



DR. 23 TAHUN 2021
DEWAN RAKYAT PARLIMEN KEEMPAT BELAS



LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)

PEROLEHAN TANAH LOT 41

- **BANK NEGARA MALAYSIA / KEMENTERIAN KEWANGAN**



AHLI-AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN KE 14

1. YB. Tuan Wong Kah Woh [Ipoh Timur] **- Pengerusi**
2. YB. Datuk Seri Panglima Hajah Azizah binti
Datuk Seri Panglima Haji Mohd Dun [Beaufort] **- Naib Pengerusi**
3. YB. Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]
4. YB. Dato' Mohd Nizar bin Haji Zakaria [Parit]
5. YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang]
6. YB. Dato' Haji Mohd Fasih bin Mohd Fakeh [Sabak Bernam]
7. YB. Tuan Ahmad Fadhli bin Shaari [Pasir Mas]
8. YB. Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli [Lumut]
9. YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]
10. YB. Tuan Haji Ahmad bin Hassan [Papar]
11. YB. Tuan Lukanisman bin Awang Sauni [Sibuti]
12. YB. Tuan Ramli bin Dato' Mohd Nor [Cameron Highlands]
13. YB. Dato Haji Salim Sharif [Jempol]
14. YB. Datuk Haji Shabudin bin Yahaya [Tasek Gelugor]
15. YBrs. Dr. Nizam Mydin bin Bacha Mydin **- Setiausaha PAC /
Setiausaha Dewan Rakyat**

WAKIL TETAP KERAJAAN DALAM PAC (EX-OFFICIO PAC PARLIMEN)

1. Jabatan Peguam Negara (AGC)
2. Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA)
3. Kementerian Kewangan Malaysia (MOF)
4. Jabatan Audit Negara (JAN)
5. Jabatan Akauntan Negara Malaysia (JANM)
6. Suruhanjaya Pencegahan Rasuah (SPRM)
7. Unit Perancang Ekonomi (EPU)

LAPORAN
JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KEEMPAT BELAS

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1	LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN BERHUBUNG PEROLEHAN TANAH LOT 41	1 - 38
2	RUMUSAN & SYOR JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN	39 - 40
3	AGENDA MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN	-
4	LAPORAN PROSIDING	-
5	DOKUMEN PEMBENTANGAN	-

LAPORAN
JAWATANKUASA KIRA-KIRA
WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN



**LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN BERHUBUNG
PEROLEHAN TANAH LOT 41
DI BAWAH BANK NEGARA MALAYSIA /
KEMENTERIAN KEWANGAN**

1 PENDAHULUAN

Perolehan Tanah Geran 18335, Lot 41, Seksyen 51, Bandar Kuala Lumpur (Tanah Lot 41) di bawah Bank Negara Malaysia (BNM) Kementerian Kewangan (MOF) adalah sebahagian daripada penemuan audit dalam pembentangan Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2019 Penyata Kewangan dan Pengauditan Pematuhan Agensi Persekutuan yang dibentangkan di Parlimen pada 10 Disember 2020.

Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) Parlimen membincangkan isu ini pada 20 September 2021 iaitu dalam Prosiding Bilangan 6/2021 dan 6(a)/2021.

2 OBJEKTIF PERBINCANGAN

Selaras dengan mandat yang diberikan di bawah Peraturan Mesyuarat (PM)77(1)(c) dan 83(2) Peraturan-peraturan Majlis Mesyuarat Dewan Rakyat serta Arahan Perbendaharaan 304(a), PAC Parlimen telah membincangkan penemuan Jabatan Audit Negara (JAN) Perolehan Tanah Lot 41 di bawah Bank Negara (BNM) Malaysia / Kementerian Kewangan (MOF) yang bertujuan untuk mengkaji dan meneliti sama ada perolehan tanah tersebut telah mengikut syarat seperti ditetapkan oleh Lembaga Pengarah dan Perjanjian Jual Dan Beli (S&P).

3 SKOP DAN METODOLOGI

3.1 Perbincangan telah dibuat melalui pendekatan berikut:

- i. menjemput JAN untuk memberikan taklimat berhubung kajian audit yang berkaitan;
- ii. memanggil pihak yang berkepentingan dalam pengurusan terhadap perolehan Tanah Lot 41 iaitu Ketua Setiausaha Perbendaharaan (KSP) dan Gabenor Bank Negara Malaysia (BNM) untuk memberi keterangan serta penjelasan mengenai peranan dan penglibatan mereka dalam isu yang dibincangkan; dan
- iii. menjemput wakil daripada agensi Kerajaan Persekutuan seperti Jabatan Peguam Negara (AGC), Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA), MOF, JAN, Jabatan Akauntan Negara (JANM),

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) dan Unit Perancang Ekonomi (EPU) untuk menghadiri prosiding PAC Parlimen berhubung isu ini.

3.2 Prosiding yang telah diadakan adalah seperti berikut:

BIL.	TARIKH/ MASA	RUJUKAN PROSIDING	SAKSI
1.	20 September 2021/ 2.30 petang	Bilangan 6/ 2021	Jabatan Audit Negara (JAN): i. YBrs. Puan Patimah binti Ramuji Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi); dan ii. YBrs. Puan Farizah binti Harman Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan) Bahagian Audit Kewangan 1(II)
2.	20 September 2021/ 3.30 petang	Bilangan 6(a)/ 2021	Kementerian Kewangan (MOF): YBhg. Dato' Asri bin Hamidon Ketua Setiausaha Perbendaharaan Bank Negara Malaysia (BNM): i. YBhg. Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus, Gabenor Bank Negara Malaysia ii. YBrs. Tuan Abu Hassan Alshari Yahaya Penolong Gabenor Bank Negara Malaysia

4 LATAR BELAKANG PEROLEHAN TANAH LOT 41

BNM berperanan sebagai bank pusat negara yang diberi mandat untuk menggalakkan kestabilan monetari dan kestabilan kewangan yang kondusif kepada pertumbuhan ekonomi Malaysia yang mampan. Sehingga 31 Disember 2019, hartanah milikan BNM adalah bernilai RM4.1 bilion. RM154 juta daripadanya adalah dalam bentuk hartanah pajakan iaitu penempatan tanah dan bangunan pejabat, kuarters dan institusi latihan

dalam dan luar negara. Manakala bakinya bernilai RM4.008 bilion adalah dalam bentuk pegangan bebas seperti berikut:

- a) Lot 41 – International University of Malaya-Wales (IUMW), Wisma Seri Kota, SPRM dan tanah kosong;
- b) Lot 44 – Kementerian Belia dan Sukan (KBS), Polis Diraja Malaysia (PDRM) dan Memorial Tun Razak; dan
- c) Lot 45 Plot 1 – kosong.

BNM telah menerima surat daripada MOF bertarikh 21 Ogos 2017 mengenai tawaran penjualan Tanah Lot 41 seluas 67.39 ekar. Cadangan perolehan Tanah Lot 41 ini telah dipersetujui oleh Lembaga Pengarah BNM melalui mesyuaratnya bertarikh 24 Ogos 2017 bagi tujuan pelaburan untuk rizab pembangunan BNM dan agensi pada masa hadapan.

Pada 31 Oktober 2017, BNM sekali lagi telah menerima surat daripada MOF mengenai tawaran penjualan Tanah Lot 41 seluas 55.79 ekar. Pengurangan keluasan adalah kerana tapak yang diduduki oleh Malaysia Space Agency (MYSA) sebanyak 11.63 ekar dikeluarkan daripada tawaran penjualan. Lembaga Pengarah BNM telah meluluskan perolehan tersebut melalui mesyuaratnya pada 7 Disember 2017.

Satu syarikat *special purpose vehicle* (SPV) iaitu Hartanah Mampan Sdn. Bhd. (HMSB) yang merupakan syarikat subsidiari Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) telah didaftarkan di Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) pada 19 Oktober 2017 untuk menjalankan transaksi perolehan Tanah Lot 41 dengan BNM.

S&P telah ditandatangani antara BNM dan HMSB bertarikh 14 Disember 2017. Nilai perolehan Tanah Lot 41 berjumlah RM2.07 bilion dan dibayar oleh BNM secara berperingkat kepada MOF pada bulan Disember 2017. Pembayaran pertama kepada HMSB dilakukan pada 19 Disember 2017 manakala bayaran kedua pada 27 Disember 2017.

Hak milik Tanah Lot 41 telah didaftarkan atas milikan BNM oleh Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG WPKL) pada 29 Disember 2017.

5 PERBINCANGAN DAN PENEMUAN PAC PARLIMEN

Sesi perbincangan dimulakan dengan penjelasan awal mengenai isu yang berkenaan oleh Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi) kepada PAC Parlimen.

5.1 Keterangan Awal Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)

YBrs. Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)] dalam Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021 memaklumkan beberapa penemuan JAN seperti berikut:

a) Kronologi Perolehan Tanah Lot 41

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan April hingga September 2020 bagi memastikan pengurusan perolehan Tanah Lot 41 mematuhi peraturan kewangan yang berkuat kuasa. Pengauditan telah dilaksanakan terhadap transaksi perolehan Tanah Lot 41 pada tahun 2017 oleh BNM.

Kronologi bagi perolehan Tanah Lot 41 adalah seperti **Jadual 1**.

Jadual 1
Kronologi Perolehan Tanah Lot 41

BIL.	TARIKH	PERKARA
1	21 Ogos 2017	Tarikh surat MOF mengenai tawaran penjualan Tanah Lot 41 seluas 67.39 ekar.
2	24 Ogos 2017	Cadangan perolehan Tanah Lot 41 seluas 67.39 ekar dipersetujui oleh Mesyuarat Lembaga Pengarah BNM.
3	31 Oktober 2017	BNM menerima surat daripada MOF mengenai tawaran penjualan Tanah Lot 41 seluas 55.79 ekar.
4	7 Disember 2017	Mesyuarat Lembaga Pengarah BNM telah meluluskan perolehan Tanah Lot 41 seluas 55.79 ekar berjumlah RM2.07 bilion.
5	14 Disember 2017	S&P antara BNM dan HMSB ditandatangani.
6	19 Disember 2017	Pembayaran pertama kepada HMSB.
7	27 Disember 2017	Pembayaran kedua (terakhir) kepada HMSB.
8	29 Disember 2017	Hak milik Tanah Lot 41 telah didaftarkan atas milikan BNM oleh PTGWPKL.

b) Pembangunan Tanah Lot 41 Yang Masih Belum Dilaksanakan

Pembangunan Tanah Lot 41 didapati masih belum dilaksanakan serta tidak memberikan keuntungan kepada BNM. Perancangan bagi pembangunan Tanah Lot 41 ini juga didapati tidak dimasukkan dalam Perancangan Strategik Tahunan BNM bagi Tahun 2015-2017 dan juga bagi Tahun 2018-2021.

c) Rancangan Tanah Lot 41 Sebagai Hab Pendidikan Kewangan

Selain itu, perancangan asal yang dinyatakan oleh BNM untuk menjadikan Tanah Lot 41 sebagai Hab Pendidikan Kewangan yang mana dua (2) pusat pendidikan iaitu *International Center For Education In Islamic Finance*

(INCEIF) dan *International Shari'ah Research Academy* (ISRA) akan dipindahkan ke Tanah Lot 41. Bagaimanapun, pemindahan tersebut didapati masih belum berlaku.

d) Isu Pecah Sempadan

Keluasan Tanah Lot 41 pada asalnya adalah termasuk MYSA yang berkeluasan 11.62 ekar. Oleh kerana perolehan Tanah Lot 41 tidak termasuk MYSA, tindakan pecah sempadan perlu dilaksanakan. Didapati bahawa pecah sempadan tanah masih belum dilaksanakan antara pihak BNM dan MYSA.

e) Kehilangan Pelaburan

Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi) turut memaklumkan bahawa berdasarkan analisis yang dilakukan, BNM sepatutnya boleh menjana keuntungan sebanyak RM124.58 juta ke atas nilai perolehan Tanah Lot 41 yang berjumlah RM2.07 bilion, sama ada dalam bentuk *bond* ataupun deposit tetap.

f) Kehilangan Hasil Sewaan

BNM juga didapati mengalami kehilangan hasil sewaan yang berjumlah lebih kurang RM7.56 juta disebabkan kadar sewaan yang ditetapkan oleh BNM adalah tidak seragam terhadap penyewa-penyewa iaitu SPRM, IUMW dan Kementerian Pertahanan (MINDEF).

