21

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan, JKPTG

- iii. Semakan Audit terhadap 12 sampel lot tanah yang terlibat dalam tiga (3) projek pembangunan secara *land swap* mendapati nilai tukaran tanah tersebut telah mengambil kira kadar nilai tanah yang dikemukakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Nilai keseluruhan projek pembangunan adalah berjumlah RM2.059 bilion, dibiayai melalui balasan atau tukar tanah dengan nilai tukaran tanah berjumlah RM2.432 bilion. Sejumlah RM373.83 juta merupakan imbuhan balik kepada Kerajaan. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
SAMPEL PROJEK PEMBANGUNAN YANG DILAKSANAKAN SECARA
***LAND SWAP* BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2019**

KJP ASAL	PROJEK	LOT TANAH DIPINDAH MILIK		TAHUN PROSES PINDAH MILIK	NILAI PROJEK (RM Juta)	NILAI TUKARAN TANAH (RM Juta)	IMBUHAN BALIK KEPADA KERAJAAN (RM Juta)
		BIL.	LUAS (ha)				
MinDef	Projek Cadangan Merekabentuk, Membina dan Menyiapkan 60 Unit Rumah Keluarga Angkatan Tentera di Kem Slim, Mukim Tanah Rata	8	34.68	2019	10.99	56.20	45.21
JPM	Projek Pembangunan Kompleks Institut Kesihatan Bersepadu, Setia Alam	1	4.96	2018	845.00	1,033.36	188.36
KBS	Projek Cadangan Pembangunan Semula Kemudahan Sedia Ada di Kompleks Sukan Negara Bukit Jalil, Kuala Lumpur	3	30.81	2018	1,203.00	1,343.26	140.26
JUMLAH		12	70.45		2,058.99	2,432.82	373.83

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan, JKPTG dan UKAS

c. Sewaan, Pajak dan Penjualan Tanah

- i. PPTP Bilangan 3 Tahun 2008 menetapkan supaya tanah yang diperoleh perlu diuruskan dengan cekap dan berkesan supaya penggunaannya dapat dioptimumkan. Selain itu, pekeliling yang sama menerangkan bahawa salah satu bentuk pengawalan tanah Persekutuan yang boleh digunakan adalah dengan menyewa atau memajak tanah yang belum dibangunkan kepada pihak yang berminat.
- ii. Pada 29 Januari 2016 semasa mengumumkan Langkah Pengubahsuaian Bajet 2016, Kerajaan telah menggariskan langkah bagi mempertingkatkan jumlah dan kecekapan kutipan hasil Kerajaan. Antaranya adalah membangunkan tanah di lokasi strategik sekitar Kuala Lumpur melalui proses bidaan bagi merencanakan lagi kegiatan ekonomi.
- iii. Semakan Audit terhadap Laporan Kutipan Hasil Tahunan mendapati pelbagai usaha telah dilaksanakan oleh JKPTG bagi mengoptimalkan penggunaan tanah yang belum dibangunkan. Antaranya melalui aktiviti menyewa dan memajak tanah kepada individu atau syarikat yang berminat. Pelupusan tanah melalui pindah milik pula dilaksanakan oleh Bahagian Pengurusan Aset Awam (Bahagian PAM) dan Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan, MoF bagi merencanakan lagi kegiatan ekonomi. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2019, sejumlah RM4.017 bilion telah diperoleh hasil daripada sewaan, pajak dan pelupusan tanah seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
HASIL SEWAAN, PAJAKAN DAN PELUPUSAN TANAH YANG DIPEROLEH
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2019

TAHUN	SEWAAN			PAJAKAN			PELUPUSAN			JUMLAH
	KJP	PENYEWA	(RM Juta)	KJP	PEMAJAK	(RM Juta)	KJP	LOT	(RM Juta)	(RM Juta)
2016	20	317	13.96	12	124	66.88	3	7	2,000.00	2,080.84
2017	15	387	13.26	16	150	62.30	2	7	1,511.35	1,586.91
2018	18	347	12.92	25	163	64.49	4	7	192.34	269.75
2019	23	337	18.57	19	176	60.98	1	1	0.00*	79.55
JUMLAH			58.71			254.65		22	3,703.69	4,017.05

Sumber: Laporan Kutipan Hasil Pajak dan Sewaan yang disediakan oleh JKPTG dan Lampiran Pengesahan Maklumat Pelupusan Tanah Secara Pindah Milik oleh JKPTG dan MoF

Nota: (*) - Dijual pada Harga Nominal RM1,000

Pendapat Audit | Kaedah pengawalan tanah melalui aktiviti tukar guna tanah, *land swap*, sewaan dan pajakan kepada pihak yang berminat telah berupaya mengawal tanah yang belum dibangunkan daripada terbiar dan diceroboh di samping mendapat pulangan hasil. Melalui kaedah ini penggunaan tanah boleh dioptimumkan.

5.2. Pengurusan Aktiviti

5.2.1. Pengurusan Rekod Tanah

- PPTP Bilangan 3 Tahun 2008 menetapkan KJP mempunyai maklumat lengkap mengenai semua tanah di bawah kawalannya dengan membina pangkalan data tanah Persekutuan sama ada secara manual atau komputer.
- JKPTG menggunakan Sistem MyeTaPP bagi merekod maklumat tanah Persekutuan. Semakan Audit mendapati Sistem MyeTaPP mempunyai empat (4) modul utama iaitu Penguatkuasa dan Hasil Persekutuan (PHP), Harta Tanah Persekutuan (HTP), Pengambilan Tanah (PPT) dan Pembahagian Pusaka. Pihak Audit telah menilai dua (2) modul utama iaitu PHP dan HTP berdasarkan skop Audit seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
FUNGSI MODUL PHP DAN HTP

MODUL	SUB MODUL	FUNGSI
Penguatkuasa dan Hasil Persekutuan (PHP)	Hasil	Merekod maklumat pungutan sewaan bulanan
	Penyewaan	Merekod maklumat mengenai penyewaan tanah Persekutuan, bermula daripada proses permohonan hingga perjanjian ditandatangani oleh PTP dengan penyewa
	Pelepasan Tanah	Merekod maklumat mengenai permohonan dan urusan pelepasan/tukar guna tanah
Harta Tanah Persekutuan (HTP)	Pajakan	Merekod maklumat urusan pajakan
	Rekod	Merekod tanah milik pesuruhjaya tanah persekutuan dan maklumat urusan tanah (penyewaan, pajakan dan penswastan)

Sumber: Bahagian Pengurusan ICT Pentadbiran Tanah, JKPTG

- Hasil semakan Audit terhadap sistem pengurusan rekod tanah PTP mendapati perkara seperti berikut:

i. Kawalan Input

- Pengesahan Kemasukan Data

- Kawalan input diwujudkan bagi memastikan kemasukan data adalah betul dan tepat serta mempunyai kawalan yang mencukupi. Selain itu, ia memastikan tiada data yang tertinggal, proses kemasukan input

mengikut prosedur yang ditetapkan serta dapat memberi jaminan terhadap kebolehpercayaan dan integriti data.

- Semakan Audit mendapati peranan pegawai penyemak telah diwujudkan bagi kesemua Modul PHP yang disemak dan Sub Modul Pajakan HTP. Bagaimanapun, peranan ini didapati tidak diwujudkan bagi kemasukan data dan rekod maklumat tanah dalam Sub Modul Rekod HTP. Kelemahan ini menyebabkan tiada semakan atau pengesahan oleh pegawai atasan terhadap pindaan atau tambahan maklumat yang dibuat oleh pegawai.

