

**3 | Kutipan Sewa Pejabat
Pentadbiran Syarikat Konsesi
dan Tapak Komersial di Lebuh
Raya Semenanjung Malaysia
- Kementerian Kerja Raya**

KUTIPAN SEWA PEJABAT PENTADBIRAN SYARIKAT KONSESI DAN TAPAK KOMERSIAL DI LEBUH RAYA SEMENANJUNG MALAYSIA

Kementerian Kerja Raya

Perkara Utama

- | | |
|--|---|
| Apa yang diaudit? | <ul style="list-style-type: none">• Kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi dan tapak komersial di lebuhraya Semenanjung Malaysia. |
| Mengapa ia penting untuk diaudit? | <ul style="list-style-type: none">• Menentukan sama ada kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi dan tapak komersial telah dilaksanakan selaras dengan undang-undang, peraturan kewangan dan syarat perjanjian yang berkuat kuasa. |
| Apa yang ditemui Audit? | <ul style="list-style-type: none">• Penemuan Audit adalah seperti berikut:<ul style="list-style-type: none">- kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi berjumlah RM2.57 juta tidak diakaunkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan;- sewa pejabat pentadbiran berjumlah RM2.77 juta tidak dikutip; dan- sewa tapak komersial berjumlah RM32.09 juta dikutip oleh lapan syarikat konsesi tanpa perjanjian pajakan. |
| Syor Audit | <ul style="list-style-type: none">• Pihak Audit mengesyorkan perkara seperti berikut:<ul style="list-style-type: none">- memastikan syarikat konsesi menyelesaikan urusan perjanjian pajakan dengan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) agar kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi serta tapak komersial dapat diakaunkan dalam Kumpulan Wang Disatukan; dan- menetapkan kadar sewa tapak komersial agar kutipan yang telah dibuat oleh syarikat konsesi dapat diakaunkan dalam Kumpulan Wang Disatukan dengan sewajarnya. |

3. KUTIPAN SEWA PEJABAT PENTADBIRAN SYARIKAT KONSESI DAN TAPAK KOMERSIAL DI LEBUH RAYA SEMENANJUNG MALAYSIA

Kementerian Kerja Raya

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kerajaan Malaysia melalui Kementerian Kerja Raya (KKR) telah menandatangani perjanjian dengan syarikat konsesi yang dilantik untuk membina dan mengoperasikan lebuhraya. Sebanyak 29 perjanjian telah ditandatangani antara KKR dengan syarikat konsesi. Perjanjian konsesi antaranya menetapkan terma mengenai pajakan tanah, kadar pajakan tahunan serta kutipan sewa pejabat pentadbiran dan tapak komersial.

1.2. Lembaga Lebuhraya Malaysia (LLM) merupakan wakil Kerajaan yang ditetapkan dalam perjanjian konsesi selaras dengan fungsi di bawah Akta 231, Akta LLM (Perbadanan 1980). Setakat 31 Disember 2020, sejumlah RM2.57 juta sewa pejabat pentadbiran telah dikutip oleh LLM sejak tahun 2005 daripada tujuh syarikat konsesi. Kutipan ini dibuat berdasarkan jumlah sewa yang telah ditetapkan dalam klausa perjanjian konsesi. Surat Ketua Pengarah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) kepada LLM bertarikh 28 Februari 2014 bersetuju urusan kutipan hasil bagi tapak bangunan pentadbiran lebuhraya bertol mengikut perjanjian konsesi diteruskan oleh LLM sehingga urusan pajakan selesai.

1.3. JKPTG bertanggungjawab untuk menguruskan tanah milik Persekutuan dan sebagai Pegawai Pengawal kepada tanah rizab Persekutuan. Urusan pajakan dan sewaan ke atas tanah dan rizab milik Persekutuan adalah merujuk kepada perundangan yang sedang berkuat kuasa iaitu Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965). Keputusan Mesyuarat Jemaah Menteri pada 28 Mei 1997 mengenai pajakan tanah dengan syarikat konsesi telah bersetuju:

- a. tanah tapak komersial dalam kawasan lebuhraya tol diberi milik kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) bukannya kepada LLM supaya sejajar dengan keputusan mesyuarat Majlis Tanah Negara Ke-52 pada 28 November 1996; dan
- b. membenarkan PTP memberi pajakan tanah tapak komersial dalam kawasan lebuhraya tol kepada semua syarikat konsesi lebuhraya, tertakluk kepada bayaran pajakan nominal jika bayaran pampasan/premium tanah dibayar oleh syarikat konsesi atau bayaran pajakan mengikut harga pasaran jika pampasan dibayar dari

peruntukan Kerajaan Persekutuan, dengan syarat syarikat konsesi hendaklah menanggung bayaran cukai tanah tahunan, kadar taksiran dan bayaran-bayaran lain ke atas penggunaan tanah jika dikenakan.