Kadar sewaan yang tidak seragam adalah kerana kadar yang ditetapkan Jabatan Pengurusan dan Penilaian Harta (JPPH) adalah termasuk kos penyelenggaraan, manakala kadar yang ditetapkan BNM adalah tidak termasuk kos berkenaan.

5.2 Keterangan Saksi-Saksi

Keterangan saksi dimulakan dengan KSP menjemput Gabenor BNM untuk menjelaskan isu-isu yang dibangkitkan. Seterusnya Gabenor BNM meminta Penolong Gabenor BNM untuk membentangkan maklum balas terhadap perkara-perkara yang dibangkitkan JAN.

5.2.1 Keterangan Penolong Gabenor BNM

YBrs. Tuan Abu Hassan Alshari Yahaya (Penolong Gabenor BNM) dalam Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021 mengulas isu yang dibangkitkan JAN seperti berikut:

a) Perancangan Jangka Masa Panjang Dalam Industri Kewangan Perbankan Negara

Lembaga Pengarah BNM dalam mesyuarat bertarikh 24 Ogos 2017 secara prinsipnya telah bersetuju untuk menerima tawaran penjualan Tanah Lot 41 yang mempunyai potensi untuk kegunaan BNM serta agensinya pada masa hadapan seperti yang termaktub di bawah Seksyen 74 Akta Bank Negara Malaysia 2009.

Pembelian Tanah Lot 41 adalah untuk jangka masa panjang bagi tujuan pembangunan hab pendidikan perkhidmatan kewangan. Pembangunan Tanah Lot 41 telah mengambil kira keperluan dan penyesuaian kaedah pengajian tinggi semasa terutamanya dalam norma baharu akibat pandemik COVID-19.

Berikutan kekangan yang dihadapi oleh INCEIF dan ISRA yang menghadapi cabaran kekurangan ruang pembelajaran dan lokasi yang tidak lagi sesuai di Petaling Jaya, BNM telah mencari penempatan baharu bagi kedua-dua institusi tersebut. Tawaran daripada MOF untuk menjual Tanah Lot 41 kepada BNM merupakan satu peluang baik bagi BNM untuk meletakkan kedua-dua institusi tersebut dalam lingkungan hab pendidikan perkhidmatan kewangan.

Perancangan pemindahan operasi INCEIF dan ISRA ke Tanah Lot 41 boleh dilakukan selepas pemindahan penyewa asal iaitu Open University Malaysia (OUM) selesai pada akhir tahun 2019. Walau bagaimanapun, ia mengambil masa lebih lama disebabkan oleh proses-proses dalaman yang perlu diambil dan juga disebabkan pandemik COVID-19. Namun, pelaksanaan kerja-kerja ubahsuai dijangka siap pada bulan Mac 2022. Pemindahan keseluruhan operasi INCEIF dan ISRA dijangka selesai pada suku kedua tahun 2022.

Selaras dengan keperluan dan penyesuaian kehendak semasa pengajian tinggi pasca COVID-19, Lembaga Pengarah BNM pada bulan Mei 2021 telah bersetuju dengan cadangan IUMW untuk kekal beroperasi di Kampus Kota sebagai penyewa dalam jangka masa panjang yang dilihat akan memperkukuhkan lagi ekosistem penyediaan pembelajaran dan latihan

untuk keperluan modal insan industri kewangan dan perbankan negara. Manakala kawasan Tanah Lot 41 yang selebihnya akan dikekalkan sebagai *green lungs* dan juga sebagai rizab tanah BNM.

b) Kehilangan Pulangan Pelaburan

Penolong Gabenor BNM menjelaskan isu berkaitan dengan kehilangan pulangan pelaburan bahawa tujuan pembelian Tanah Lot 41 adalah bagi membangunkan hab pendidikan perkhidmatan kewangan untuk jangka masa panjang. Pulangan daripada pembelian Tanah Lot 41 ini tidak wajar diukur dari aspek keuntungan monetari, sebaliknya BNM memfokuskan sumbangan jangka masa panjang dalam melahirkan modal insan bagi industri perkhidmatan kewangan di Malaysia.

c) Ketidakteraturan Kadar Sewaan

Penolong Gabenor BNM menerangkan mengenai kadar sewaan yang tidak seragam yang dikenakan kepada IUMW, SPRM dan MINDEF. Bagi IUMW, kadar sewa yang ditetapkan BNM berbeza dengan kadar yang ditetapkan JPPH adalah kerana tidak termasuk kos penyelenggaraan.

Bagi SPRM dan MINDEF, BNM telah membuat keputusan untuk menunda pelaksanaan kadar seperti ditetapkan oleh JPPH dari tahun 2019 ke tahun 2020 setelah mengambil kira masa yang diperlukan oleh SPRM dan MINDEF bagi mendapat kelulusan termasuk mencari penempatan baharu yang sesuai. Namun, bermula tahun 2020 kadar sewa yang dikenakan ke atas SPRM dan MINDEF telah mengikut kadar yang ditentukan oleh JPPH.

“Tuan Abu Hassan Alshari Yahaya:.....So, it’s only during that one year period because of that transition period. Kita juga faham dengan kekangan yang dihadapi oleh SPRM dan MINDEF untuk mereka negotiate with regards to the new rental rate. Akan tetapi hari ini Yang Berhormat, kita sudah more or less address in year 2020 and year 2021 based on the latest document that could be provided to the auditor.”

[Muka surat 14 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

JAN memaklumkan kepada PAC bahawa perjanjian sewaan dengan MINDEF untuk tahun 2020-2021 masih belum dimuktamadkan pada saat pengauditan dijalankan. Walau bagaimanapun, perjanjian sewaan dengan MINDEF sudah selesai ketika Mesyuarat Prosiding ini dilaksanakan.

5.3 PENEMUAN PAC PARLIMEN

5.3.1 Penawaran Penjualan Tanah Lot 41 kepada BNM Dan Rasionalisasi Hutang Berkaitan 1MDB

YBhg. Dato’ Asri bin Hamidon (KSP) dalam Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021 menjelaskan bahawa perbincangan dengan BNM telah dibuat pada 15 Ogos 2017. Lanjutan itu, surat tawaran penjualan Tanah Lot 41 dikeluarkan kepada BNM pada 21 Ogos 2017.

Penawaran penjualan Tanah Lot 41 oleh MOF kepada BNM melalui SPV adalah susulan daripada keputusan Mesyuarat Kabinet pada 17 November 2017 antara lainnya supaya Tanah Lot 41 dipindahkan kepada satu SPV

yang kemudiannya SPV berkenaan akan menjual kepada BNM. SPV dalam kes ini adalah HMSB.

Bayaran sebanyak RM2.07 bilion yang dibuat oleh BNM kepada HMSB digunakan di bawah Pelan Rasionalisasi 1MDB.

“Tuan Pengerusi: ... So, just now I have another question that I raised untuk Dato’ KSP ya, Dato’. So, jumlah di bawah perjanjian jual beli RM2.07 bilion ini dibayar oleh Bank Negara kepada SPV yang dimiliki oleh MKD. So, eventually duit itu, dana itu channelled ke mana? Sebelah mana?

Dato’ Asri bin Hamidon: Okey, Yang Berhormat dan Ahli-ahli PAC. Proceed daripada penjualan Lot 41 ini digunakan untuk rasionalisasikan pelan 1MDB”.

[Muka surat 9 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

Dato’ Asri bin Hamidon:pada Mesyuarat Kabinet pada bulan November 2017, dicadangkan supaya bagi address isu mismatched di antara monetisation asset dengan obligation so, Jemaah Menteri bersetuju supaya tanah-tanah ini di antaranya dipindahkan kepada satu SPV yang mana SPV ini akan menjual kepada Bank Negara Malaysia.

Tuan Pengerusi: Akan tetapi yang jual itu satu sahaja kan kepada Bank Negara Malaysia?

Dato' Asri bin Hamidon: Ya, satu lot ini sahaja. Lot 41 ini sahaja, yang lain tidak berlaku.

Tuan Pengerusi: So, Jemaah Menteri yang telah pun meluluskan supaya tanah ini dipindahkan kepada SPV untuk dijual kepada Bank Negara?

Dato' Asri bin Hamidon: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: So, that means it is a Cabinet decision that this piece of land be sold to Bank Negara?

Dato' Asri bin Hamidon: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: Okey, thank you.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Boleh dapatkan tarikh tadi, tarikh mesyuarat Kabinet tadi itu.

Dato' Asri bin Hamidon: 17 November 2017.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Jadi yang kata Ogos tadi itu, sudah ditawarkan kepada Bank Negara sudah?

Dato' Asri bin Hamidon: Ia Ogos itu, ia 15 Ogos kita telah ada perbincangan dengan Bank Negara Malaysia. Seingat saya, pada tahun 2017 ini tanah itu akan dilupuskan melalui SPV. Ada beberapa cara untuk pelupusan. Memandangkan Bank Negara telah ada di situ,

so, kerajaan memutuskan untuk offer kepada Bank Negara supaya tidak dijual kepada third party ataupun private company sebab itulah pada 15 Ogos itu, kita telah berbincang untuk kita offer kepada Bank Negara untuk membeli tanah ini pada 21 Ogos, kalau tidak silap saya.