- Input Data Tidak Lengkap

- Maklumat pegangan hak milik, nombor hak milik, nombor warta dan nombor lot, nama negeri, nama kementerian dan nama agensi merupakan maklumat rujukan utama sesuatu tanah. Maklumat rujukan utama tersebut merupakan mandatori yang perlu diisi dengan lengkap bagi memudahkan pencarian, penyelenggaraan dan pengemaskinian rekod-rekod tanah Persekutuan.
- Analisis Audit mendapati maklumat utama bagi 1,263 rekod lot tanah (4,221.3 hektar) tidak dimasukkan dalam sistem. Maklumat yang tidak diisi meliputi nombor hak milik dan nombor warta bagi 53 lot tanah, nombor lot bagi tiga (3) lot tanah serta maklumat cukai dan cukai terkini bagi 1,207 lot tanah PTP berstatus hak milik.
- Selain itu, sebanyak 338 lot tanah (10,540.09 hektar) didapati mempunyai nombor hak milik dan nombor lot yang bertindan. Terdapat juga 19 lot tanah (19.55 hektar) yang mempunyai nombor warta bertanda '-', '0000000' dan '0'. Butiran lanjut seperti dalam

Jadual 14.

JADUAL 14
SENARAI REKOD PTP TIADA MAKLUMAT RUJUKAN UTAMA

BIL.	PENEMUAN AUDIT	BILANGAN REKOD	JUMLAH KELUASAN (ha)
MAKLUMAT RUJUKAN UTAMA TIDAK DIMASUKKAN DALAM SISTEM			
1.	No. Hak Milik atau No. Warta	53	0.14
2.	No. Lot	3	Tiada rekod
3.	Cukai dan Cukai Terkini	1,207	4,221.16
MAKLUMAT REKOD PTP YANG MERAGUKAN			
1.	No. Hak Milik dan No. Lot Bertindan	338	10,540.09
2.	No. Warta Bertanda '-', '0000000' dan '0'	19	19.55
JUMLAH		1,620	14,780.94

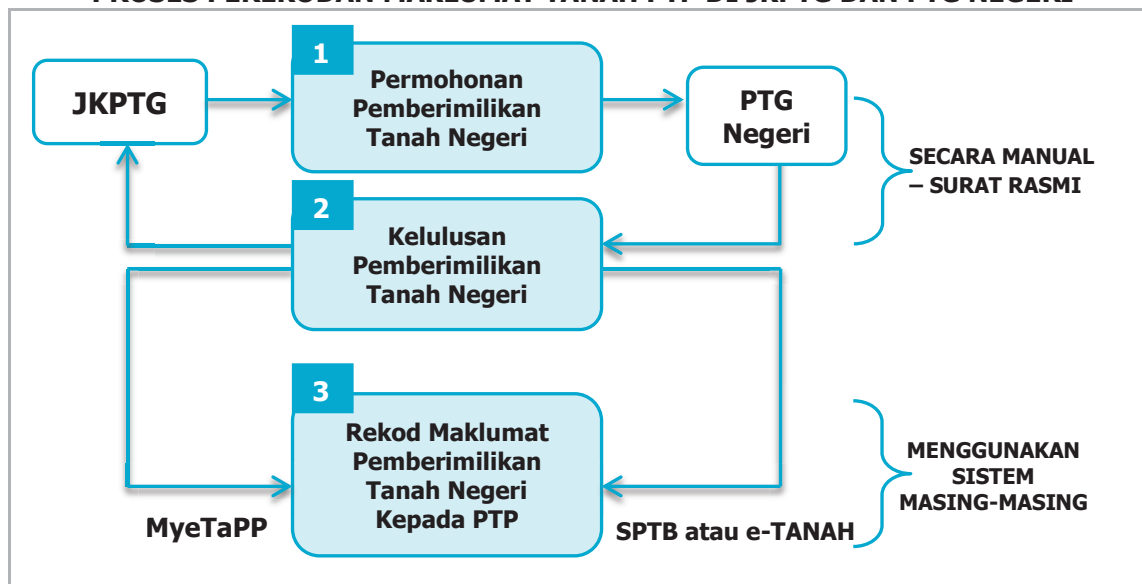
Sumber: Analisis Data MyeTaPP

- Maklumat mandatori yang tidak diisi menyebabkan data dalam sistem MyeTaPP tidak lengkap dan tidak boleh menjadi sumber rujukan yang tepat oleh KJP. Selain itu, maklumat meragukan mengenai rekod tanah PTP menjejaskan integriti data dan kebolehpercayaan terhadap rekod sistem.
- Analisis Audit juga mendapati salinan dokumen hak milik tanah PTP tidak dimuat naik sepenuhnya dalam MyeTaPP. Setakat bulan Disember 2019, hanya 8,370 salinan hak milik (21.6%) telah dimuat naik daripada jumlah keseluruhan 38,704 salinan.

ii. Kawalan Proses

- Proses pemberimilikan tanah milik Kerajaan Negeri kepada PTP melibatkan penggunaan sistem pengurusan tanah. JKPTG dan PTG Negeri merekodkan maklumat pemberimilikan tanah negeri kepada PTP dalam sistem masing-masing. Permohonan pemberimilikan tanah dan kelulusan pemberimilikan tanah daripada JKPTG kepada PTG Negeri dan dari PTG Negeri kepada JKPTG dibuat secara manual menggunakan surat rasmi. Proses perekodan maklumat tanah milik PTP di negeri adalah seperti dalam **Carta 2**.

CARTA 2
PROSES PEREKODAN MAKLUMAT TANAH PTP DI JKPTG DAN PTG NEGERI



Nota : MyeTapp - Kerajaan Persekutuan
 SPTB - Johor, Kedah, Kelantan, Negeri Sembilan, Pahang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, WP Labuan dan WP Putrajaya
 e-Tanah - Melaka, Pulau Pinang dan WP Kuala Lumpur

- Analisis Audit telah dibuat terhadap data MyeTaPP dan perbandingan dengan rekod daripada sistem SPTB dan e-Tanah bagi memastikan rekod tanah PTP dalam MyeTaPP adalah lengkap dan meliputi semua tanah PTP yang berada di negeri.

- Hasil analisis Audit tersebut mendapati sejumlah 16,469 lot tanah PTP (121,178 hektar) tidak direkodkan dalam SPTB dan sejumlah 2,642 lot tanah PTP (63,764 hektar) tidak direkodkan dalam Sistem e-Tanah. Selain itu, semak silang dengan SPTB dan e-Tanah yang diselenggara oleh sepuluh (10) PTG Negeri mendapati sejumlah 11,655 lot tanah PTP (53,038 hektar) tidak direkodkan dalam MyeTaPP.
- Analisis Audit tidak dapat dibuat terhadap Pejabat Tanah dan Galian (PTG) WP Kuala Lumpur, WP Labuan dan WP Putrajaya kerana maklumat rekod tanah tidak dikemukakan. Bagi PTG Negeri Perak, analisis tidak dapat dilaksanakan kerana terdapat perbezaan format bagi nombor hak milik antara rekod MyeTaPP dan SPTB. Analisis Audit juga tidak dapat dibuat terhadap data PTG Negeri Sabah dan Sarawak kerana tiada data berkenaan nombor hak milik dalam rekod PTG yang dikemukakan. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
PERBEZAAN BILANGAN REKOD TANAH PTP ANTARA
MyeTaPP DENGAN SPTB DAN e-Tanah SETAKAT DISEMBER 2019