1.4. JKPTG selaku PTP telah memutuskan KKR dan LLM bertanggungjawab untuk memproses permohonan pemberimilikan daripada syarikat konsesi kepada JKPTG/Pejabat Tanah dan Galian (PTG)/Pejabat Daerah dan Tanah (PDT). Setelah permohonan pemberimilikan diluluskan oleh JKPTG/PTG/PDT, notis 5A dikeluarkan kepada syarikat konsesi. KKR dan LLM bertanggungjawab untuk memaklumkan notis 5A kepada syarikat konsesi. Setelah bayaran notis 5A dijelaskan oleh syarikat, PTG negeri berkaitan akan mengeluarkan hak milik atas nama PTP. Setelah hak milik yang didaftarkan atas nama PTP, pihak syarikat konsesi perlu mengemukakan permohonan pajakan kepada JKPTG. Perjanjian pajakan akan dimuktamadkan berdasarkan semakan oleh Jabatan Peguam Negara. Sehingga 31 Disember 2020, perjanjian pajakan masih belum diselesaikan kecuali pejabat pentadbiran PERSADA PLUS yang dalam proses untuk menandatangani perjanjian pajakan.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi dan tapak komersial telah dilaksanakan selaras dengan undang-undang, peraturan kewangan dan syarat perjanjian yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini dijalankan di KKR dan LLM melibatkan 29 perjanjian lebuhraya dengan syarikat konsesi di Semenanjung Malaysia meliputi klausa tanah untuk pejabat pentadbiran dan tujuan lain. Bagi pengauditan kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi dan tapak komersial, skop pengauditan adalah bagi tempoh 2005 hingga 2020.

3.2. Sampel yang diaudit meliputi 60 resit berjumlah RM2.57 juta bagi tahun 2011 hingga 2020 berkaitan kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi yang telah diterima oleh LLM. Sampel yang dipilih merangkumi keseluruhan jumlah kutipan yang diterima oleh LLM daripada syarikat konsesi mulai tahun 2005 hingga 2020. Selain itu, analisis Audit dibuat terhadap perjanjian konsesi yang melibatkan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi yang tidak dikutip berjumlah RM2.77 juta. Semakan Audit juga dibuat terhadap Senarai Pengendali Gerai/Kedai dalam Lebuhraya Malaysia bagi kutipan sewa tapak komersial tahun 2019 dan 2020 berjumlah RM32.09 juta.

3.3. Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak dokumen dan rekod; klausa perjanjian konsesi; kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi; dan temu bual dengan pegawai yang terlibat.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan Disember 2020 hingga Mac 2021. Maklum balas daripada KKR dan JKPTG masing-masing diterima pada 3 Mei 2021 dan 14 September 2021. Perkara yang ditemui serta maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup yang diadakan pada 10 Mei 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan adalah seperti di perenggan 4.1 hingga 4.3.

4.1. Kutipan Sewa Pejabat Pentadbiran Syarikat Konsesi Berjumlah RM2.57 Juta Tidak Diakaunkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan

4.1.1. Arahan Perbendaharaan 6(1) menetapkan bahawa segala hasil daripada apa-apa punca hendaklah dimasukkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan. Arahan Perbendaharaan 22 pula menetapkan segala hasil atau wang yang didapatkan atau diterima dengan apa cara pun oleh Persekutuan atau Negeri mestilah dimasukkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan bagi Persekutuan atau Kumpulan Wang Disatukan bagi Negeri itu, mengikut mana yang berkenaan.

4.1.2. Berdasarkan 29 perjanjian dengan syarikat konsesi, didapati sebanyak enam kaedah penetapan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi telah diwujudkan. Sewa pejabat pentadbiran adalah merangkumi plaza tol dan pejabat pentadbiran. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.1**.