Tuan Pengerusi: *So, sebelum 21 Ogos iaitu surat tawaran diberikan kepada Bank Negara prior to that was there any discussion or negotiation di Bank Negara for the sale of the piece of land? Ada kah tidak sebelum 21 Ogos?*

Dato' Asri bin Hamidon: *Sebelum 21 Ogos, kalau mengikut nota saya 15 Ogos kita ada perbincangan untuk offer kepada Bank Negara sebelum kita buka kepada open tender."*

[Muka surat 10 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

5.3.2 Transaksi Perolehan Tanah Lot 41

i. YBr. Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)] dalam Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021 menjelaskan transaksi perolehan Tanah Lot 41 dilakukan dalam tempoh yang amat cepat adalah sesuatu yang luar biasa bagi JAN.

"Puan Wong Shu Qi: *Hendak tanya kerana kalau meneliti kronologi penjualan tanah ini oleh SPV kepada Bank Negara, adakah ini normal bagi pihak swasta sama ada pihak kerajaan, transaksi habis pada permulaannya Ogos sehingga habis satu pembayaran semua tunai itu kepada kerajaan, kepada SPV habis tidak sampai empat bulan. Adakah ini normal bagi pihak swasta atau kerajaan?*

Puan Patimah binti Ramuji: Normal, susah saya hendak menjawabnya Yang Berhormat, berkenaan dengan normal sebab kita dapati memang ia berlaku dalam tempoh yang amat singkat. Tukar milik pun amat singkat. Itulah yang kita punya found surprising, berlaku dengan amat singkat di mana this MKD ini pun ditubuhkan nampak macam untuk memenuhi keperluan ini sebab ia ditubuhkan 19 Oktober 2017, just sebelum S&P ditandatangani pada 14 Disember. Di situ yang kita nampak. Jadi mungkin ada sebab yang tertentu.

Puan Wong Shu Qi: Jadi memang luar biasa kan kerana kalau bagi pihak swasta – maksud saya, sektor swasta, syarikat biasa kalau hendak membeli tanah khasnya dengan amaun yang besar sebegini biasanya pun mengambil masa yang lama kan? So, ini kes luar biasalah bagi JAN?

Puan Patimah binti Ramuji: Bagi kami luar biasa sebab ia daripada kalau kita lihat Ogos sehingga September, berapa bulan, tiga kepada empat bulan kan?

Tuan Pengerusi: Empat bulan.

Puan Patimah binti Ramuji: Semuanya settled sekali dari hak milik. Sesuatu yang not only kepada swasta even antara kerajaan yang kami selalu buat auditlah, berkenaan dengan kerajaan pun mengambil masa, kadang-kadang sampai bertahun, hak milik belum ada walaupun sudah berjalan apa semua kan. Akan tetapi yang ini memang cepat. Macam kalau hendak mengukur kecekapan memang

tersangat cekaplah. Very efficient lah. Kalau semua macam ini baguslah kan,

Tuan Pengerusi: *Ya.*

Puan Patimah binti Ramuji: *Akan tetapi tidak berlaku...”*

[Muka surat 3-4 Laporan Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021]

ii. YBhg. Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus [Gabenor BNM] dalam Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021 .

“Tuan Pengerusi: *So, my question just now was the whole process only took four months. It doesnt seem and look like a long-term planning for a long-term investment by Bank Negara. So, is there any pressure from MOF to actually ask you all to buy? Is there any directive or pressure from MOF or Bank Negara to actually buy this piece of land?*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *Like i said, I cannot answer that question because i was not there when the transaction was effected.”*

[Muka surat 5 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

5.3.3 Pembangunan Tanah Lot 41

i. YBr. Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)] dalam Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021 memaklumkan isu yang dibangkitkan oleh JAN adalah dari segi

pembangunan di mana pembangunan Tanah Lot 41 masih belum dilaksanakan dan JAN mendapati ia tidak memberikan keuntungan kepada BNM. JAN mendapati tujuan pembelian Tanah Lot 41 yang dinyatakan sebagai rizab pembangunan BNM pada masa hadapan adalah terlalu umum.

***“Puan Patimah binti Ramuji:** So, sebab kalau berdasarkan minit mesyuarat lembaga pengarah bertarikh 24 Ogos 2017, pada asasnya lembaga pengarah bersetuju untuk pembelian Tanah Lot 41 ini adalah dikatakan untuk tujuan pelaburan bagi rizab pembangunan Bank Negara pada masa hadapan, ia agak secara umumlah pada masa hadapan.*

So, apa yang kita dapati apabila kita semak dengan perancangan strategik tahunan Bank Negara untuk tempoh tahun 2015 sehingga 2017 dan juga sekarang, 2018 sehingga 2021, bermakna tidak adapun mengatakan bahawa perancangan untuk mereka membangunkan Tanah Lot 41 ini. Satu lagi mungkin berkait dengan ini adalah Tanah Lot 41 ini masih belum di pecah sempadan sebab tadi yang asal 67 point berapa tadi adalah termasuk dengan tanah MYSA, 11.62 ekar. So, sehingga pengauditan ini dijalankan, pecah sempadan itu masih belum dilaksanakan walaupun 11.62 ekar ini tidak termasuk dalam perolehan tadi tetapi sebab lot itu asalnya masuk dengan MYSA.

So, sehingga September 2020 pembangunan itu atas lot ini kita masih belum nampak apa-apalah. Maknanya belum ada apa-apa pembangunan.”

[Muka surat 6 Laporan Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021]

Berkenaan penjelasan BNM bahawa BNM mempunyai cadangan untuk menjadikan Tanah Lot 41 sebagai sebuah hab pendidikan perkhidmatan kewangan, **Puan Patimah binti Ramuji** telah menyatakan sehingga sekarang tidak ada perkembangan untuk cadangan tersebut.

***“Tuan Pengerusi:** Sebelum itu Puan, dalam Laporan Audit, ada dinyatakan bahawa mungkin pihak Bank Negara ada cadangan untuk membuat— menjadikan tapak itu sebuah Hab Pendidikan dan sebagainya. Apakah pendapat dari JAN?*

***Puan Patimah binti Ramuji:** Kira dia asalnya kalau disebutkan sebagaimana tadi dalam minute board tadi, memang dia kata dia nak jadikan dia sebagai Hab Pendidikan sebab kawasan dia ada pendidikannya iaitu INCEIF dan ISRA memang berdekatan situ kan? So, dia nak pindahkan dia duduk dalam Lot 41 lah. Tetapi sehingga sekarang benda itu tidak realize lah, tidak menjadi. Itu yang pengauditan ini dibuat ini YB sebab kita tengok asalnya dia nak pindahkan situ jadikan Hab kepada pendidikan, apa itu dia punya Perakaunan Kewangan Antarabangsa kan? Tapi sehingga sekarang dia tidak ada lagi pergerakan untuk perkara itu. Itu yang kita punya audit ini, kenapa tidak ada?*

***Tuan Pengerusi:** So, dalam rancangan Bank Negara Malaysia pun tidak nampak ada suatu rancangan pada tahun 2015-2017 kan?*

***Puan Patimah binti Ramuji:** Tidak ada.*

Tuan Pengerusi: Okey. So, tadi dalam pembentangan yang awal itu saya ada nampak Bank Negara masih memegang, mempunyai sebidang tanah kosong yang dipanggil Lot 45. So, apa pandangan sekiranya Bank Negara— katakan dia hendak membangunkan untuk Hab Pendidikan ke, dia boleh pakai Lot 45 kan?

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak pula dia— sebab dalam justifikasi dalam board, minit mesyuarat board itu, justifikasi untuk pembelian 41 itu, dia tidak libatkan 45 itu YB. Jadi kita tidak melihat situ lah. Mungkin macam sekarang jawapan dia pun dia kata akan ambil sebahagian untuk green lungs juga kan? Dia tidak akan membangunkan semua kan?

Tuan Pengerusi: Beli green lungs ah?

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak. Dia just—sorry Yang Berhormat. Dia kawasan end Lot 41 lah. Sebab kalau kita tengok— cuba patah balik kepada layout tadi, peta. Kalau lihat situ YB kan banyak kawasan hijau kan, pokok situ. In fact, yang bangunan banglo 7 dengan 8 itu pun, yang itu pun tidak berisi, kosong. Itu kosong kan? Kosong. Hanya yang 9, 9A, 9B sahaja diduduki oleh disewa oleh SPRM dan juga MINDEF, kan? So, yang kosong sebenarnya hanya 7 dengan 5. Dan 11 itu pun sudah ada international university, IUMW, situ sudah ada. Yang itu pun sekarang memang sudah sewa. Dia asal sewa dengan PTP dan sekarang dia menyewa dengan Bank Negara. So, dia sebenarnya kalau nampak pun Wisma Sri Kota pun di situ kan? Tidak ada, dia sewa juga kan. So, memang sebenarnya kalau nak dilihat

Yang Berhormat, dia sebenarnya tidak adalah nak merancang awal, dia nak buat apa tanah ini. Hakikatnya lah tapi itu kita tidak—

Jadi bila dia dah dapat tanah, dia dah beli, so, bila dia kata dalam mesyuarat board itu, dia akan guna untuk pembangunan akan datang. Perkataan akan datang itu yang kita tanya, so, bila akan datang itu? So, until now, tidak datang lagi lah. So, jawapan dia— akan datang. So, kita nak tahu la akan datang itu bila sebab you pegang tanah ini about two billion you peroleh, sepatutnya dapatkan pulangan daripada two billion itu. That's why kita buat analisis bila kita buat two billion itu dalam— sama ada dalam bond ataupun deposit tetap, actually dia boleh dapat keuntungan sebanyak RM124.58 juta. So, daripada dia tidak ada hasil kalau dia melabur guna duit RM2.07 bilion itu at least dia dapat hasil dalam bentuk lain. Itu kita punya asal pengauditan ini Yang Berhormat.

Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli: *Pengerusi—*

Tuan Pengerusi: *Ya, Lumut.*

Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli: *Ini theoretical lah ya. Kalau tidak ada satu perancangan awal Bank Negara, tidak ada dalam Pelan Strategik dia, dan sampai sekarang pun tidak ada, apakah kemungkinan pengambilalihan tanah ini untuk mengelakkan ada pihak lain mengambil alih ke atau yang kita dengar-dengar, tidak ada? Sebab mungkin ada pihak lain— to prevent that, get a government agency to purchase.*

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak ada. So far tidak ada Yang Berhormat.”

[Muka surat 9-10 Laporan Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021]

ii. YBhg. Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus [Gabenor BNM] dalam Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021 memaklumkan bahawa BNM telah menerima tawaran oleh MOF untuk membeli Tanah Lot 41 berdasarkan prinsip *arm's length*, di mana kedua-dua pihak bersetuju dengan jual beli yang ditawarkan, serta berdasarkan penilaian dan pertimbangan yang menyeluruh oleh BNM.