BIL.	NEGERI	REKOD MyeTaPP (JKPTG)		REKOD SPTB/ e-Tanah (PTG)		TIADA REKOD DI SPTB/e-Tanah		TIADA REKOD DI MyeTaPP	
		Bil. Lot	Luas (ha)	Bil. Lot	Luas (ha)	Bil. Lot	Luas (ha)	Bil. Lot	Luas (ha)
PTG NEGERI YANG MENGGUNAKAN SPTB									
1.	Johor	3,711	52,128.24	2,952	39,526.73	2,465	12,883.76	1,749	17,976.28
2.	Kedah	3,167	60,565.53	2,026	1,307.07	2,447	59,056.57	1,315	1,501.10
3.	Kelantan	1,974	6,812.84	1,705	1,899.87	1,144	2,265.85	890	763.76
4.	Perlis	1,009	1,869.94	931	1,740.83	249	1,270.31	173	1,144.33
5.	Selangor	3,872	41,809.56	3,180	19,316.94	3,066	11,916.03	2,394	9,218.51
6.	Terengganu	1,605	15,727.88	1,315	8,241.49	1,469	14,104.29	1,180	7,069.84
7.	Pahang	4,061	25,981.83	2806	14,394.18	3,655	11,330.07	2,388	9,519.00
8.	Negeri Sembilan	2,727	11,411.55	1,189	3,044.67	1,974	8,351.51	438	922.15
9.	Perak	4,308	12,910.74	619	2,453.68	Analisis tidak dapat dilaksanakan kerana terdapat perbezaan format bagi nombor hak milik antara rekod MyeTaPP dan SPTB.			
10.	WP Labuan	460	1,531.65	TM	TM	Analisis tidak dapat dibuat kerana tiada maklumat rekod tanah dari PTG terbabit			
11.	WP Putrajaya	4,038	3,270.34	TM	TM				
JUMLAH KECIL		30,932	234,020	16,723	91,925	16,469	121,178	10,527	48,115
PTG NEGERI YANG MENGGUNAKAN SISTEM eTANAH									
12.	Melaka	1,406	17,442.22	832	4,861.44	1,044	16,282.62	478	3,716.80
13.	Pulau Pinang	2,005	50,581.67	1,040	2,486.58	1,598	47,481.14	650	1,206.46
14.	WP Kuala Lumpur	1,500	6,417.17	TM	TM	Analisis tidak dapat dibuat kerana tiada maklumat rekod tanah dari PTG terbabit			
JUMLAH KECIL		4,911	74,441	1,872	7,348	2,642	63,764	1,128	4,923

BIL.	NEGERI	REKOD MyeTaPP (JKPTG)		REKOD SPTB/ e-Tanah (PTG)		TIADA REKOD DI SPTB/e-Tanah		TIADA REKOD DI MyeTaPP	
		Bil. Lot	Luas (ha)	Bil. Lot	Luas (ha)	Bil. Lot	Luas (ha)	Bil. Lot	Luas (ha)
PTG NEGERI YANG MENGGUNAKAN SISTEM LAIN-LAIN									
15.	Sabah	1,133	4,873.09	1,020	11,186.15	Analisis tidak dapat dilaksanakan kerana tiada data berkenaan nombor hak milik dalam rekod PTG yang dikemukakan			
16.	Sarawak	1,728	14,017.39	1,963	15,566.33				
JUMLAH KECIL		2,861	18,890	2,983	26,752	-	-	-	-
JUMLAH		38,704	327,352	21,578	126,026	19,111	184,942	11,655	53,038

Sumber: JKPTG, PTG Negeri dan Analisis Data

Nota: TM - Maklumat Tidak Dikemukakan oleh PTG

- Analisis Audit terhadap data tanah hak milik yang direkodkan dalam SPTB negeri Selangor mendapati wujud 92 jenis nama PTP yang berbeza. Sebanyak 2,204 daripada 3,180 rekod di SPTB didaftarkan sebagai nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Baki 976 rekod didaftar dengan pelbagai nama antaranya Persuruhjaya Tanah Persekutuan, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan, Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan dan Federal Lands Commisioners, Federation of Malaya. Perbezaan catatan nama PTP menyukarkan carian maklumat mengenai keseluruhan tanah milik PTP.

iii. Kawalan Output

- Kawalan Output diwujudkan bagi memastikan output yang dikeluarkan daripada sistem adalah lengkap, tepat serta mengikut tempoh, terkawal dan diedarkan dengan betul. Selain itu, ia bagi memastikan laporan yang dijana mengikut peraturan atau laporan manual dan tepat pada masanya.
- Sub Modul Penyewaan PHP merekod maklumat mengenai penyewaan tanah Persekutuan, bermula daripada proses permohonan hingga perjanjian ditandatangani oleh PTP dengan penyewa. Sub Modul Hasil PHP pula merekod pungutan sewaan bulanan, manakala Sub Modul Pelepasan Tanah PHP merekod maklumat mengenai permohonan dan urusan pelepasan atau tukar guna tanah.
- Semakan Audit mendapati Sub Modul Penyewaan dan Pelepasan Tanah tidak mempunyai fungsi penjaan laporan. Hanya Sub Modul Hasil didapati boleh menjana 10 menu laporan meliputi laporan Kutipan Deposit Sewa, Perjanjian Sewa Hampir Tamat, Perjanjian Sewa Tamat, Kutipan Deposit Pasir, Kutipan Fi Lesen, Kutipan Fi Permohonan, Kutipan Royalti Pasir, Kutipan Pampasan Pelepasan, Laporan Senarai Akaun Belum Terima dan Laporan Keseluruhan Hasil.

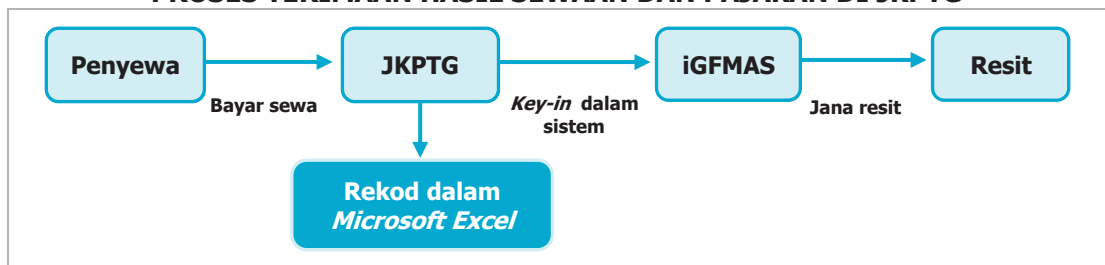
- Pemeriksaan Audit mendapati tiada kemudahan penjana laporan penting yang diperlukan dalam urusan pemantauan berkaitan penyewaan dan pelepasan tanah seperti yang berikut:
 - laporan status terkini penyewaan tanah Persekutuan;
 - laporan rumusan keseluruhan berkenaan penyewa yang mempunyai tunggakan sewa; dan
 - laporan permohonan pelepasan tanah yang tertunggak dan belum diluluskan.
- Ketiadaan janaan tersebut menyebabkan rekod telah diselenggara secara berasingan atau manual (perisian *Microsoft Excel*). *Sharing file* diwujudkan bagi menyimpan rekod dan memantau urusan berikut:
 - kutipan dan tunggakan sewaan tanah;
 - proses pengeluaran notis tunggakan sewa terhadap penyewa;
 - akaun subsidiari penyewa tanah;
 - permohonan pelepasan dan tukar guna tanah; dan
 - kelulusan permohonan pelepasan tanah yang masih tertangguh.
- Selenggaraan data secara berasingan mempunyai risiko terhadap ketepatan rekod sekiranya proses penyesuaian tidak dilaksanakan secara konsisten.
- Selain itu, semakan lanjut Audit mendapati maklumat dalam Sub Modul Penyewaan tidak dapat dikemas kini secara auto dalam Sub Modul Hasil walaupun berada di bawah modul yang sama iaitu Modul PHP. Maklumat dalam Sub Modul Penyewaan perlu dikunci masuk semula dalam Sub Modul Hasil oleh pegawai Unit Hasil. Konsep *island system* iaitu tiada integrasi antara modul dalam MyeTaPP menyebabkan maklumat yang sama bagi sesuatu rekod tanah perlu dimasukkan semula secara berasingan dalam beberapa Modul yang berbeza.

iv. Pemantauan Tunggakan Hasil Secara Perakaunan

- *Integrated Government Financial Management Accounting System* (iGFMAS) adalah sistem perakaunan kerajaan yang menghasilkan Penyata Kewangan Kerajaan Persekutuan (PKKP). Hasil sewaan dan pajakan tanah akan direkodkan dalam sistem iGFMAS di bawah kod H0274199 Sewa Pelbagai Tanah.