JADUAL 3.1
KLAUSA PERJANJIAN KONSESI ANTARA KKR DENGAN
SYARIKAT KONSESI LEBUH RAYA BAGI SEWA PEJABAT PENTADBIRAN

BIL.	KLAUSA LEBUH RAYA	PERIHAL KLAUSA
1.	6.4.1 (PLUS); 9.7.1(a) (LINKEDUA); 5.6.1(a) (ELITE); 6 (GRANDSAGA); 4.7.1(a) (BKE); 9.7.1(a) (JPP2); dan 4.6.1(a) (GRANDSEPADU)	berkenaan dengan pejabat pentadbiran, sewa pajakan pada kadar Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu (RM10,000) setahun, dan sewa pajakan itu adalah tertakluk kepada semakan oleh Kerajaan setiap lima (5) tahun pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun
2.	7.7(a) (SDE); 8.7(a) (SKVE); 8.7(a) (DUKE); 8.7(a) (LKSA); 57 (SMART) dan 4.10 (LATAR)	berkenaan dengan pejabat pentadbiran, sewa pajakan pada kadar Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu (RM10,000) setahun
3.	4.7(a) (GCE)	sewa pajakan pada kadar Ringgit Malaysia Satu Ribu (RM1,000) setahun berkenaan dengan tanah terletak dalam pajakan bagi pejabat pentadbiran
4.	5A.2(a) (JPP)	berkenaan dengan pejabat penyeliaan atau pejabat pentadbiran, sewa pajakan pada kadar Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu (RM10,000) setahun dan sewa pajakan itu adalah tertakluk kepada semakan oleh Kerajaan setiap lima (5) tahun atau sepuluh peratus (10%) setahun

BIL.	KLAUSA LEBUH RAYA	PERIHAL KLAUSA
5.	8.5.1(a) (LPT2)	berkenaan pejabat pentadbiran dan depoh penyenggaraan sewa pajakan tahunan pada kadar pasaran semasa sebagaimana yang ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan dan sewa pajakan itu adalah tertakluk kepada semakan oleh Kerajaan setiap selang lima (5) tahun*
6.	6.7(a) (BESRAYA); 6.7(a) (NPE); 5.8(a) (AKLEH); 6.8(a) (LLB); 6.7(a) (SILK); 5.10(a) (MEX); 4.9(a) (LEKAS); dan 6.7(a) (SPRINT)	sewa pajakan nominal yang boleh kena dibayar bagi tanah terletak dalam pajakan plaza tol dan pejabat pentadbiran**

Sumber: Perjanjian Konsesi Lebu Raya

Nota: *Masih belum dibuat penilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta

**Masih belum ditetapkan

4.1.3. Semakan Audit terhadap 29 perjanjian konsesi mendapati **hanya tujuh syarikat konsesi membuat bayaran sewa pejabat pentadbiran**. Kadar sewa pejabat pentadbiran dikenakan sejumlah RM10,000 setahun kepada enam syarikat konsesi lebu raya manakala satu syarikat konsesi dikenakan kadar sewa sejumlah RM1,000 setahun. Setakat 31 Disember 2020, **sejumlah RM2.57 juta telah dikutip oleh LLM** bagi tempoh 2005 hingga Disember 2020. Kutipan dibuat berdasarkan jumlah yang telah ditetapkan dalam klausa perjanjian konsesi syarikat lebu raya. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati kutipan hasil sewa berjumlah RM2.57 juta yang telah dikutip oleh LLM sejak tahun 2005 bagi tujuh konsesi ini **tidak diakaunkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3.2**.

JADUAL 3.2
JUMLAH KUTIPAN SEWA PEJABAT PENTADBIRAN TERKUMPUL
OLEH LLM DARIPADA SYARIKAT KONSESI SEHINGGA 31 DISEMBER 2020

BIL.	LEBUH RAYA/ SYARIKAT KONSESI	KADAR SEWAAN SETAHUN (RM)	SEWAAN YANG PATUT DIKUTIP PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH KUTIPAN TERKUMPUL HINGGA TAHUN 2019 (RM)	KUTIPAN YANG TELAH DIBUAT PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH TERKUMPUL HINGGA 31.12.2020 (RM)	TEMPOH KUTIPAN
				(a)	(b)	(c) = (a) + (b)	
1.	Lebuhraya Utara Selatan (E1&E2)/ Projek Lebuhraya Usahasama Berhad: i. Pejabat Pentadbiran Bertam, PLUS Utara ii. Pejabat Pentadbiran Bangi, PLUS Tengah iii. Pejabat Pentadbiran Yong Peng, PLUS Selatan	10,000	RM10,000 x 4 pejabat pentadbiran = RM40,000	320,000	0	320,000	2012-2019 (8 Tahun)