“Puan Wong Shu Qi: Terima kasih Pengerusi. Datuk, saya hanya nak tahu pada tahun 2017 apabila Bank Negara ambil keputusan untuk beli Tanah Lot 41 ini, apakah sebabnya kerana keputusan dibuat dalam tiga hari selepas offer dibuat oleh—disampaikan oleh MOF? Iaitu keputusan yang disampaikan ketika itu apa consideration-nya dari segi Bank Negara? Adakah ketika itu Bank Negara betul-betul berpendapat bahawa tanah lot ini bernilai untuk dibeli oleh Bank Negara?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Terima kasih Yang Berhormat. So this transaction was done at arm's length based on valuation done by the bank at upon of time.”

[Muka surat 4 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

Selain itu, Gebenor BNM juga memaklumkan bahawa perancangan bagi pembangunan Tanah Lot 41 pada tahun 2021 dan 2022 hanya fokus kepada pemindahan INCEIF dan ISRA.

***“Tuan Pengerusi:** Okey. Soalan saya maksudnya dari sekarang tahun 2021 sampai pemindahan masuk kedua-dua INCEIF dan juga ISRA pada tahun 2022 untuk keseluruhan Lot 41 Rancangan Bank Negara Malaysia hanyalah untuk memindah kedua-dua institut ini masuk ke Lot 41 sahaja. So there is nothing more at the moment? Betul tak? Sila jawab Datuk.*

***Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus:** Betul.”*

[Muka surat 3-4 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

PAC telah membangkitkan keraguan sama ada perolehan Tanah Lot 41 melalui suatu proses perancangan jangka masa panjang yang rapi.

***“Tuan Pengerusi:** ... Okay, so my second question, of course, from your record Bank Negara Malaysia was trying to impress us that there is a need for this ISRA and also INCEIF to be moved to somewhere else from their existing location.*

And I’m looking from a financial point of view, whereby Bank Negara Malaysia is investing RM2 billion, RM2.07 billion into this big piece of land. To me, the rancangan jangka masa panjang cannot be only these two, ISRA and also INCEIF. And I would like to know how big capacity is ISRA and also INCEIF actually required when we say that in the campus in Petaling Jaya that is no longer sufficient to cater the

need. So how big is the capacity required? So, do we actually need to buy Lot 41, of course it can be a long-term investment but if only for these two—to cater for these two institutes, do we really need to get this Lot 41 at RM2.07 billion?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *Diperjelaskan oleh Encik Abu Hassan, this is also part of our land bank for our future use. And we have a similar experience in the past where we bought a land of similar size dekat Shah Alam, it took us years — nearly twenty years to fully develop the land. The land is now a high security area that contains our Recovery Centre, our Automated Cash Centre, and it also ada G&D punya notes printing plant.*

So we never know in the future what kind of space because of the evolution of the operating environment moving forward. The location of the land is very strategic, it is very near to our HQ and our Sasana Kijang, which is already an education centre.

Tuan Pengerusi: *Yes Datuk. Of course, I fully agree from an investor's point of view, definitely when you have an opportunity at the right price, right location, anyone will grab lah. Okay, at the right price, right location. But, if we are looking from an investment point of view, the whole chronology actually to us or at least to some of us actually going too fast. On the 21st of August, the proposal came in from MOF. On the 24th of August, Bank Negara Malaysia already straight away gave an approval in principal and thereafter, in September there came another offer to exclude MYSA, the area owned by MYSA and eventually the agreement was signed in December and full payment*

was made in December. The transfer was also completed in December. Everything was done within a four months period.

I was actually wondering, if it is actually a well-planned long-term investment, would the event be carried out that fast or not? From the proposal until the completion. In between seems like the lembaga doesn't really need to think much about it, it's very cheap, then it is a good location then I will just grab. So I think there could be some issue over that.

And of course, our concern is eventually the RM2.07 billion. Okay this one can be answered by Dato' KSP later. When the money was paid to the SPV, so eventually where has the money gone, back to the government coffers or how. So this is another question for Dato' KSP. Thank you Dato'."

[Muka surat 5 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

Gabenor BNM memaklumkan BNM telah merancang pelan pembangunan yang strategik berkaitan dengan menjadikan Tanah Lot 41 sebagai hab pendidikan perkhidmatan kewangan yang disokong oleh fasiliti dan badan-badan kewangan antarabangsa sedia ada di kawasan berhampirannya seperti Bank Negara, Sasana Kijang serta Pusat Penyelidikan dan Latihan *The South East Asian Central Banks (SEACEN)*. Oleh itu, BNM tidak mengambil masa lama untuk bersetuju dengan tawaran pembelian Tanah Lot 41 oleh MOF bagi tujuan merealisasikan pelan pembangunan hab pendidikan kewangan ini. Walaupun tawaran diterima dalam waktu yang

singkat, BNM telah mengikuti segala prosedur dan proses mengikut tatacara yang ditetapkan.

“Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Tadi diberitahu bahawa Bank Negara mendapat tawaran atau offer from MOF ya. Not at the request of Bank Negara lah ini? Offer. Kita pun ingin tahulah ya kenapa MOF offer itu. Out of the blue-lah they offer tanah itu.

As far as Bank Negara is concern, katanya they have at their back of mind tadi disebut, some ideas about moving the two-institutions — education institution in finance, in Islamic finance to this new area. So, there was no proper strategic planning on this. We were told in the audit that, there was no strategic planning to procure the land or anywhere for this purpose. Jadi benda-benda macam itu is not plan. Jadi kita hendak tahu why was this thing happened in that manner, it was executed in a very speedy way, and we were told also that the value — I think we are waiting for the JPPH punya valuation but we were told of an amount just now. So, we want to get a proper quotation from JPPH. Akan tetapi itulah from your perusal of document since you take over Bank Negara, do you discover any strategic planning with the same idea like this or it is something as mentioned by your vice governor, an opportunity. Thank you.

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Both, ada dua-dua. At the back of the mind, to develop a financial education center fasal di area itu sudah ada Bank Negara building, sudah ada Sasana Kijang yang ada international bodies dalam itu. Ada SEACEN, ada AFI... [Disampuk] The World Bank. So, memang tempat itu memang sudah

jadi macam tempat for people to congregate to improve and enhance knowledge. So, memang ada plan untuk develop tetapi bukan on paper, I don't see the paper, but that opportunity came. The opportunity came and walaupun the transaksi mengambil masa yang singkat tetapi Jabatan Audit also said that it followed the governance. There were no findings to say that you know the governance was not followed. So, the purchase did follow the governance. And also, walaupun ada plan at a point of time with the COVID-19, whatever plan that we have initially would need to be revised in any case because there's a new normal, post COVID-19."

[Muka surat 8 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

Gebenor BNM juga mengesahkan BNM tidak pernah membuat tawaran pembelian kepada MOF untuk pembelian Tanah Lot 41 walaupun BNM cuba mendapatkan tapak yang sesuai untuk pemindahan INCEIF dan ISRA.

"Tuan Pengerusi: *Okey, thank you Datuk. Datuk, so prior to MOF written to Bank Negara Malaysia on 21st August, since Bank Negara was looking for some piece of land or some space to actually relocate ISRA and also INCEIF, have Bank Negara ever take the initiative to actually ask MOF or PKD over the availability of the land prior to the offer being made. If there was such an offer, so how much was the price offered by Bank Negara?*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *There was none.*

Tuan Pengerusi: So, tidak pernah lah. Walaupun dia tanah berjiranan, so you all never think of that piece of land could be available one day.

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: No, we never make an offer. We never make an offer.”

[Muka surat 8-9 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

“Puan Nurul Izzah binti Anwar: Saya hendak bertanya soalan susulan kerana disebut oleh Yang Berhormat Dato’ Asri tadi tentang isu monetising asset iaitu menggunakan pakai isu penjualan tanah bagi memiliki atau menambah dana. Akan tetapi, kalau saya lihat daripada perancangan strategik ini daripada apa yang diberi maklum oleh Audit memang tahun 2015 dan 2017 dan soalan ini mungkin kepada Governor because even though you were not Governor then you have been in BNM since 1987. You were also a Deputy Governor in 2010 jadi sudah tentu for me adalah sedikit some background information, you understand about the future development dan hala tuju Bank Negara Malaysia.

Jadi, pada perancangan strategik untuk Bank Negara Malaysia tidak ada memuatkan isu monetising land sale lah, perolehan tanah. Ini dimaklumkan oleh Audit, correct me if I’m wrong. Jadi antara tahun 2015 hingga 2017, seolah-olah tidak ada dibangkitkan pembangunan yang sekarang disebut sebagai financial development. So that is what we have been informed, satu... Jadi the question is more like you know what is the outlook in terms of development plans and so on and so forth especially in the weight of COVID-19. So, yes it is linked dengan

whatever MoF has stated, so if it is not something that BNM has looked at, how would you approach all the other transactions in regards to all the entities yang bernaung di bawah your assets?

Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus: *This financial education hub was mooted even when we build Sasana Kijang. So, if the auditors were to look at the concept paper semasa kita build Sasana Kijang yang just down the road, they would see the word financial education hub and all that. So, Sasana Kijang was a start and then, kita beli tanah in between Sasana Kijang dengan Bank Negara to develop a center of excellence for industry. Selepas itu, you know kita ada kampus untuk Asian School of Business. So, if they look at the transactions one by one memang you know like what Encik Abu Hassan has said, the explanation has always been to develop that area as a financial education hub then the opportunity came for us to buy an adjacent land that will also complement all the education centers that are located there.*

So, again under transaction followed the proper governance. They were no findings to say that the governance was not followed. The only issue is the time. But the time did not affect us following the proper process and a proper diligence”

[Muka surat 11-12 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

iii. YBr. Tuan Abu Hassan Alshari Yahaya (Penolong Gabenor BNM)
dalam Prosiding Bilangan 6(a)/ 2021 bertarikh 20 September 2021
menyatakan tawaran perolehan Tanah Lot 41 yang diterima merupakan

satu peluang bagi memperkasakan institusi pendidikan kewangan dengan perancangan pembangunan hab pendidikan dalam bidang tersebut.

“Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: ... The point that was raised by Yang Berhormat is that whether this actually merupakan satu kelaziman. In this context, because there was an opportunity. Opportunity untuk Bank Negara with that offer that was given to actually took that opportunity to purchase the property. So, it was just an opportunity and at that time we have at the back of our mind, we have some constraints with regards to some of our education affiliates. So, because of that we see that there is a clear potential that if we actually acquire that property, that can actually help to also resolve some of these challenges and importantly to continue to aspire with our effort to actually shape the whole area to become actually a financial education hub. So, it was actually an opportunity that the bank thought that would be something that the bank would take.

....

Dato’ Hajah Azizah binti Mohd Dun: ...Did you actually have a choice— when this opportunity as you said was presented to you, did you actually have a choice whether to get that land or maybe another piece of land.

Keduanya, what about the price? Tidak adakah special negotiation, G2G? I mean the price to me-lah, I tidak tahulah macam terlalu tinggikan that you must pay to Kementerian Kewangan. Saya hendak tahu itulah.