- Di bawah Modul *Accounts Receivable* (AR) dalam sistem iGFMS, invoice dikeluarkan oleh Kerajaan kepada pelanggan untuk menuntut bayaran bagi perkhidmatan, contohnya sewaan bangunan, mengikut ketetapan tempoh yang dinyatakan dalam kontrak. Penggunaan invoice ini memudahkan jabatan untuk memantau jumlah hasil yang belum diterima pada setiap bulan dalam sistem iGFMS.
- Semakan Audit mendapati penyewa membayar sewa kepada JKPTG dan resit dijana menggunakan sistem iGFMS. JKPTG menyediakan laporan hasil sewaan dan pajakan yang diterima tersebut dalam bentuk *Microsoft Excel*. Proses terimaan hasil sewaan dan pajakan di JKPTG adalah seperti dalam **Carta 3**.

CARTA 3
PROSES TERIMAAN HASIL SEWAAN DAN PAJAKAN DI JKPTG



Sumber: Jabatan Audit Negara

- Semakan lanjut Audit mendapati pada setiap enam (6) bulan, JKPTG akan menghantar penyata tunggakan atau Laporan Akaun Belum Terima (ABT) kepada Jabatan Akauntan Negara Malaysia (JANM). Jumlah tunggakan ini tidak disediakan (*embedded*) dalam sistem MyeTaPP. Laporan tunggakan secara manual dihantar ke JANM untuk direkodkan dalam sistem iGFMS sebagai Laporan ABT. Dalam sistem iGFMS, tunggakan hasil atau ABT bagi keseluruhan Kementerian/Jabatan Persekutuan ini dilaporkan dalam PKKP sebagai Penghutang di bawah Nota Kepada Akaun. Proses penghantaran laporan tunggakan atau ABT oleh JKPTG adalah seperti dalam **Carta 4**.

CARTA 4
PROSES PENGHANTARAN LAPORAN ABT



Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota: PKKP - Penyata Kewangan Kerajaan Persekutuan

Pendapat Audit | Perbezaan data/maklumat tanah antara MyeTaPP dengan sistem e-Tanah dan SPTB serta pemantauan ABT masih dibuat secara manual menunjukkan pengurusan rekod tanah yang tidak cekap dan berkesan. Keadaan ini boleh menjejaskan kebolehpercayaan terhadap data/maklumat tanah yang dihasilkan dari sistem.

5.2.2. Pengurusan Pajak dan Sewaan Tanah

a. Prosedur dan Pengurusan Pajak serta Sewaan

- i. Perenggan 5.5 Lampiran I PPTP Bilangan 3 Tahun 2008 menyatakan antara bentuk pengawalan tanah Persekutuan yang boleh digunakan adalah dengan menyewa atau memajak tanah yang belum dibangunkan kepada pihak yang berminat.
- ii. Semakan Audit mendapati, pengurusan pajak dan sewaan diletakkan di bawah tanggungjawab Bahagian Harta Tanah Persekutuan serta Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan, JKPTG. Bagaimanapun JKPTG tidak mempunyai peraturan atau prosedur bagi menetapkan proses yang perlu dilaksanakan terhadap pengurusan pajak dan sewaan termasuk pemantauan kutipan hasil. Hal ini disebabkan aktiviti pajak dan sewaan hanyalah sebagai salah satu langkah pengawalan terhadap tanah dan bukan merupakan *core business* JKPTG atau bertujuan mengaut keuntungan.

b. Tunggakan Hasil Pajak

- i. Perenggan 9 1PP WP 10.6 (Pengurusan Akaun Belum Terima) mengenai Pemantauan dan Penguatkuasaan Terhadap Tunggakan ABT menetapkan Pegawai Pengawal hendaklah mewujudkan Garis Panduan Dalaman. Garis panduan tersebut antara lainnya menyatakan perlu mengambil kira mekanisme pemantauan di peringkat Kementerian dan Jabatan Kerajaan.
- ii. Selain itu, Seksyen 20 Akta Had Masa 1953 menetapkan tiada sebarang tindakan boleh dibuat untuk mendapatkan kembali tunggakan sewa atau ganti rugi selepas tamatnya tempoh enam (6) tahun dari tarikh tunggakan tersebut perlu dibayar.
- iii. Berdasarkan Penyata Kutipan Hasil dan ABT yang diselenggara secara manual bagi tahun 2016 hingga 2019, jumlah tunggakan hasil pajak adalah antara RM5.90 juta hingga RM18.56 juta. Jumlah ini meningkat pada tahun 2017 dan 2018 masing-masing sebanyak 4.2% dan 20.1% berbanding tahun sebelumnya. Bagaimanapun, terdapat penurunan ABT pajak

sebanyak 68.2% pada tahun 2019. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
JUMLAH TUNGGAKAN PAJAKAN TANAH
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2019

TAHUN	TUNGGAKAN TAHUN SEMASA (RM Juta)	JUMLAH TUNGGAKAN DALAM LAPORAN ABT (RM Juta)	PENINGKATAN/ (PENURUNAN) TUNGGAKAN (%)
2016	0.26	14.84	-
2017	0.56	15.46	4.2
2018	1.88	18.56	20.1
2019	1.89	5.90	(68.2)

Sumber: Penyata Kutipan Hasil dan ABT, Bahagian Harta Tanah Persekutuan, JKPTG

- iv. Semakan lanjut terhadap kesemua 11 sampel fail pemajak yang mempunyai tunggakan pada tahun 2017 mendapati jumlah keseluruhan **amaun ABT yang tertunggak melebihi enam (6) bulan adalah berjumlah RM4.15 juta** dengan nilai tunggakan antara RM12,830 hingga RM1.92 juta. Tempoh tunggakan berlaku antara 515 hingga 4,105 hari. Butiran terperinci mengenai tunggakan pajakan seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
TUNGGAKAN PAJAKAN TANAH SETAKAT DISEMBER 2019

BIL.	NO. DAFTAR PEMAJAK	TARIKH TEMPOH TUNGGAKAN	TEMPOH TUNGGAKAN (Hari)	JUMLAH TUNGGAKAN (RM Juta)
1.	50945-P	30.06.1996 - 25.09.2007	4,105	1.21
2.	467433-A	07.02.2005 - 26.11.2012	2,850	0.05
3.	763762-D	15.10.2007 - 22.05.2015	2,777	0.04
4.	574882-U	22.10.2007 - 22.05.2015	2,770	0.04
5.	418398-X	07.02.2009 - 29.07.2015	2,364	0.69
6.	755715-M	07.01.2014 - 31.12.2019	2,185	1.92
7.	5718882-W	07.02.2009 - 09.09.2014	2,041	0.05
8.	301908-K	07.06.2013 - 20.09.2018	1,932	0.11
9.	623516-V	22.10.2007 - 11.01.2011	1,178	0.03
10.	475291-P	11.08.2011 - 10.07.2014	1,065	0.00*
11.	578819-V	07.02.2006 - 06.07.2007	515	0.01
JUMLAH				4.15