BIL.	LEBUH RAYA/ SYARIKAT KONSESI	KADAR SEWAAN SETAHUN (RM)	SEWAAN YANG PATUT DIKUTIP PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH KUTIPAN TERKUMPUL HINGGA TAHUN 2019 (RM)	KUTIPAN YANG TELAH DIBUAT PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH TERKUMPUL HINGGA 31.12.2020 (RM)	TEMPOH KUTIPAN
				(a)	(b)	(c) = (a) + (b)	
	iv. Pejabat Pentadbiran Persada, PLUS						
2.	LKSA (E13)/ Projek Lintasan Shah Alam Sdn. Bhd.: i. Plaza Tol Alam Impian ii. Plaza Tol Sri Muda	10,000	RM10,000 x 2 plaza tol = RM20,000	200,000	20,000	220,000	2010-2020 (11 Tahun)
3.	SDE (E22)/ Senai-Desaru Expressway Bhd.: i. Pejabat Pentadbiran Ulu Tiram	10,000	RM10,000 x 1 pejabat pentadbiran = RM10,000	510,000	50,000	560,000	2009-2020 (12 Tahun)
	ii. Plaza Tol Ulu Tiram		RM10,000 x 4 plaza tol = RM40,000				2009-2020 (12 Tahun)
	iii. Plaza Tol Senai						
	iv. Plaza Tol Cahaya Baru						
v. Plaza Tol Penawar							
4.	LATAR (E25)/ KL-Kuala Selangor Expressway Bhd.: i. Pejabat Pentadbiran	10,000	RM10,000 x 1 pejabat pentadbiran = RM10,000	530,000	70,000	600,000	2011-2020 (10 Tahun)
	ii. Plaza Tol Ijok	10,000	RM10,000 x 6 plaza tol = RM60,000				2011-2020 (10 Tahun)
	iii. Plaza Tol Kuang Barat						
	iv. Plaza Tol Kuang Timur						
	v. Plaza Tol Taman Rimba Templer						
vi. Plaza Tol Kundang Barat	2016-2020 (5 Tahun)						
vii. Plaza Tol Kundang Timur							
5.	SKVE (E26)/ SKVE Holdings Sdn. Bhd.: i. Plaza Tol Ayer Hitam ii. Plaza Tol Saujana Putra	10,000	RM10,000 x 4 plaza tol = RM40,000	410,000	50,000	460,000	2010-2020 (11 Tahun)

BIL.	LEBUH RAYA/ SYARIKAT KONSESI	KADAR SEWAAN SETAHUN (RM)	SEWAAN YANG PATUT DIKUTIP PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH KUTIPAN TERKUMPUL HINGGA TAHUN 2019 (RM)	KUTIPAN YANG TELAH DIBUAT PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH TERKUMPUL HINGGA 31.12.2020 (RM)	TEMPOH KUTIPAN
				(a)	(b)	(c) = (a) + (b)	
	iii. Plaza Tol Teluk Panglima Garang		RM10,000 x 1 pejabat pentadbiran = RM10,000				2013-2020 (8 Tahun)
	iv. Plaza Tol Pulau Indah						2013-2020 (8 Tahun)
	v. Pejabat Pentadbiran						
6.	DUKE (E33)/ Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) S/B: i. Plaza Tol Ayer Panas ii. Plaza Tol Batu iii. Plaza Tol Sentul	10,000	RM10,000 x 3 plaza tol = RM30,000	330,000	30,000	360,000	2009-2020 (12 Tahun)
7.	GCE (E35)/ Prolintas Expressway Sdn. Bhd.: i. Pejabat Pentadbiran Plaza Tol Elmina ii. Plaza Tol Jelutong iii. Plaza Tol Lagong	1,000	RM1,000 x 3 plaza tol = RM3,000	45,000	3,000	48,000	2005-2020 (16 Tahun)
JUMLAH			263,000	2,345,000	223,000	2,568,000	

Sumber: Perjanjian Konsesi Lebuhraya

4.1.4. Semakan lanjut mendapati LLM telah menyerahkan sejumlah RM2.08 juta kepada JKPTG bagi hasil kutipan sewa terkumpul bagi tempoh 2005 hingga 2018 pada 7 Januari 2019. Bagaimanapun, **JKPTG memulangkan cek tersebut kepada KKR pada 28 Januari 2019. JKPTG tidak mempunyai asas untuk menerima cek atau memasukkan wang ke dalam Akaun Hasil Disatukan kerana urusan pajakan masih belum diselesaikan oleh syarikat konsesi.**

4.1.5. Perkara ini berlaku disebabkan tiada perjanjian pajakan yang ditandatangani antara PTP dan syarikat konsesi walaupun sebanyak tujuh daripada lapan lokasi telah selesai penyediaan hak milik dan mempunyai geran atas nama PTP. Selain itu, bayaran notis 5A berjumlah RM19,621 telah dibayar oleh enam syarikat konsesi melibatkan lapan lokasi bagi enam lebuhraya iaitu LKSA, SDE, LATAR, SKVE, GCE dan DUKE.