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *There were valuation report by the Suleiman & Co, that more or less, give an opinion on the value. There was also report or there was also an indication by Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), that also validate the value of the property that provide the value for the purchase.”*

[Muka surat 7 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

PAC membangkitkan isu transaksi perolehan Tanah Lot 41 seolah-olah merupakan satu *force purchase*.

“Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Dato’, saya rasa we don’t have any issues about the future planning of financial education ini. I think we will definitely agree that especially when talking about Islamic financial business ini memang something new that we need to pursue.*

Cuma, the process of despite Dato’ kata all issues of governance has been taken care of. We feel that this is like a force purchase ataupun benda yang dipaksakan dengan kadar yang segera untuk satu tujuan yang segera. Itu sahaja lah. Ini kerana kalau ambil masa yang lebih lama, kemungkinan more negotiation on the prices can take place because we were informed earlier today that there is a big discrepancy between the Suleiman Co. punya value of the land as compared to JPPH. So, I am sure if given the proper consideration and planning, Bank Negara would have a better deal in this case rather than a billion. That’s all I think I can see lah.”

[Muka surat 14 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

5.3.4 Penilaian Tanah

YBrs. Tuan Abu Hassan Alshari Yahaya (Penolong Gabenor BNM) dalam Prosiding Bilangan 6(a)/ 2021 bertarikh 20 September 2021 memaklumkan bahawa jumlah Tanah Lot 41 yang dibeli adalah 55 ekar tidak termasuk tanah MYSA, dan bernilai RM850 sekaki persegi. Menurut beliau lagi, nilai perolehan Tanah Lot 41 berjumlah RM2.070 bilion adalah bukan berdasarkan penilaian oleh JPPH, namun berdasarkan penilaian yang dibuat oleh jurunilai swasta iaitu dalam kes ini oleh Tetuan Suleiman & Co.

“Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: The total land that was purchased was 55 acres.

Tuan Pengerusi: 55 acres?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: Yes. And that actually is not including the MYSA land. By the time it was Malaysian Remote Agency— Malaysian Remote Sensing Agency, I beg your pardon. So per square foot is about RM850.

Tuan Pengerusi: RM850 that is pursuant to the valuation by Suleiman and Co. Lah?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: Yes.”

[Muka surat 15 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

“Tuan Pengerusi: My question is sama ada Bank Negara Malaysia, when you were acquiring the land, did you ask for the value from JPPH?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: JPPH normally is the seller’s auditor. As a buyer we should get an independent valuation to make sure that we don’t rely on the buyer’s auditor.

Tuan Pengerusi: So, that means during your purchase, can we just make the facts right Datuk? So, during your purchase, your keputusan untuk membeli itu you, only relied on Suleiman & Co and not JPPH? Correct Encik Abu Hassan?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: Yes, that is correct. That is correct.”

[Muka surat 19 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

Menurut rekod dalam dokumen-dokumen yang diperolehi, penilaian Tanah Lot 41 dirumuskan seperti berikut:-

1. Penilaian JPPH kepada KSP bertarikh 20 Julai 2017
 - RM2,455,350,000.00 berdasarkan Kategori Kegunaan Tanah “Bangunan” dan kegunaan terbaik dan tertinggi untuk perdagangan bercampur (nisbah plot 1:6)
2. Penilaian Tetuan Suleiman & Co. Kepada BNM bertarikh 21 Ogos 2017
 - RM850 sekaki persegi

3. Penilaian JPPH kepada KSP bertarikh 31 Oktober 2019

- RM2,455,350,000.00 berdasarkan Kategori Kegunaan Tanah “Bangunan” dan kegunaan terbaik dan tertinggi untuk perdagangan bercampur (nisbah plot 1:6)
- RM2,182,500,000.00 berdasarkan Kategori Kegunaan Tanah “Tiada” dan kegunaan terbaik dan tertinggi untuk perdagangan bercampur (nisbah plot 1:6)
- RM1,703,500,000.00 berdasarkan Kategori Kegunaan Tanah “Tiada” untuk kegunaan sedia ada iaitu institusi (nisbah plot 1:2)

4. Penilaian JPPH kepada JAN bertarikh 19 November 2020

- RM1,421,650,000.00 berdasarkan Kategori Kegunaan Tanah “Tiada” dan Syarat Nyata “Tiada” dengan zoning gunatanah institusi (nisbah plot 1:2)

5.3.5 Pembayaran RM2.07 bilion Oleh BNM

YBrs. Puan Farizah binti Harman [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan) (Bahagian Audit Kewangan 1(II)] dalam Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021 memaklumkan harga perolehan Tanah Lot 41 sejumlah RM2.07 bilion telah dibayar oleh BNM kepada HMSB melalui dua (2) peringkat, iaitu bayaran pertama pada 19 Disember 2017 sebanyak RM1.035 bilion dan bayaran kedua pada 27 Disember 2017 sebanyak RM1.035 bilion.

5.3.6 Proses Pecah Sempadan Yang Belum Dilaksanakan

Tanah seluas 11.62 ekar yang dimiliki oleh MYSA yang terletak di Tanah Lot 41 masih belum dipecah sempadan. Bahagian tanah ini tidak dimiliki oleh BNM semasa perolehan. PAC dimaklumkan status kategori kegunaan tanah “Tiada” yang sedia ada juga perlu ditukar memandangkan ia adalah luar biasa bagi entiti seperti BNM untuk memiliki tanah sedemikian.

PAC membangkitkan keraguan ke atas proses pembuatan keputusan dalam transaksi perolehan yang mana pecah sempadan tidak dibuat sebelum hak milik Tanah Lot 41 didaftar.

“Tuan Pengerusi: Okey satu soalan lagi berkenaan dengan kedudukan MYSA. Kedudukan MYSA di atas lot tanah itu. Okey kenapa pihak kami di PAC ini memang mendapati the whole thing ada sedikit luar biasa walaupun mungkin Bank Negara Malaysia mempunyai justifikasi untuk pembelian tanah ini yang amat sesuai dengan harga yang berpatutan.

Kenapa ia ada sedikit luar biasa adalah dengan kewujudan MYSA di atas tanah ini. So apabila Bank Negara membeli tanah ini, so keseluruhan tanah ini dipindah milik kepada Bank Negara. Selepas itu barulah proses pecah sempadan dilakukan.

So setelah empat tahun pembayaran sudah habis, memang kami masih diberitahu bahawa proses pindah sempadan ini masih dalam proses dijalankan, belum lagi disempurnakan. Itulah antara faktor-faktor yang menyebabkan ataupun menjadikan pihak PAC ada sedikit keraguan

berkenaan dengan transaksi yang berlaku. Because if there is another owner on the land, surely you will do the sub-division first before you register the title. But of course now the title is registered under Bank Negara. To Bank Negara you have nothing to lose because you are the owner of the property. Siapa yang patut bimbang adalah MYSA sahaja. But be there as it may, that is one of the reasons why we have some reservation over the decision making-lah.”

[Muka surat 15 Laporan Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021]

- i. **YBrs. Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)] dalam Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021** memaklumkan penukaran status tanah dan pecah sempadan antara Tanah Lot 41 dengan bahagian tanah milik MYSA masih belum disempurnakan.
- ii. **YBrs. Puan Farizah binti Harman [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan) (Bahagian Audit Kewangan 1(II)] dalam Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021** menjelaskan bahawa hak milik bagi Tanah Lot 41 telah dikeluarkan kepada BNM sebaik sahaja S&P dan juga pembayaran pertama dibuat. Walau bagaimanapun, hak milik tersebut adalah termasuk bahagian tanah yang dimiliki oleh MYSA. Berdasarkan S&P, HMSB sebagai syarikat SPV yang dilantik perlu melaksanakan urusan pecah sempadan, namun masih belum dilaksanakan.

“Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Jadi, nama Bank Negara belum masuk lagi lah?”

Puan Patimah binti Ramli: Ada, ada.

...

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *That MYSA itu, yang MYSA itu?*

Puan Patimah binti Ramli: *Excluded kan? Tidak ada*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Excluded? Ada percentage bahagian ownership dia lah, MYSA ini atau macam mana?*

Puan Farizah binti Harman: *Kami melihat kepada laporan penilaian oleh Bank Negara dan juga kemudiannya susulan oleh laporan juruukur yang dilantik oleh Hartanah Mampan untuk tujuan pecah sempadan, memang hak milik sementara Lot 41 itu including MYSA. Cumanya selepas itu sepatutnya dalam S&P, Hartanah Mampan perlu melaksanakan pecah sempadan untuk MYSA itu yang masih— baru dapat tujuan tindakan valuation untuk pecah sempadan dan permohonan kepada pejabat tanah sahaja. Akan tetapi sehingga sekarang masih belum dipecah sempadan.”*

[Muka surat 7 Laporan Prosiding Bilangan 6/2021 bertarikh 20 September 2021]

iii. YBrs. Tuan Abu Hassan Alshari Yahaya (Penolong Gabenor BNM) dalam Prosiding Bilangan 6 (a)/2021 bertarikh 20 September 2021 menjelaskan isu pecah sempadan tanah yang masih belum dilaksanakan adalah kerana proses permohonan penukaran status tanah yang bakal dibangunkan yang juga melibatkan proses oleh pihak Dewan

Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) masih belum selesai. BNM telah membuat permohonan pada Jun 2021 bagi tujuan ini.

Tuan Pengerusi: Okay, Encik Abu Hassan. Can I just check with you again? What is the status of the proses pecah sempadan atas tanah ini? As at now?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: Okay, it is still in the process of actually looking at the land used because the original land used of the property actually is nil. So when there is this transaction with the entity like Bank Negara is very rare for that kind of land used actually is going to be given. So we are actually applying for a proper or appropriate land used to actually be given and after that only we would be able to actually do the sub-division. That process is still on-going.

Tuan Pengerusi: So the sub-division haven't been done yet?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: Belum.