Sumber: Pengiraan Audit berdasarkan dokumen pajakan yang diterima daripada Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP), JKPTG

Nota: (*) – Hapus kira berjumlah RM9.18 juta telah diluluskan pada 21 Disember 2018

- v. Kelemahan pengurusan tunggakan hasil pajakan disebabkan oleh kelemahan pemantauan tunggakan. Tiada bukti surat peringatan dikeluarkan dalam tempoh tunggakan melibatkan tiga (3) pemajak. Sebaliknya, tempoh yang diambil untuk mengeluarkan surat peringatan dibuat antara 324 hingga 1,564 hari daripada tarikh tunggakan bermula.
- vi. Implikasi kelemahan pengurusan tunggakan hasil telah menyebabkan **tunggakan bagi dua (2) syarikat berjumlah RM9.2 juta tidak dapat dikutip semula**. Hal ini disebabkan kerana syarikat telah digulung dan tunggakan selama 12 tahun telah melebihi Akta Had Masa 1953. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
SENARAI TUNGGAKAN YANG TIDAK DAPAT DIKUTIP

NO. DAFTAR PEMAJAK	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)	CATATAN
475291-P	9,183,759	- Syarikat digulungkan - Hapus kira berjumlah RM9.18 juta telah diluluskan pada 21 Disember 2018
623516-V	16,000	- Tunggakan 12 tahun - Tindakan terakhir diambil JKPTG ialah pada 7 September 2012 (Notis Peringatan) - Status terkini dalam tindakan Pejabat PUU, JKPTG
JUMLAH	9,199,759	

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHPT), JKPTG

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 4 Oktober dan 18 Disember 2019

Penamatan bagi 10 syarikat hanya dibuat antara 515 hingga 4,489 hari daripada tarikh sepatutnya dibayar atau tarikh tunggakan bermula. Ini kerana, tiada dokumen SOP yang jelas dan teratur untuk mengendalikan syarikat yang mempunyai tunggakan pajakan. Bengkel Penyelarasan Pengiraan Kadar Denda Lewat Pajakan Tanah Persekutuan telah dilaksanakan pada 17 Oktober 2019. Bengkel ini telah disertai oleh Pegawai Undang-undang JKPTG, Akauntan JKPTG dan Unit Integriti JKPTG. Rekod tunggakan pajakan telah diselaraskan pada 6 Disember 2019.

Notis Tuntutan Tunggakan telah dikeluarkan kepada 10 pemajak antara 7 November hingga 9 Disember 2019 dan seterusnya penyediaan dokumen untuk dikemukakan kepada PUU bagi tindakan perundangan.

Pendapat Audit | **Tindakan berterusan mengeluarkan Surat Peringatan kepada penyewa adalah penting. Hal ini bagi mengelakkan kutipan hasil terhadap penyewa tidak dapat dikuatkuasakan akibat melewati batas had masa tindakan di bawah Akta Had Masa 1953.**

c. Tunggakan Hasil Sewaan

- i. Berdasarkan Penyata Tunggakan Hasil Penyewaan Tanah bagi tahun 2016 hingga 2019, jumlah tunggakan hasil sewaan telah menurun pada tahun 2017 iaitu sebanyak 7.2% dan meningkat sebanyak 44.4% pada tahun 2018. Jumlah tunggakan ini kemudiannya kembali menurun 13.4% pada tahun 2019. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 19**.

JADUAL 19
JUMLAH TUNGGAKAN SEWAAN TANAH
BAGI TAHUN 2016 HINGGA DISEMBER 2019

TAHUN	JUMLAH PENYEWA ABT	JUMLAH TUNGGAKAN DALAM LAPORAN ABT (RM Juta)	PENINGKATAN/(PENURUNAN) TUNGGAKAN (%)
2016	321	8.24	-
2017	300	7.65	(7.2)
2018	367	11.05	44.4
2019	311	9.57	(13.4)

Sumber: Penyata Tunggakan Hasil Penyewaan Tanah, JKPTG

- ii. Semakan Audit terhadap 38 sampel fail sewaan yang mempunyai ABT mendapati, enam (6) penyewa (15.8%) mempunyai tunggakan sewa kurang daripada enam (6) tahun berjumlah RM30,824. Sebanyak 16 penyewa (42.1%) pula mempunyai **tunggakan sewa melebihi enam (6) tahun berjumlah RM0.43 juta**.
- iii. Tindakan undang-undang telah diambil antara tahun 2015 hingga 2019 terhadap tujuh (7) penyewa bagi mendapatkan semula tunggakan sewa berjumlah RM0.24 juta namun tindakan perundangan masih belum selesai.
- iv. Tempoh untuk mengeluarkan Surat Peringatan atau Notis Tuntutan sewa berbanding tarikh tunggakan bermula adalah antara 31 hingga 3,144 hari daripada tarikh tunggakan bermula.

Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
TUNGGAKAN HASIL SEWAAN DAN
STATUS PEMANTAUAN SEWAAN SEHINGGA BULAN DISEMBER 2019

BILANGAN PENYEWA	TEMPOH MASA TUNGGAKAN (Bulan)	TEMPOH SURAT PERINGATAN DIKELUARKAN (Hari)	AMAUN TUNGGAKAN (RM)
Tempoh Tunggakan Kurang Daripada 6 Tahun			
6	42 hingga 72	31 hingga 942	30,824
Tempoh Tunggakan Lebih 6 Tahun			
16	89 hingga 144	45 hingga 3,144	426,269
Telah Diambil Tindakan Undang-Undang			
7	Tidak Berkaitan	161 hingga 958	242,501
JUMLAH KESELURUHAN			699,594

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan (BPHP), JKPTG

- v. Semakan Audit juga mendapati, kesemua 38 penyewa tersebut tidak menjelaskan sewa bulanan dalam tempoh kontrak yang telah ditetapkan dalam Perjanjian melibatkan sejumlah RM1.15 juta. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
HASIL SEWAAN TIDAK DIPUNGUT DALAM TEMPOH KONTRAK

JUMLAH SEWA DALAM TEMPOH KONTRAK			PRESTASI KUTIPAN (%)
SEPATUTNYA DIBAYAR (RM Juta)	SEBENAR DIBAYAR (RM Juta)	TIDAK DAPAT DIKUTIP (RM Juta)	
2.13	0.98	1.15	54

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan, JKPTG

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 18 Disember 2019

Sehingga 31 November 2019, baki akhir ABT sewaan adalah RM9.55 juta. Ini bermakna berlaku pengurangan sebanyak 13.6% berbanding tahun 2018. Sejumlah 1,115 Surat Peringatan dan Notis Rampasan telah dikeluarkan pada tahun 2019.

d. Tindakan Rampasan Deposit Lewat Atau Tidak Dilaksanakan

- i. Berdasarkan Fasal 4 Perjanjian Penyewaan, PTP mempunyai hak untuk merampas atau memotong mana-mana atau kesemua wang deposit sekiranya didapati berlaku perlanggaran terhadap perjanjian.
- ii. Semakan Audit mendapati, **tindakan rampasan deposit** terhadap 34 penyewa **yang mempunyai tunggakan berjumlah RM0.82 juta hanya dibuat antara 199 hingga 3,758 hari** dari tempoh tunggakan bermula. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 22**.