Maklum balas KKR yang diterima pada 3 Mei 2021

Sejumlah RM2.57 juta yang telah dikutip oleh LLM sehingga 31 Disember 2020 masih dalam pegangan LLM dan akan diserahkan kepada JKPTG setelah perjanjian pajakan ditandatangani.

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 14 September 2021

JKPTG telah mengadakan mesyuarat berhubung dengan status pajakan tanah PTP bertarikh 17 Julai 2018 dan telah memberi draf perjanjian pajakan tanah bagi memastikan syarikat konsesi berkaitan menandatangani perjanjian pajakan setiap tapak yang telah didaftar hak milik.

Selanjutnya pada 7 Mei 2021, JKPTG sekali lagi mengemukakan draf perjanjian pajakan yang telah ditambah baik kepada setiap konsesi yang dimaksudkan untuk semakan dan mengemukakan maklum balas dalam tempoh 30 hari. Bagaimanapun, sehingga kini JKPTG masih belum menerima maklum balas daripada syarikat konsesi berkenaan.

Pernyataan Audit	Sewa pejabat pentadbiran daripada syarikat konsesi berjumlah RM2.57 juta yang dikutip tetapi tidak diakaunkan ke Kumpulan Wang Disatukan merupakan kerugian kepada Kerajaan.
-----------------------------	---

4.2. Sewa Pejabat Pentadbiran Berjumlah RM2.77 Juta Tidak Dikutip

4.2.1. Mengikut klausa dalam perjanjian konsesi yang dimeterai antara KKR dengan syarikat konsesi berkenaan dengan kawasan konsesi di mana pejabat pentadbiran dan bangunan yang dibina atau akan dibina untuk tujuan komersial, Kerajaan hendaklah menandatangani semua dokumen yang diperlukan dan mengambil semua tindakan yang perlu untuk memberikan kepada syarikat konsesi suatu kontrak pajakan di atas terma dan syarat yang dipersetujui oleh kedua pihak. Arahan PTP Bilangan 1 Tahun 2013 pula menetapkan semua permohonan penyewaan bagi ruang bangunan adalah diproses oleh Kementerian/Jabatan Pengguna seperti mana yang telah dipersetujui dalam Mesyuarat Jawatankuasa Induk Pemantauan Tanah Persekutuan Bilangan 2 Tahun 2011.

4.2.2 Berdasarkan lapan perjanjian antara KKR dengan syarikat konsesi lebuhraya, kadar sewa pejabat pentadbiran yang dikenakan berjumlah RM10,000 setahun. Lapan perjanjian tersebut melibatkan lebuhraya LINKEDUA, ELITE, GRANDSAGA, BKE, JPP2, GRANDSEPADU, JPP dan SMART.

4.2.3. Semakan Audit mendapati setakat 31 Disember 2020 sewa pejabat pentadbiran **sejumlah RM2.77 juta tidak dikutip sejak perjanjian konsesi ditandatangani** bagi lapan lebuh raya berkenaan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3.3**.