Tuan Pengerusi: Because from what I see here there was an application. Ini dari carian tanah, ya. There was an application for sub-division on 2nd of October 2018 tapi application itu telah pun dibatalkan pada 14 April 2020. So I think there is the only sub-division being applied dan lepas itu dibatalkan. Not so sure whether you cancelled the application because of the land used or what?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *We have to look at the land used in the proper way, so that it is the process that we take is the right way to do it first.*

Tuan Pengerusi: *So what is the actual status of the conversion of land used and so on?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *This also actually would be consistent with the current plan for Perancang Dewan Bandaraya and this is something that actually if we are going to do that will be subjected to public. The process where DBKL has to go through and we actually have put our submission in June.”*

[Muka surat 16-17 Laporan Prosiding Bilangan 6(a)/2021 bertarikh 20 September 2021]

**RUMUSAN & SYOR
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN**

6 RUMUSAN PAC PARLIMEN

Secara keseluruhan PAC Parlimen merumuskan perkara-perkara berikut:

- 6.1 Penjualan Tanah Lot 41 kepada BNM oleh Kerajaan melalui Syarikat SPV Hartanah Mampan Sdn. Bhd. adalah untuk tujuan pendanaan pelan rasionalisasi 1MDB. Pembayaran harga perolehan RM2.07 bilion dibuat oleh BNM pada 19 Disember 2017 (RM1.035 bilion) dan 27 Disember 2017 (RM1.035 bilion). Hasil jualan tersebut telah digunakan untuk tujuan pembayaran di bawah pelan rasionalisasi 1MDB pada 31 Disember 2017.
- 6.2 BNM tidak pernah merancang untuk membeli Tanah Lot 41 sebelum tawaran dikemukakan oleh MOF. Perancangan perolehan Tanah Lot 41 tidak wujud dalam perancangan strategik tahunan BNM bagi tempoh 2015 hingga 2017 walaupun BNM menyatakan tujuan pembelian adalah untuk membangunkan hab pendidikan perkhidmatan kewangan untuk jangka masa panjang.
- 6.3 BNM tidak melaksanakan *due diligence* yang secukupnya dalam pembelian Tanah Lot 41. Lembaga Pengarah BNM membuat keputusan untuk membeli Tanah Lot 41 dalam masa sembilan (9) hari selepas perbincangan dengan MOF (15 Ogos 2017), dan tiga (3) hari selepas tawaran dikemukakan oleh MOF (21 Ogos 2017). Transaksi perolehan diselesaikan dalam tempoh masa yang singkat iaitu empat (4) bulan. Kesemua ini membangkitkan keraguan sama ada BNM menghadapi tekanan daripada pihak Kerajaan dalam membuat keputusan.

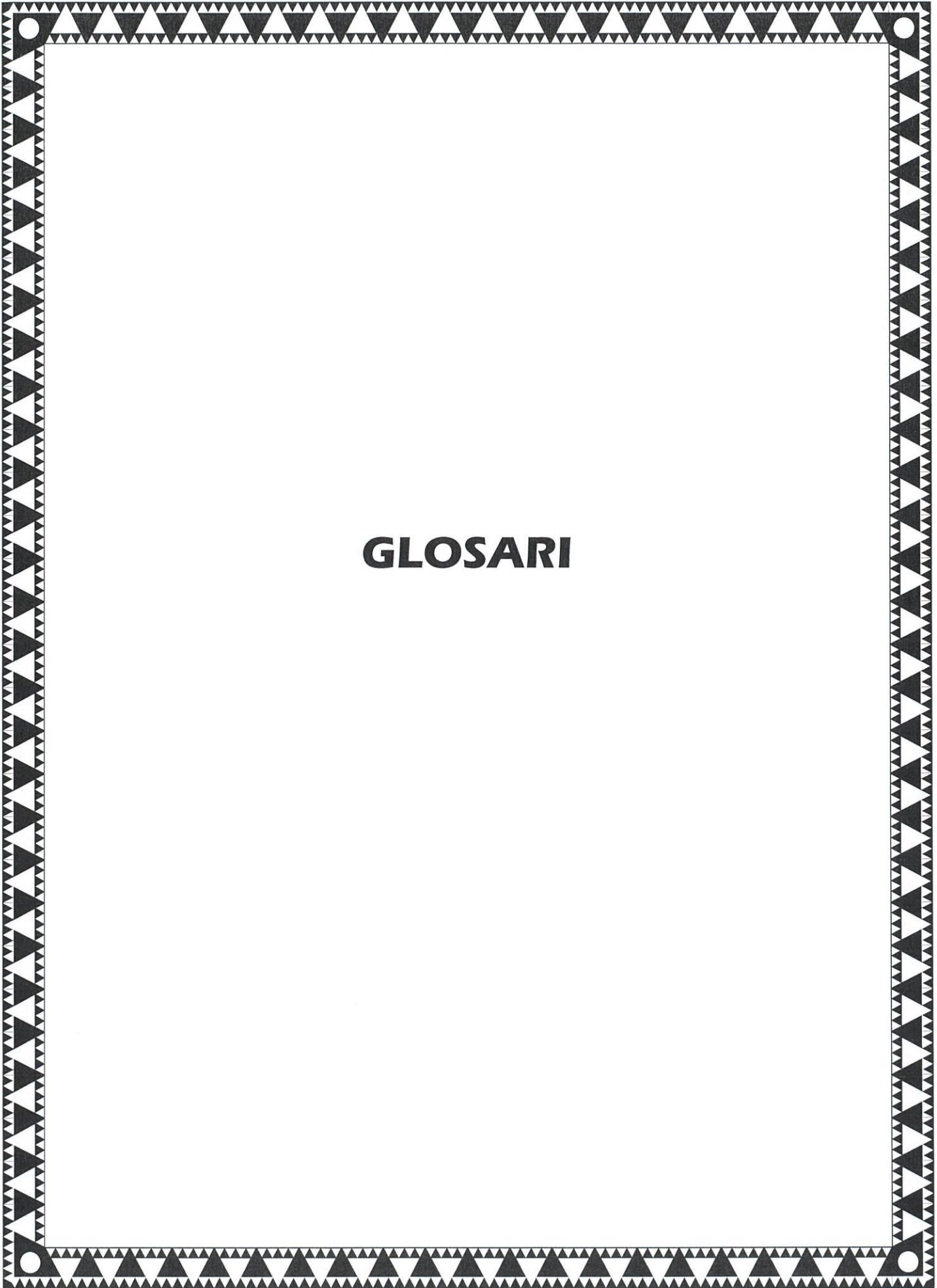
- 6.4 Harga perolehan Tanah Lot 41 berjumlah RM2.07 bilion berdasarkan penilaian yang dilaksanakan oleh Tetuan Suleiman & Co. adalah tinggi. Penilaian JPPH yang berdasarkan status hak milik yang sedia ada iaitu Kategori Kegunaan Tanah “Tiada”, Syarat Nyata “Tiada” dan zoning institusi dengan nisbah plot 1:2 adalah sebanyak RM1,421,650,000.00.
- 6.5 Pembayaran harga perolehan RM2.07 bilion adalah tidak wajar dilakukan tanpa penukaran status Kategori Kegunaan Tanah dari “Tiada” kepada “Bangunan” dan pecah sempadan dengan bahagian tanah yang dimiliki oleh Malaysia Space Agency (MYSA) disempurnakan terlebih dahulu.

7 SYOR PAC PARLIMEN

Bagi tujuan penambahbaikan, PAC Parlimen mengesyorkan perkara-perkara berikut:

- 7.1 Sementara menghormati transaksi jualan hartanah yang menguntungkan Kerajaan, adalah penting supaya BNM mampu membuat keputusan berkait pelaburan serta pembangunannya dengan bebas tanpa dipengaruhi oleh mana-mana pihak.
- 7.2 BNM hendaklah dengan segera menyelesaikan isu penukaran Kategori Kegunaan Tanah dan pecah sempadan Tanah Lot 41. Rancangan rapi untuk mengoptimumkan penggunaan Tanah Lot 41 perlu dimuktamadkan.

JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN



GLOSARI

GLOSARI

AGC	Jabatan Peguam Negara
BNM	Bank Negara Malaysia
EPU	Unit Perancang Ekonomi
HMSB	Hartanah Mampan Sdn. Bhd.
INCEIF	<i>International Center For Education In Islamic Finance</i>
ISRA	<i>International Shari'ah Research Academy</i>
IUMW	International University of Malaya-Wales
JAN	Jabatan Audit Negara
JANM	Jabatan Akauntan Negara
JPA	Jabatan Perkhidmatan Awam
JPPH	Jabatan Pengurusan dan Penilaian Harta
KBS	Kementerian Belia dan Sukan
KSP	Ketua Setiausaha Perbendaharaan
LKAN	Laporan Ketua Audit Negara
MINDEF	Kementerian Pertahanan
MKD	Menteri Kewangan Diperbadankan
MOF	Kementerian Kewangan
MYSA	Malaysia Space Agency
OUM	Open University Malaysia
PAC	Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara
PDRM	Polis Diraja Malaysia
PTG WPKL	Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
S&P	Perjanjian Jual Dan Beli
SEACEN	<i>The South East Asian Central Banks</i>
SPRM	Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia
SPV	<i>Special Purpose Vehicle</i>
SSM	Suruhanjaya Syarikat Malaysia



AGENDA MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN

- ❖ **Bil. 6/2021 pada Isnin, 20 September 2021**
- ❖ **Bil. 6(a)/2021 pada Isnin, 20 September 2021**

LAMPIRAN A

**MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KEEMPAT BELAS
BIL. 6 TAHUN 2021
BERTEMPAT DI BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN**

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
20 September 2021 (Isnin) 2.00 petang	Prosiding Bil. 6 Tahun 2021: "Perolehan Tanah Lot 41 – Bank Negara Malaysia" (<i>LKAN 2019 Siri 1- Penyata</i> <i>Kewangan Pengauditan Pematuhan</i> <i>Agensi Persekutuan</i>)	JABATAN AUDIT NEGARA (JAN): (i) Yang Berbahagia Datuk Nik Azman bin Nik Abdul Majid, Ketua Audit Negara

LAMPIRAN A

MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KEEMPAT BELAS
BIL. 6(a) TAHUN 2021
BERTEMPAT DI BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
20 September 2021 (Isnin) 3.00 petang	Prosiding Bil. 6(a) Tahun 2021: "Perolehan Tanah Lot 41 – Bank Negara Malaysia" <i>(LKAN 2019 Siri 1- Penyata</i> <i>Kewangan Pengauditan Pematuhan</i> <i>Agensi Persekutuan)</i>	KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA (MOF): (ii) Yang Berbahagia Dato' Asri bin Hamidon, Ketua Setiausaha Perbendaharaan BANK NEGARA MALAYSIA: (i) Yang Berbahagia Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus, Gabenor

LAPORAN PROSIDING

- ❖ **Bil. 6/2021 pada Isnin, 20 September 2021**
- ❖ **Bil. 6(a)/2021 pada Isnin, 20 September 2021**



MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Isnin, 20 September 2021

Bil.6/2021

**MESYUARAT
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA**

**Pra Prosiding Mengenai:
PEROLEHAN TANAH LOT 41**

Jabatan Audit Negara
YBrs. Puan Patimah binti Ramuji,
Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)

**PENGGAL KEEMPAT,
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

**MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1, TINGKAT 2 BLOK UTAMA
BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA
ISNIN, 20 SEPTEMBER 2021**

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir

YB. Tuan Wong Kah Woh [Ipoh Timur]	- <i>Pengerusi</i>
YB. Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort]	- <i>Timbalan Pengerusi</i>
YB. Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]	
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang]	
YB. Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli [Lumut]	
YB. Tuan Haji Ahmad bin Hassan [Papar]	
YB. Dato' Mohd Nizar bin Haji Zakaria [Parit]	

Tidak Hadir [Dengan Maaf]