JADUAL 22
TINDAKAN RAMPASAN DEPOSIT LEWAT DILAKSANAKAN

BILANGAN PENYEWA	AMAUN TUNGGAKAN SEBELUM TOLAK DEPOSIT (RM)	AMAUN DEPOSIT (RM)	TEMPOH TINDAKAN RAMPASAN DEPOSIT* (Hari)
34	824,108.73	212,604.69	199 - 3,758

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan, JKPTG

Nota: (*) - Tempoh tindakan berdasarkan tarikh Memo Arahan Rampasan Deposit Dikeluarkan kepada Bahagian Khidmat Pengurusan (Akauntan) JKPTG

e. Penamatan Terhadap Pajakan dan Sewaan

- i. Perjanjian Pajakan melalui klausa *Termination by Default* telah menetapkan penamatan pajakan boleh dibuat sekiranya penyewa gagal untuk membayar sewa pajakan dalam tempoh 21 hari daripada tarikh sepatutnya sewa pajakan dijelaskan.

- ii. Bagi penyewaan pula, syarat Perjanjian Penyewaan menetapkan Kerajaan boleh menamatkan perjanjian dengan memberi 30 hari notis secara bertulis oleh pihak JKPTG kepada penyewa sekiranya penyewa gagal mematuhi syarat perjanjian sewaan tanpa membayar apa-apa pampasan atau ganti rugi.
- iii. Semakan Audit terhadap 11 sampel syarikat pemajak mendapati, **tindakan penamatan bagi 10 sampel syarikat hanya dibuat antara 493 hingga 4,467 hari** daripada tarikh pajakan syarikat sepatutnya ditamatkan. Manakala satu (1) syarikat masih belum ditamatkan pajakannya. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 23**.

JADUAL 23
TEMPOH PENAMATAN PAJAKAN TANAH

BIL.	NO. DAFTAR PEMAJAK	TARIKH				TEMPOH PAJAKAN TAMAT (Hari) (c) = (a) – (b)
		TUNGGAKAN BERMULA	PATUT BAYAR	SEPATUTNYA PAJAKAN TAMAT (a)	SEBENAR PAJAKAN TAMAT (b)	
1.	467433-A	07.02.2005	07.02.2005	28.02.2005	23.05.2017	4,467
2.	301908-K	07.06.2013	07.06.2007	28.06.2007	20.09.2018	4,102
3.	50945-P	30.06.1996	30.06.1996	21.07.1996	25.09.2007	4,083
4.	418398-X	07.02.2009	07.02.2006	28.02.2006	29.07.2015	3,438
5.	5718882-W	07.02.2009	07.02.2006	28.02.2006	22.05.2015	3,370
6.	763762-D	15.10.2007	15.10.2007*	5.11.2007	22.05.2015	2,755
7.	574882-U	22.10.2007	22.10.2007	12.11.2007	22.05.2015	2,748
8.	755715-M	07.01.2017	28.01.2017	18.2.2014	Belum ditamatkan	1,227**
9.	623516-V	22.10.2007	22.10.2007	12.11.2007	11.01.2011	1,156
10.	475291-P	11.08.2011	11.08.2011*	11.08.2011	10.07.2014	1,064
11.	578819-V	07.02.2006	07.02.2006	28.02.2006	06.07.2007	493

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP), JKPTG

Nota: Tarikh Patut Bayar - Tarikh patut bayar yang dinyatakan dalam kontrak dan perlu dijelaskan dalam tempoh 21 hari

(*) - Tarikh sepatutnya bayar tidak dinyatakan dalam kontrak dan penentuan tempoh penamatan perjanjian adalah berdasarkan tarikh tunggakan bermula

(**) - Tempoh pajakan belum ditamatkan sehingga tarikh maklum balas JKPTG pada 29 Jun 2020

- iv. Semakan Audit juga mendapati, tempoh masa yang diambil bagi **penamatan Perjanjian Penyewaan terhadap 38 penyewa** untuk menamatkan penyewaan **adalah antara 60 hingga 1,856 hari**. Daripada jumlah tersebut, 11 penyewa telah dikeluarkan Notis Penamatan manakala 27 penyewa tidak dibuat penamatan penyewaan. Penamatan hanya berkuat kuasa setelah tempoh kontrak tamat seperti dalam **Jadual 24**.

JADUAL 24
TEMPOH PENAMATAN SEWAAN TANAH

BILANGAN PENYEWAWA	PERKARA	TEMPOH PENAMATAN (Hari)
11	Penyewa Dikeluarkan Notis Penamatan	60 - 1,856
27	Penyewa Tidak Dibuat Penamatan Penyewaan	61 - 1,402

Sumber: Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan, JKPTG

- v. Lawatan Audit selanjutnya ke tapak sewaan di QTR 1685, Lot 228, Bandar Labis, Johor pada bulan Mac 2019 mendapati penyewa masih menduduki tapak sewaan walaupun tempoh sewaan telah tamat sejak 14 Jun 2012. Pihak Audit juga mendapati penyewa telah membina rumah bagi mendiami tapak berkenaan seperti dalam **Gambar 17** dan **18**.

GAMBAR 17



GAMBAR 18



QTR 1685 lot 228, Labis, Johor
Keluasan Tanah 0.22005 Hektar
- Binaan Rumah yang Didiami oleh Penyewa
KJP: KPM
(06.03.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 4 Oktober dan 18 Disember 2019

Pada tahun 2019, SOP Kutipan Hasil Sewaan telah ditambah baik dengan pelaksanaan hanya satu (1) Surat Peringatan dan satu (1) surat Peringatan Tunggakan Terakhir yang mana setiap satunya memberikan tempoh 14 hari untuk penyewa melangsaikan tunggakan atau memberikan maklum balas.

SOP Kutipan Hasil Sewa tidak merangkumi tindakan rampasan deposit, tindakan tuntutan tunggakan di Mahkamah dan tindakan untuk hapus kira tunggakan. Perkara ini telah diberikan perhatian yang serius dan SOP Kutipan Hasil Sewa telah dikemas kini dan ditambah baik dari semasa ke semasa. Pada tahun 2019, SOP dikemas kini dengan tindakan yang perlu dilaksanakan untuk mengutip tunggakan dan tempoh masa yang perlu dipatuhi untuk mengelakkan kelewatan tindakan rampasan deposit.

Tindakan yang telah dan sedang diambil oleh Jabatan ini untuk mengutip hasil sewaan yang sepatutnya dikutip seperti:

- tindakan pengeluaran Surat Peringatan dan Tunggakan Notis Rampasan Deposit;
- Pelarasan deposit ke hasil;

- Notis Tuntutan Baki Tunggakan;
- mengesan alamat semasa penyewa dan menghubungi penyewa;
- mengadakan perbincangan dengan penyewa; dan
- menyediakan kronologi kepada Unit Undang-Undang, Jabatan untuk tindakan tuntutan tunggakan sewa di mahkamah.

Hasil semakan terhadap Akaun Subsidiari setakat September 2019, baki tunggakan yang perlu dikutip bagi 38 penyewa adalah berjumlah RM722,527.04. Setakat September 2019, sembilan (9) daripada 38 penyewa telah menyelesaikan tunggakan dan baki tunggakan yang belum dikutip berjumlah RM699,594.04. JKPTG Negeri telah mengeluarkan Notis Pengosongan Tapak bertarikh 3 Oktober 2019 kepada bekas penyewa yang mendirikan struktur kekal di atas lot tanah.