JADUAL 3.3
PENGIRAAN KUTIPAN SEWA PEJABAT
PENTADBIRAN YANG PATUT DIKUTIP SEHINGGA TAHUN 2020

BIL.	LEBUH RAYA/ SYARIKAT KONSESI	KADAR SEWAAN SETAHUN (RM)	SEWAAN YANG PATUT DIKUTIP PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH KUTIPAN TERKUMPUL YANG TIDAK DIKUTIP HINGGA TAHUN 2020 (RM)	TEMPOH TIDAK DIKUTIP
1.	LINKEDUA (E3)/ Projek Lebuhraya Usahasama Berhad: i. Plaza Tol Tanjung Kupang ii. Plaza Tol Lima Kedai iii. Plaza Perling	10,000	RM10,000 x 3 plaza tol = RM30,000	300,000	2011-2020 (10 Tahun)
2.	ELITE (E6)/ Projek Lebuhraya Usahasama Berhad: i. Plaza Tol Shah Alam ii. Plaza Tol Ebor (Utara) iii. Plaza Tol Ebor (Selatan) iv. Plaza Tol Seafeld v. Plaza Tol USJ vi. Plaza Tol Putra Height vii. Plaza Tol Bandar Saujana Putra viii. Plaza Tol Putrajaya ix. Plaza Tol Bandar Gamuda Cove x. Plaza Tol KLIA xi. Plaza Tol Bandar Serenia	10,000	RM10,000 x 11 plaza tol = RM110,000	1,320,000	2009-2020 (12 Tahun)
3.	Lebuhraya Cheras Kajang (E7)/ Grand Saga Sdn. Bhd.: i. Plaza Tol Batu 9, Hulu Langat ii. Plaza Tol Batu 11, Cheras	10,000	RM10,000 x 2 plaza tol = RM20,000	180,000	2012-2020 (9 Tahun)
4.	BKE (E15)/ Projek Lebuhraya Usahasama Berhad: i. Plaza Tol Kubang Semang ii. Plaza Tol Lunas	10,000	RM10,000 x 2 plaza tol = RM20,000	200,000	2011-2020 (10 Tahun)
5.	JPP2 (E28)/ Jambatan Kedua Sdn. Bhd.:	10,000	RM10,000 x 2 plaza tol = RM20,000	180,000	2012-2020 (9 Tahun)

BIL.	LEBUH RAYA/ SYARIKAT KONSESI	KADAR SEWAAN SETAHUN (RM)	SEWAAN YANG PATUT DIKUTIP PADA TAHUN 2020 (RM)	JUMLAH KUTIPAN TERKUMPUL YANG TIDAK DIKUTIP HINGGA TAHUN 2020 (RM)	TEMPOH TIDAK DIKUTIP
	i. Plaza Tol Bandar Cassia ii. Plaza Tol Jambatan Sultan Abdul Halim Mu'adzam Shah				
6.	Lebuhraya Jalan Pintas Selat Klang Utara Baru (E30)/ Grand Sepadu (NK) Sdn. Bhd.: i. Plaza Tol Bukit Raja ii. Plaza Tol Kapar iii. Plaza Tol Kapar (Arah Timur) iv. Plaza Tol Kapar (Arah Barat)	10,000	RM10,000 x 4 plaza tol = RM40,000	280,000	2014-2020 (7 Tahun)
7.	JPP (E36)/ Projek Lebuhraya Usahasama Berhad: i. Plaza Tol Jambatan Pulau Pinang	10,000	RM10,000 x 1 plaza tol = RM10,000	140,000	2007-2020 (14 Tahun)
8.	SMART (E38)/ Syarikat Mengurus Air Banjir dan Terowong Sdn. Bhd.: i. Plaza Tol Smart	10,000	RM10,000 x 1 plaza tol = RM10,000	170,000	2004-2020 (17 Tahun)
JUMLAH				2,770,000	

Sumber: Perjanjian Konsesi Lebuhraya

4.2.4. Kegagalan untuk mengutip sewa pejabat pentadbiran antara tujuh hingga 17 tahun merupakan kerugian hasil kepada Kerajaan. Selain itu, tiada semakan semula kadar sewa dibuat bagi setiap lima tahun seperti yang ditetapkan dalam perjanjian konsesi melibatkan lebuhraya LINKEDUA, ELITE, GRANDSAGA, BKE, JPP2, GRANDSEPADU dan JPP bagi memastikan hasil Kerajaan diterima sewajarnya.

4.2.5. Semakan lanjut mendapati sebanyak sembilan daripada 12 lokasi telah selesai penyediaan hak milik dan mempunyai geran atas nama PTP. Bagaimanapun, tiada perjanjian pajakan yang telah ditandatangani antara JKPTG dan syarikat konsesi. Selain itu, didapati notis 5A berjumlah RM1.03 juta telah dibayar oleh dua syarikat konsesi melibatkan 12 lokasi bagi empat lebuhraya iaitu LINKEDUA, ELITE, GRANDSAGA dan BKE.

Maklum balas KKR yang diterima pada 3 Mei 2021

Bagi sewa pejabat berjumlah RM2.77 juta untuk lapan lebuhraya akan dikutip setelah perjanjian pajakan ditandatangani.

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 14 September 2021

Walaupun hak milik telah didaftarkan atas nama PTP bagi tapak tersebut, pajakan tanah hanya berlaku setelah syarikat konsesi dan PTP menandatangani perjanjian pajakan. Selain itu, pendaftar hak milik terletak di bawah kuasa Pihak Berkuasa Negeri walaupun notis 5A telah dibayar sepenuhnya.