YB. Dato' Haji Mohd Fasih bin Mohd Fakeh [Sabak Bernam]	
YB. Tuan Ahmad Fadhli bin Shaari [Pasir Mas]	
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]	
YB. Tuan Lukanisman bin Awang Sauni [Sibuti]	
YB. Tuan Ramli bin Dato' Mohd Nor [Cameron Highlands]	
YBrs. Tuan Nizam Mydin bin Bacha Mydin	- <i>Setiausaha</i>

URUS SETIA

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

Puan Siti Noor Akmar binti Zulkafli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

Puan Nurul Nadiha binti Zamani [Penolong Setiausaha (Seksyen Jawatankuasa Pilihan) (Bahagian Pengurusan Dewan Rakyat) Parlimen Malaysia]

Puan Aidahanie binti Baharuddin [Penolong Setiausaha (Seksyen Jawatankuasa Pilihan) (Bahagian Pengurusan Dewan Rakyat) Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Audit Negara

YBrs. Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)]

Puan Farizah binti Harman [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan) (Bahagian Audit Kewangan 1(II))]

Puan Noor Aslinda binti Nasron [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan) (Bahagian Audit Kewangan 1(I))]

samb/-

HADIR BERSAMA (*samb/-*)**Kementerian Kewangan (MOF)**

Puan Azreen binti Awang [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Kawalan dan Pemantauan) (Bahagian Strategi Korporat dan Komunikasi) Perbendaharaan Malaysia]

Jabatan Peguam Negara

Tuan Rosli bin Ahmad [Ketua Unit (Unit Perkhidmatan) Bahagian Penasihat]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM)

Cik Norfaemah binti Ismail [Pegawai Siasatan]

Jabatan Akauntan Negara

Encik Mohd Redzuan bin Hasan [Timbalan Akauntan Negara (Operasi)]

Unit Perancang Ekonomi

Encik Zainordin bin Shahlal [Timbalan Pengarah (Bahagian Industri Perkhidmatan)]

Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA)

Puan Noor Aini binti Ahmad [Timbalan Pengarah Kanan (Perkhidmatan)]

SAKSI**Kementerian Kewangan**

YBhg. Dato' Asri bin Hamidon [Ketua Setiausaha Perbendaharaan]

Encik Faisal bin Abdul Ghani [Setiausaha Sulit Kanan kepada Ketua Setiausaha Perbendaharaan]

Encik Mohd Hisyamuddin bin Awang Abu Bakar [Ketua Seksyen (Pelaburan Khas, Hartanah & Perkhidmatan)]

Encik Muhammad Khairul Fuadi bin Hamdan [Penolong Setiausaha (Unit Pelaburan Khas)]

Bank Negara Malaysia

YBhg. Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus [Gabenor Bank Negara]

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya [Penolong Gabenor]

LAPORAN PROSIDING

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA PARLIMEN KEEMPAT BELAS, PENGGAL KEEMPAT

Isnin, 20 September 2021

**Bilik Jawatankuasa 1, Tingkat 2 Blok Utama, Parlimen Malaysia,
Kuala Lumpur**

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.32 petang

*[Yang Berhormat Tuan Wong Kah Woh **mempengerusikan Mesyuarat**]*

Tuan Pengerusi: Okey, *just nice*. Jam 2.32 petang, *so, I would like to call the meeting to order*. Selamat petang, salam sejahtera dan selamat datang saya ucapkan kepada Ahli-ahli Yang Berhormat PAC sekalian. Selamat datang juga saya ucapkan kepada kesemua *ex-officio* PAC Parlimen yang terus hadir dalam mesyuarat pada petang ini. Pada petang ini PAC Parlimen akan meneruskan prosiding baharu kita yang dilaporkan di dalam LKAN Tahun 2019 Siri 1 berhubung Perolehan Tanah Lot 41 oleh Bank Negara Malaysia di bawah Pengauditan Pematuhan Agensi Persekutuan.

Hadir di hadapan jawatankuasa ini bagi memberikan penjelasan status terkini mengenai isu perolehan tanah Lot 41 ini adalah Yang Berusaha Puan Patimah binti Ramuji, Timbalan Ketua Audit Negara Persekutuan serta Yang Berusaha Puan Farizah binti Harman dan Puan Noor Aslinda binti Nasron. Kedua-duanya Timbalan Pengarah Audit Kewangan, Jabatan Audit Negara. Yang Berusaha Puan Patimah akan memberikan penjelasan lengkap dan terkini daripada JAN untuk isu ini termasuk status setiap isu dalam AG *Dashboard*. Dengan itu saya ingin menjemput Puan Patimah untuk memberikan penjelasan pada petang ini.

So, kita- Johan, sekretariat. Prosiding kita mula jam pukul tiga kah, 3.30 petang?

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]: 3.30 petang.

Tuan Pengerusi: 3.30 petang.

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi: Tetapi sudah sampai saksi.

Tuan Pengerusi: Saksi sudah ada ya? Okey, terima kasih. Ya, dipersilakan Puan.

Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)]: Terima kasih Tuan Pengerusi. *Bismillahir Rahmanir Rahim, assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh*, salam sejahtera dan selamat petang terutamanya

kepada Yang Berhormat Tuan Wong Kah Woh, Tuan Pengerusi Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) pada petang ini. So, petang ini sebagaimana yang disebut tadi adalah untuk membincangkan perolehan tanah Lot 41 dan juga saya ucapkan kepada Yang Berhormat Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun, tidak ada lagi, Timbalan Pengerusi Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara serta Yang Berhormat Ahli-ahli Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara.

Begitu juga tidak lupa kepada wakil-wakil daripada ex-officio kita lah, Kementerian Kewangan, Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia, Jabatan Peguam Negara, Jabatan Perkhidmatan Awam dan Unit Perancang Ekonomi. So, pada petang ini Jabatan Audit Negara telah dipanggil oleh Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara untuk memberikan taklimat terhadap penemuan audit dalam perolehan tanah Lot 41 oleh Bank Negara Malaysia yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara, Penyata Kewangan dan Pengauditan Pematuhan Agensi/Persekutuan Tahun 2019.

So, pengauditan pematuhan ini adalah selaras dengan Akta Audit 1957 yang bertujuan untuk memastikan pengurusan perolehan agensi mematuhi peraturan kewangan yang berkuat kuasa. Pengauditan ini dilaksanakan terhadap transaksi perolehan tanah Lot 41 oleh Bank Negara tahun 2017 yang belum dibangunkan sehingga tahun 2020 lah. So, secara ringkas peranan utama Bank Negara Malaysia ini adalah sebagai menggalakkan kestabilan monetari dan kestabilan kewangan lah yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi Malaysia yang mampan. Walau bagaimanapun, perolehan tanah Bank Negara ini telah diuruskan oleh Jabatan Perkhidmatan Fasiliti Bank Negara Malaysia lah iaitu di bawah Struktur Timbalan Gabenor Ke-3.

Kalau tengok situ ia di bawah Timbalan Gabenor ke-3 iaitu di bawah Jabatan Perkhidmatan Fasiliti. So, Timbalan yang ketiga ini adalah meliputi aspek perundangan, risikan kewangan, penguatkuasaan dan juga modal insan. So, manakala Jabatan Perkhidmatan Fasiliti berfungsi menguruskan perolehan tanah Lot 41 inilah. Jabatan ini adalah di bawah tanggungjawab Jabatan Perkhidmatan Korporat. Secara sepintas lalu berkenaan dengan hartanah milikan Bank Negara Malaysia ini, sehingga 31 Disember 2019, harta milikan Bank Negara adalah bernilai RM4.1 bilion lah iaitu RM4.008 bilion adalah dalam bentuk pegangan bebas iaitu Lot 41 yang akan kita bincangkan, Lot 44 dan Lot 45 iaitu lot satu kosong lah.

Manakala hartanah untuk pajakan yang bernilai RM154 juta lah. Itu untuk penempatan tanah dan bangunan, pejabat kuarters dan institusi latihan dalam dan luar negara. So, ini adalah kronologi kepada perolehan tanah Lot 41 tadi. Ia bermula pada 21 Ogos 2017 apabila Bank Negara telah menerima surat daripada MOF, Kementerian Kewangan mengenai tawaran penjualan Lot 41 Kuala Lumpur seluas

67.39 ekar. Kemudiannya 24 Ogos 2017, Mesyuarat Lembaga Pengarah Bank Negara bersetuju cadangan untuk perolehan Lot 41 untuk rizab pembangunan akan datang. Kemudiannya pada 31 Oktober 2017, Bank Negara sekali lagi menerima surat daripada MOF mengenai tawaran penjualan Lot 41 tetapi pada keluasan 55.79 ekar. Pada 7 Disember, Mesyuarat Lembaga Pengarah Bank Negara meluluskan perolehan Lot 41 seluas 55.79 ekar. S&P ditandatangani antara Bank Negara Malaysia dengan Syarikat Hartanah Mampan Sdn Bhd iaitu *special purpose vehicle* (SPV) yang didaftarkan di SSM pada 19 Oktober 2017 iaitu syarikat subsidiari Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD).

So, pembayaran pertama dilakukan pada 19 Disember 2017 kepada Hartanah Mampan Sdn Bhd dan bayaran kedua pada 27 Disember 2017. So, ini adalah dia punya peta lokasinya, berkenaan dengan- asalnya dia sekali dengan Malaysian Space Agency (MYSA) itu, yang di luar kurungan merah, berwarna putih. Itu yang RM67.41 juta lah. Kemudian, bila tawaran kedua dia sudah keluar, *exclude* kan daripada yang itu, so meninggalkan lengkok dekat situ lah iaitu ada lapan lah ya. OUM, IUMW sebanyak hektarnya 28.58 ekar, banglo No. 5, 0.94 ekar, banglo No. 7, 3.18 ekar, banglo No. 9, 1.05 ekar, banglo No. 9A, 0.40 ekar, banglo No. 9B, 0.57 ekar, Wisma Seri Kota, 2.36 ekar dan satu tanah kosong 18.71 ekar. Itu tertolak daripada 11.62 adalah 55.79 ekar yang akhirnya dibeli.

■1440

Puan Wong Shu Qi [Kluang]: Terima kasih.

Tuan Pengerusi: Yang Berhormat Kluang.

Puan Wong Shu Qi: Hendak tanya kerana kalau meneliti kronologi penjualan tanah ini oleh SPV kepada Bank Negara, adakah ini normal bagi pihak swasta sama ada pihak kerajaan, transaksi habis pada permulaannya Ogos sehingga habis satu pembayaran semua tunai itu kepada kerajaan, kepada SPV habis tidak sampai empat bulan. Adakah ini normal bagi pihak swasta atau kerajaan?