Pendapat Audit | **Ketiadaan peraturan atau prosedur yang lengkap dan kekangan yang dihadapi oleh JKPTG menyebabkan pengurusan pajakan dan sewaan adalah tidak cekap dan berkesan.**

5.2.3. Pelupusan Tanah Melalui Pindah Milik

- Kuasa bagi meluluskan pelupusan tanah Persekutuan melalui pindah milik hanya boleh diputuskan oleh Jemaah Menteri sebagaimana yang dijelaskan melalui Perenggan 5.9 Lampiran I PPTP Bilangan 3 Tahun 2008.
- Pelupusan tanah secara *outright sale* kepada individu dan syarikat swasta, diuruskan oleh Bahagian Pengurusan Aset Awam (Bahagian PAM), MoF. Manakala pelupusan tanah kepada badan berkanun diuruskan oleh Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan (GIC), MoF.
- Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2019, sebanyak 22 lot tanah dengan keluasan 140.84 hektar telah dilupuskan secara pindah milik melalui proses penjualan. Sebanyak 13 daripada 22 lot tanah telah dijual pada harga nominal RM100 hingga RM1,000. Lima (5) lot pula dijual di bawah harga penilaian JPPH/rizab antara 13.9% hingga melebihi 100%. Sebanyak lima (5) lot tanah dijual melebihi harga penilaian JPPH. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 25**.

JADUAL 25
LOT TANAH PTP YANG DIPINDAH MILIK
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA DISEMBER 2019

BIL.	KJP	TAHUN PROSES PINDAH MILIK	NO. LOT	PEMBELI	KELUASAN (Hektar)	HARGA JUALAN/ NOMINAL (RM)	PENILAIAN JPPH/RIZAB (RM)	LEBIHAN/ (KURANGAN) (%)
1	JPM	2016	58749	S 1	23.07	1,000	TB	-
2		2016	58747	S 1	20.23	1,000	TB	-
3		2016	58748	S 1	22.24	1,000	TB	-

BIL.	KJP	TAHUN PROSES PINDAH MILIK	NO. LOT	PEMBELI	KELUASAN (Hektar)	HARGA JUALAN/ NOMINAL (RM)	PENILAIAN JPPH/RIZAB (RM)	LEBIHAN/ (KURANGAN) (%)
4		2016	28	BB 1	0.40	1,000,000,000*	607,392,700**	64.6
5		2016	26	BB 1	8.10			
6		2017	481123	S 2	7.75	646,000,000	750,305,000	(13.9)
7		2017	24	Individu	0.75	6,000,000	45,165,000	(86.7)
8		2017	44	BB 1	1.28	250,000,000*	115,200,000	117.0
9		2017	136	S 3	3.77	283,073,185	245,591,500	15.3
10		2017	137	S 3	1.23			
11		2017	342	S 4	1.40	325,500,000	461,736,000	(29.5)
12		2018	50602	S 1	0.62	1,000	TB	-
13		2018	50601	S 1	6.24	1,000	TB	-
14		2018	41	S5	27.28	1,000	2,455,350,000	>(100)***
15		2019	77	S6	0.86	1,000	TB	-
16	KDN	2018	151	S7	1.85	192,336,060	241,400,000	(20.3)
17	MoF	2018	7473	BB 2	3.27	1,000	TB	-
18		2018	7472	BB 2	3.29	1,000	TB	-
19	KWP	2016	6769	BB 3	0.61	100	TB	-
20		2017	3932	BB 3	Tiada Maklumat	100	TB	-
21	MoT	2016	161	S 8	2.00	1,000	Tiada penilaian JPPH	-
22		2018	1233	S 8	4.61	1,000	Tiada penilaian JPPH	-
JUMLAH					140.84	3,703,695,105		

Sumber: Bahagian Harta Tanah Persekutuan, JKPTG dan MoF

Nota: (*) – Nilai jualan keseluruhan - termasuk tanah yang dipindah milik sebelum tahun 2016 tetapi terlibat dalam projek yang sama.

(**) – Nilai JPPH terhadap keseluruhan lot tanah yang terlibat- termasuk tanah yang dipindah milik sebelum tahun 2016 tetapi terlibat dalam projek yang sama.

(***) – Peraturan kurangan tidak dikira kerana perbezaan yang sangat tinggi

(S) – Syarikat

(BB) – Badan Berkanun

(TB) – Tidak Berkanun

- d. Pihak Audit telah melaksanakan pengauditan secara terperinci terhadap tiga (3) sampel lot tanah yang telah dilupuskan melalui penjualan bagi melihat sama ada proses penjualan telah mematuhi peraturan berkaitan. Semakan Audit mendapati:

i. Prosedur Penjualan Tanah Tidak Ditetapkan

- Berdasarkan prosedur kerja di Bahagian PAM, penjualan tanah boleh dibuat secara penjualan terus, bidaan dan tender terbuka. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati **SOP tidak disediakan untuk menentukan kriteria pemilihan bagi sesuatu kaedah penjualan**. Kelemahan ini menyebabkan penjualan tanah boleh dibuat sama ada secara penjualan terus, bidaan atau tender terbuka.

- Bagi tiga (3) lot tanah yang disemak, pihak Audit mendapati proses penjualan kali pertama telah dibuat sama ada secara tender terbuka atau bidaan. Bagaimanapun, proses penjualan kali pertama tidak dapat diteruskan sehingga proses pindah milik selesai. Ini disebabkan oleh syarikat yang dipilih menarik diri, keputusan penjualan ditangguhkan dan kegagalan syarikat menyempurnakan bayaran baki harga jualan.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati, **proses penjualan kali kedua tidak dilaksanakan secara tender terbuka atau bidaan.** Sebaliknya syarikat yang dipilih adalah **secara penjualan terus.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 26.**

JADUAL 26
PROSEDUR PEMILIHAN KAEDAH PENJUALAN TIDAK DITETAPKAN

NO. LOT	KAEDAH PENJUALAN/ TARIKH	PETENDER/ PEMOHON	JUMLAH TAWARAN (RM Juta)	PEMBELI BERJAYA	HARGA JUALAN (RM Juta)	CATATAN
GRN 78883 Jalan Lembah Ledang	Penjualan Kali Pertama	732816-U	541.65	1186599-H	646.00	Pembeli menarik diri
	Tender Terbuka/ 18.04.2016	1186599-H	646.00			
	Penjualan Kali Ke-2	880358-H	558.56	1049366-A	646.00	Keputusan Jawatankuasa Rundingan Harga telah memperakukan Syarikat 1130538-K sebagai pembida berjaya namun Syarikat 1049366-A telah dipilih secara Penjualan Terus setelah proses bidaan selesai.
	Bidaan/ 29.09.2016	921601-D	583.57			
		1068155-U	580.00			
		1130538-K	640.00			
	Penjualan Kali Ke-2	1049366-A	646.00			
GRN 49800 Lot 342 Seksyen 63, Jalan Conlay	Penjualan Kali Pertama	243901-U	282.00	Ditangguhkan	-	UKAS telah mengeluarkan arahan supaya menangguhkan keputusan penjualan tanah kerana Kerajaan akan melaksanakan projek penswastan di lot berkenaan.
	Bidaan/ 12.04.2011	00000-UM	278.00			
	Penjualan Kali Ke-2	243901-U	310.00	941742-H	325.50	Syarikat 243901-U yang dipilih kemudiannya memohon untuk memindah milik tanah kepada anak syarikat (941742-H)
PT 754 Jalan Hang Tuah	Penjualan Kali Pertama	206329-U	185.00	878116-U	190.00	Perjanjian dibatalkan kerana pembeli gagal membayar baki harga jualan
	Bidaan/ 21.10.2011	347508-T	-			
		878116-U	190.00			
	Penjualan Kali Ke-2	1245372-A	192.34	1245372-A	192.34	Keputusan Jemaah Menteri meluluskan penjualan kepada Syarikat 1245372-A pada 10.11.2017

Sumber: Bahagian PAM, MoF

ii. Harga Jualan Lebih Rendah Berbanding Harga Rizab/Penilaian JPPH

- Berdasarkan prosedur kerja penjualan tanah secara *outright sale* yang dikeluarkan oleh Bahagian PAM, harga rizab bagi tanah yang akan dijual perlu ditetapkan berdasarkan penilaian harga tanah daripada JPPH.
- Semakan Audit terhadap proses penjualan tanah di Bahagian PAM, MoF melibatkan tiga (3) sampel lot tanah Persekutuan mendapati lot tanah telah dijual kepada tiga (3) syarikat dengan nilai jualan antara RM192.34 juta hingga RM646.00 juta. Bagaimanapun, **nilai jualan tersebut lebih rendah berbanding harga rizab/penilaian JPPH yang ditetapkan**, iaitu antara 13.9% hingga 29.5%.
- Semakan Audit juga mendapati tiada justifikasi yang jelas berhubung keperluan untuk menjual ketiga-tiga lot tanah tersebut. Penjualan tanah masih diteruskan walaupun harga yang ditawarkan lebih rendah daripada harga rizab/penilaian JPPH. Tambahan pula, MoF tidak mempunyai SOP berhubung perkara ini. Walaupun nilai jualan lebih rendah daripada harga rizab/penilaian JPPH, penjualan tersebut telah diluluskan oleh Jemaah Menteri. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 27**.