Pernyataan Audit | **Kegagalan mengutip sewa pejabat pentadbiran sejumlah RM2.77 juta sejak perjanjian konsesi ditandatangani merupakan kelemahan pengurusan kawalan hasil.**

4.3. Sewa Tapak Komersial Berjumlah RM32.09 Juta Dikutip Oleh Lapan Syarikat Konsesi Tanpa Perjanjian Pajakan

4.3.1. Berdasarkan 29 perjanjian dengan syarikat konsesi, terdapat tiga kaedah penetapan sewa tapak komersial yang ditetapkan terhadap syarikat konsesi seperti dalam **Jadual 3.4**. Sewa tapak komersial tersebut terdiri daripada gerai; restoran; kedai pakaian; kedai serbaneka; kedai peralatan sukan; perkhidmatan pos dan kurier; pejabat agen insurans; pejabat agensi memandu; penjaja bergerak; dan mesin layan diri di kawasan rehat dan rawat.

JADUAL 3.4
KLAUSA PERJANJIAN KONSESI ANTARA KKR
DENGAN SYARIKAT KONSESI LEBUH RAYA BAGI SEWA TAPAK KOMERSIAL

BIL.	KLAUSA LEBUH RAYA	PERIHAL KLAUSA
1.	6.4.2 (PLUS); 9.7.1(b) (LINKEDUA); 5.6.1(b) (ELITE); 5.6.1(b) (GRANDSAGA); 6.7(b) (SILK); 5.10(b) (MEX); 4.9(b) (LEKAS); 7.7(b) (SDE); 4.10(b) (LATAR); 8.7(b) (SKVE); 9.7.1(b) (JPP2); 4.6.1(b) (GRANDSEPADU); 8.7(b) (DUKE); 4.7(b) (GCE); 8.7(b) (LKSA); 4.7.1(b) (BKE); dan 5A.2(b) (JPP)	- berkenaan dengan kemudahan sampingan atau bangunan lain untuk tujuan komersial yang dipersetujui oleh Kerajaan, kadar sewa pajakan akan ditentukan oleh Kerajaan - syarikat konsesi boleh, tertakluk kepada kelulusan terlebih dahulu dari Kerajaan, memajak kecil apa-apa kemudahan sampingan atau bangunan yang dibina untuk tujuan komersial kepada mana-mana pihak ketiga
2.	6.7(b) (BESRAYA); 6.7(b) (NPE); dan 6.8(b) (LLB)	sewaan pajakan pada kadar yang ditentukan oleh Kerajaan, yang boleh kena dibayar bagi tanah yang akan digunakan untuk tujuan selain daripada plaza tol dan pejabat pentadbiran
3.	8.5.1 (LPT2)	berkenaan dengan kemudahan sampingan dan bangunan lain untuk tujuan komersial yang dipersetujui oleh Kerajaan, sewa tahunan pada kadar yang

BIL.	KLAUSA LEBUH RAYA	PERIHAL KLAUSA
		ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan, dan sewa pajakan itu adalah tertakluk kepada semakan oleh Kerajaan pada setiap selang lima (5) tahun

Sumber: Perjanjian Konsesi Lebu Raya

4.3.2 Berdasarkan perenggan 1.2 (iii) minit mesyuarat berhubung status pajakan tanah antara syarikat pemegang konsesi lebu raya dengan PTP bertarikh 17 Julai 2018, syarikat konsesi tidak dibenarkan membuat sebarang urus niaga dengan pihak ketiga di kawasan lebu raya tol selagi perjanjian pajakan tanah tidak ditandatangani dengan PTP.

4.3.3. Semakan Audit terhadap laporan Senarai Pengendali Gerai/Kedai di Lebu Raya Malaysia yang disediakan oleh LLM mendapati **sewa tapak komersial berjumlah RM32.09 juta telah dikutip oleh lapan syarikat konsesi bagi lapan lebu raya untuk tempoh dua tahun, iaitu tahun 2019 dan 2020. Bagaimanapun, tiada perjanjian pajakan ditandatangani atau kelulusan KKR yang membenarkan konsesi membuat sewaan kepada pengendali gerai. Hasil sewa tapak komersial yang sepatutnya diterima oleh Kerajaan tidak dapat ditentukan dan menyebabkan kerugian hasil kepada Kerajaan.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3.5.**