JADUAL 27
HARGA JUALAN LEBIH RENDAH BERBANDING
HARGA RIZAB/PENILAIAN JPPH

BIL.	PEMBELI	NO. HAK MILIK BARU	NO. HAK MILIK ASAL	HARGA JUALAN (RM Juta)	HARGA RIZAB/PENILAIAN JPPH (RM Juta)	KERUGIAN (%)
1.	1245372-A	PT754 Jalan Hang Tuah, WPKL	HSD120115, PT151, Sek 56	192.34	241.40*	(20.3)
2.	941742-H	GRN 49800, Lot 342, Sek 63	HSD 87796	325.50	461.74*	(29.5)
3.	1049366-A	GRN78883 Jalan Lembah Ledang	LOT 481123	646.00	750.31	(13.9)
JUMLAH KESELURUHAN				1,163.84	1,453.45	

Sumber: Bahagian PAM, MoF

Nota: (*) – Penilaian JPPH

iii. *Earnest Money* Tidak Dirampas

- Pada 29 Jun 2016, Jemaah Menteri telah bersetuju menerima tawaran Syarikat 1186559-H bagi pembelian lot tanah GRN 78883 Jalan Lembah Ledang dengan harga RM646 juta. Dokumen tawaran menetapkan supaya syarikat menjelaskan *earnest money* 2% daripada nilai tawaran, iaitu berjumlah RM12.92 juta.
- Bagaimanapun setelah bayaran dibuat, Syarikat 1186599-H pada 21 Ogos 2016 telah mengemukakan permohonan penarikan diri dan memohon mendapatkan semula *earnest money* yang telah dibayar.

- Namun begitu pada 4 Oktober 2016, Syarikat 1049366-A pula telah mengemukakan permohonan kepada Ketua Setiausaha Negara untuk meneruskan pembelian tanah seperti mana tawaran Syarikat 1186559-H berjumlah RM646 juta. Permohonan tersebut dikemukakan oleh Syarikat 1049366-A disebabkan syarikat induknya telah mendapat kebenaran daripada Syarikat 1186559-H untuk meneruskan transaksi pembelian lot tanah.
- Kemudiannya, Perbendaharaan melalui memo daripada Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan) memutuskan *Earnest money* Syarikat 1049366-A berjumlah RM12.92 juta (2%) diselesaikan dengan menggunakan *earnest money* Syarikat 1186559-H.
- Selanjutnya, Jemaah Menteri pada 25 November 2016 telah bersetuju Syarikat 1049366-A mengambil alih pembelian tanah pada harga RM646 juta. Kesan persetujuan ini menyebabkan **Kerajaan mengalami kerugian yang mana *earnest money* daripada Syarikat 1186559-H berjumlah RM12.92 juta tidak dapat dirampas.**

iv. Penjualan Tanah Hak Milik Kekal Tanpa Penilaian Semula Jabatan Pernilaian dan Perkhidmatan Hartanah

- Semakan Audit terhadap dokumen berkaitan penjualan GRN 49800 Lot 342 Seksyen 63, Jalan Conlay Kuala Lumpur mendapati lot tersebut telah dipersetujui untuk dilupuskan kepada Syarikat 243901-U dengan nilai RM261.65 juta.
- Kemudiannya, Syarikat 243901-U melalui suratnya kepada YAB Perdana Menteri bertarikh 20 Jun 2017 memohon penjualan dibuat dengan perubahan syarat nyata tanah daripada pajakan 99 tahun kepada pegangan selama-lamanya dengan harga balasan RM325.50 juta. Dalam masa yang sama lot tanah tersebut akan dipindah milik kepada Syarikat 941742-H iaitu anak syarikat milik penuh Syarikat 243901-U.
- Audit mendapati **tiada asas bagi penetapan harga jualan memandangkan tiada penilaian semula dibuat apabila status hak milik tanah ditukar daripada pajakan 99 tahun kepada hak milik kekal.**

Maklum balas MoF yang diterima pada 3 Oktober 2019

Penjualan ketiga-tiga lot tanah telah mendapat kelulusan YBMK II dan Jemaah Menteri. Penjualan tanah milik PTP adalah tidak tertakluk kepada tatacara Perolehan Kerajaan.

Pendapat Audit | **Proses penjualan tanah adalah tidak telus dan tanpa disokong justifikasi yang jelas serta di bawah harga rizab boleh merugikan Kerajaan.**

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya dapat dirumuskan bahawa pengurusan tanah Persekutuan adalah kurang cekap dan kurang berkesan. Hal ini adalah kerana maklumat berkaitan penggunaan terkini tanah tidak diselenggara dengan sempurna. Selain itu, tiada pemantauan yang menyeluruh dibuat terhadap tanah yang belum dibangunkan yang membawa kepada risiko tanah diceroboh. Kelemahan dalam pengurusan pajakan dan sewaan menyebabkan berlaku tunggakan dalam tempoh yang panjang. Selain itu juga, proses pelupusan tanah dilaksanakan tanpa justifikasi dan prosedur yang jelas serta di bawah harga rizab/penilaian JPPH boleh merugikan Kerajaan.

7. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan perkara yang sama tidak berulang dalam pengurusan tanah di masa hadapan, adalah disyorkan supaya pihak yang terlibat mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:

7.1. JKPTG mengemaskini data dan keupayaan MyeTaPP supaya data tanah terutama dari aspek status kegunaan terkini dan tempoh pemilikan lengkap bagi meningkatkan kecekapan dan keberkesanan perancangan, pengawalan dan pemantauan tanah;

7.2. JKPTG dan PTG Negeri perlu mengenal pasti perbezaan dan membuat penyelarasan maklumat antara JKPTG, PTG dan KJP untuk memastikan ketepatan rekod tanah;

7.3. JKPTG mengenal pasti dengan tepat baki tanah-tanah yang masih belum dibangunkan dan secara tetap serta berkala mengadakan perbincangan dengan KJP bagi membuat penyelarasan terhadap tanah yang belum dibangun;

7.4. JKPTG dan KJP perlu mewujudkan kaedah pemantauan tanah yang lebih berkesan seperti memanfaatkan teknologi terkini yang dimiliki Agensi Kerajaan bagi mengawal dan mengenal pasti tanah yang diceroboh;

7.5. JKPTG perlu mewujudkan mekanisme pemantauan yang sistematik terhadap pengurusan pajakan dan sewaan serta mewujudkan SOP yang lengkap; dan

7.6. MoF perlu mewujudkan prosedur yang jelas bagi pelupusan tanah terutama dari aspek justifikasi pelupusan dan penetapan harga jualan untuk meningkatkan kecekapan dan ketelusan serta melindungi kepentingan Kerajaan.