JADUAL 3.5
KUTIPAN SEWA TAPAK KOMERSIAL BAGI TAHUN 2019 DAN 2020

BIL.	LEBUH RAYA	TAHUN 2019		TAHUN 2020	
		BILANGAN PREMIS	JUMLAH SEWA TAHUNAN (RM)	BILANGAN PREMIS	JUMLAH SEWA TAHUNAN (RM)
1.	Kawasan lebu raya bertol PLUS Berhad	594	16,478,157	570	14,751,580
2.	GRANDSAGA	24	216,300	24	216,300
3.	LLB	6	76,800	6	76,800
4.	MEX	2	57,600	2	57,600
5.	LEKAS	1	3,000	1	3,000
6.	SKVE	13	57,600	13	57,600
7.	GRANDSEPADU	3	14,400	3	14,400
8.	DUKE			4	9,600
JUMLAH		643	16,903,857	623	15,186,880
JUMLAH KESELURUHAN		RM32,090,737			

Sumber: Senarai Pengendali Gerai/Kedai Dalam Lebu Raya Malaysia

4.3.4. Semakan lanjut mendapati satu lokasi tapak komersial telah dibina oleh satu syarikat konsesi walaupun bayaran notis 5A tersebut masih belum dibayar berjumlah RM4.68 juta. Pihak Audit juga mendapati bayaran notis 5A berjumlah RM4,607 telah dibayar oleh dua syarikat konsesi bagi dua lokasi. Bagaimanapun, sebanyak satu daripada dua lokasi tersebut belum lagi didaftarkan hak milik atas nama PTP. Baki satu lokasi telah didaftarkan hak milik atas nama PTP namun perjanjian pajakan masih belum ditandatangani.

Maklum balas KKR yang diterima pada 3 Mei 2021

Kutipan sewa tapak komersial berjumlah RM32.09 juta bagi tahun 2019 dan 2020 untuk lapan lebuh raya adalah merupakan bayaran sewaan gerai oleh penyewa kepada syarikat konsesi. Klausula perjanjian konsesi menyatakan perjanjian pajakan perlu ditandatangani oleh syarikat konsesi dengan PTP bagi kesemua tapak komersial termasuk gerai.

Sehingga kini, perjanjian pajakan masih belum ditandatangani oleh pihak konsesi dengan PTP walaupun pelbagai usaha telah dibuat termasuk mengadakan Mesyuarat Penyelarasan Pajakan yang melibatkan semua konsesi lebuh raya. Setakat ini, hanya PLUS sedang dalam proses untuk menandatangani perjanjian pajakan melibatkan Pejabat Persada PLUS.

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 14 September 2021

Syarikat konsesi telah membangunkan tapak komersial berdasarkan hak dan kepentingan seperti dinyatakan dalam perjanjian konsesi walaupun hak milik belum didaftarkan. Walaupun notis 5A telah dibayar sepenuhnya, pendaftar hak milik terletak di bawah kuasa Pihak Berkuasa Negeri.

JKPTG juga akan mengambil tindakan untuk tidak menandatangani sebarang pelan Kebenaran Merancang yang dikemukakan oleh pihak konsesi sekiranya perjanjian pajakan tidak ditandatangani.

Pernyataan Audit	Penyewaan tapak komersial oleh syarikat konsesi tidak mendapat kebenaran dan tidak mematuhi perjanjian konsesi.
-----------------------------	--

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel Audit, terdapat kelemahan dalam kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi menyebabkan berlaku kerugian hasil kepada Kerajaan berjumlah RM2.57 juta yang tidak diakaunkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan dan sewa pejabat pentadbiran berjumlah RM2.77 juta tidak dikutip bagi tempoh antara tujuh hingga 17 tahun. Selain itu, sewa tapak komersial yang dikutip oleh syarikat konsesi daripada pihak ketiga berjumlah RM32.09 juta adalah tidak mematuhi perjanjian konsesi kerana kadar sewa tapak komersial belum ditentukan oleh Kerajaan. Perkara ini berlaku disebabkan perjanjian pajakan masih belum ditandatangani antara PTP dan syarikat konsesi.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tindakan pematuhan kepada peraturan dan penguatkuasaan klausa perjanjian, KKR perlu mengambil tindakan berikut:

- 6.1. memastikan syarikat konsesi menyelesaikan urusan perjanjian pajakan dengan JKPTG agar kutipan sewa pejabat pentadbiran syarikat konsesi serta tapak komersial dapat diakaunkan dalam Kumpulan Wang Disatukan; dan
- 6.2. menetapkan kadar sewa tapak komersial agar kutipan yang telah dibuat oleh syarikat konsesi dapat diakaunkan dalam Kumpulan Wang Disatukan dengan sewajarnya.