Puan Patimah binti Ramuji: Normal, susah saya hendak menjawabnya Yang Berhormat, berkenaan dengan normal sebab kita dapati memang ia berlaku dalam tempoh yang amat singkat. Tukar milik pun amat singkat. Itulah yang kita punya *found surprising*, berlaku dengan amat singkat di mana *this* MKD ini pun ditubuhkan nampak macam untuk memenuhi keperluan ini sebab ia ditubuhkan 19 Oktober 2017, *just* sebelum S&P ditandatangani pada 14 Disember. Di situ yang kita nampak. Jadi mungkin ada sebab yang tertentu lah.

Puan Wong Shu Qi: Jadi memang luar biasa kan kerana kalau bagi pihak swasta – maksud saya, sektor swasta, syarikat biasa kalau hendak membeli tanah khasnya dengan amaun yang besar sebegini biasanya pun mengambil masa yang lama kan? So, ini kes luar biasalah bagi JAN?

Puan Patimah binti Ramuji: Bagi kami luar biasa sebab ia daripada kalau kita lihat Ogos sehingga September, berapa bulan, tiga kepada empat bulan kan?

Tuan Pengerusi: Empat bulan.

Puan Patimah binti Ramuji: Semuanya *settled* sekali dari hak milik. Sesuatu yang *not only* kepada swasta *even* antara kerajaan yang kami selalu buat auditlah, berkenaan dengan kerajaan pun mengambil masa, kadang-kadang sampai bertahun, hak milik belum ada walaupun sudah berjalan apa semua kan. Akan tetapi yang ini memang cepat. Macam kalau hendak mengukur kecekapan memang tersangat cekaplah. *Very efficient* lah. Kalau semua macam ini baguslah kan.

Tuan Pengerusi: Ya.

Puan Patimah binti Ramuji: Akan tetapi tidak berlaku...

Tuan Pengerusi: Ya puan. Puan Patimah...

Puan Patimah binti Ramuji: Saya.

Tuan Pengerusi: Saya ada dua soalan. Pertama, Lot 41 ini ia memang sudah ada surat hak milik sudah dikeluarkan ataupun memang tidak ada surat hak milik punya? *So is there a title issued? So* memang *title issued*...

Puan Farizah binti Harman [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan) (Bahagian Audit Kewangan 1(II))]: Yang Berhormat saya Farizah. Berdasarkan soalan Yang Berhormat tadi memang hak milik sementara telah dikeluarkan kepada Bank Negara sebaik sahaja S&P dan juga *the first tranche* itu dibayar.

Tuan Pengerusi: *So, that means* sebelum dia jual, hak milik belum lagi dikeluarkan?

Puan Farizah binti Harman: Belum. Sebelum S&P, belum dikeluarkan lagi.

Tuan Pengerusi: Okey. *So*, agensi seperti MinDef, MYSA, SPRM itu semua duduk atas tanah kerajaan?

Puan Farizah binti Harman: Betul.

Tuan Pengerusi: *Actually*, tanah itu milik siapa jika tidak ada *title*?

Puan Farizah binti Harman: Sebelum ini tanah itu milik PTP.

Tuan Pengerusi: Milik?

Puan Farizah binti Harman: Pesuruhjaya Tanah Persekutuan.

Tuan Pengerusi: Oh, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, *that means it is a Federal Government's* lah?

Puan Farizah binti Harman: *Federal Government* punya tanah sebab cukai pun hanya RM10 sahaja setahun.

Tuan Pengerusi: *So*, semasa itu dimiliki oleh *Federal Government* ia ada *title* tidak?

Puan Farizah binti Harman: Saya kira ada sebab berdasarkan carian itu memang ia menyatakan bahawa peralihan hak milik sementara daripada PTP kepada Bank Negara. Ada dinyatakan dalam geran.

Tuan Pengerusi: Okey, maksudnya tanah Lot 41 seluas 60...

Puan Farizah binti Harman: 7.41 untuk keseluruhanlah termasuk MYSA.

Tuan Pengerusi: 67 ekar.

Puan Farizah binti Harman: Ya.

Tuan Pengerusi: Ini pada mulanya dimiliki oleh Kerajaan Persekutuan...

Puan Farizah binti Harman: Betul.

Tuan Pengerusi: ...Dan pada tahun 2017 telah ada satu tawaran daripada MoF untuk dijual kepada Bank Negara Malaysia dan melalui satu SPV iaitu HMSB.

Puan Farizah binti Harman: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: Okey, so bayarannya dibuat bagaimana? Dia bayar kepada SPV kah, kira bayar kepada MoF?

Puan Farizah binti Harman: Berdasarkan S&P Yang Berhormat, bayaran hendaklah dibayar kepada Hartanah Mampan Sdn. Bhd. secara dua *tranche* tadilah sebagaimana yang dimaklumkan oleh Puan Patimah iaitu *tranche* pertama 19 Disember sebanyak RM1.03 bilion dan pembayaran kedua, *tranche* kedua juga amaun yang sama. Jadi selesailah sehingga pada 27 Disember itu dibayar.

Tuan Pengerusi: So, sama ada Audit ada menyemak setelah RM2.07 bilion itu dibayar kepada HMSB, so mana pergi dana itu selepas ini?

Puan Farizah binti Harman: Berdasarkan semakan terhadap *journal* dan juga *ledger* Bank Negara Malaysia memang ada bukti bahawa pembayaran tersebut dibuat dan kami sudah *cited* dalam dokumen tersebutlah.

Tuan Pengerusi: Ya, pembayaran sudah dibuat kepada HMSB. So, daripada HMSB dana itu mana pergi pada akhirnya?

Puan Farizah binti Harman: Pihak kami tidak mengaudit Hartanah Mampan, Yang Berhormat.

Tuan Pengerusi: Okey. Terima kasih. So, boleh bagi sesalinan surat hak milik sementara kepada pihak sekretariat?

Puan Farizah binti Harman: Boleh.

Tuan Pengerusi: So, *secretariat get a copy of the title. Thank you.*

Puan Patimah binti Ramuji: Okey, saya teruskan Tuan Pengerusi. Ini adalah objektif dan juga skop pengauditan. Untuk pematuhan ini memang mereka melihat secara setempat sahaja, maknanya Yang Berhormat tanya tadi, mereka tidak buat *another cross-checked* lah, mereka setempat sahaja iaitu di peringkat agensi sahaja untuk menentukan sama ada perolehan tanah Lot 41 Ini telah diperoleh

mengikut syarat yang telah ditetapkan daripada lembaga pengarah dan juga perjanjian jual belinya adalah teratur.

So, pengauditan pun hanya dijalankan di jabatan fasiliti Bank Negara Malaysia yang menguruskan perolehan tanah tersebut. So, kita menjalankan pengauditan pada bulan April hingga September 2020. Semasa pengauditan tempoh hari, ada beberapa dokumen tidak dikemukakan iaitu contohnya perjanjian jual beli, Borang 14A iaitu pindah milik tanah bahagian atau pajak tanah tetapi sekarang sudah dapat semua kan? *[Merujuk kepada pegawai JAN]*

Puan Farizah binti Harman: Kami sebenarnya mendapat salinan, cumanya salinan asal kami tidak *cited* dengan salinan yang kami peroleh. Itu sahaja.

Tuan Pengerusi: Sorry ya, juga perjanjian jual beli boleh bagi satu salinan kepada sekretariat?

Puan Patimah binti Ramuji: Okey, boleh. *Okay next*, so isu yang dibangkitkan oleh Audit untuk perolehan tanah Lot 41 ini adalah dari segi pembangunan. Di mana pembangunan tanah tersebut masih belum dilaksanakan dan kita dapati ini tidak memberikan keuntungan kepada Bank Negara – kira macam perolehan RM2 bilion tetapi sehingga sekarang ini tidak ada apa-apa pulangan yang didapati daripada RM2 bilion yang telah dibayar tadi.

So, sebab kalau berdasarkan minit mesyuarat lembaga pengarah bertarikh 24 Ogos 2017, pada asasnya lembaga pengarah bersetuju untuk pembelian tanah Lot 41 ini adalah dikatakan untuk tujuan pelaburan bagi rizab pembangunan Bank Negara pada masa hadapan, ia agak secara umumlah pada masa hadapan.

So, apa yang kita dapati apabila kita semak dengan perancangan strategik tahunan Bank Negara untuk tempoh tahun 2015 sehingga 2017 dan juga sekarang, 2018 sehingga 2021, bermakna tidak adapun mengatakan bahawa perancangan untuk mereka membangunkan tanah Lot 41 ini. Satu lagi mungkin berkait dengan ini adalah tanah Lot 41 ini masih belum di pecah sempadan sebab tadi yang asal 67 *point* berapa tadi adalah termasuk dengan tanah MYSA, 11.62 ekar. So, sehingga pengauditan ini dijalankan, pecah sempadan itu masih belum dilaksanakan walaupun 11.62 ekar ini tidak termasuk dalam perolehan tadi tetapi sebab lot itu asalnya masuk dengan MYSA.

■1450

So, sehingga September 2020 pembangunan itu atas lot ini kita masih belum nampak apa-apalah. Maknanya belum ada apa-apa pembangunan.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli [Lumut]: Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Ya, sila Yang Berhormat Lumut.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Jadi, keseluruhan tanah tadi itu masih pindah milik sementara kah macam mana?

Puan Patimah binti Ramli: Pindah milik sementara.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Jadi, nama Bank Negara belum masuk lagi lah?

Puan Patimah binti Ramli: Ada, ada.

Tuan Pengerusi: Sudah?

Puan Patimah binti Ramli: Sudah.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Sudah.

Tuan Pengerusi: Okey, maksud dia...

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *That* MYSA itu, yang MYSA itu?

Puan Patimah binti Ramli: *Excluded* kan? Tidak ada.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Excluded?* Ada *percentage* bahagian *ownership* dia lah, MYSA ini atau macam mana?

Puan Farizah binti Harman: Kami melihat kepada laporan penilaian oleh Bank Negara dan juga kemudiannya susulan oleh laporan juruukur yang dilantik oleh Hartanah Mampan untuk tujuan pecah sempadan, memang hak milik sementara Lot 41 itu *including* MYSA. Cumanya selepas itu sepatutnya dalam S&P, Hartanah Mampan perlu melaksanakan pecah sempadan untuk MYSA itu yang masih— baru dapat tujuan tindakan *valuation* untuk pecah sempadan dan permohonan kepada pejabat tanah sahaja. Akan tetapi sehingga sekarang masih belum dipecah sempadan.

Tuan Pengerusi: *For purpose of clarification, title* itu ada dengan audit sekarang tidak? Boleh serah kepada kami. *Let us just check. I think* soalan Yang Berhormat Lumut adalah sama ada nama MYSA ada dalam *title* tersebut atau tidak.

Puan Farizah binti Harman: Tuan Pengerusi, kami ada juga *softcopy* kalau Tuan Pengerusi hendak *cited* ataupun hendak kami serahkan.

Tuan Pengerusi: *Softcopy* boleh.

[Dalam penyediaan softcopy untuk dipancar ke skrin]

Tuan Pengerusi: Okey, jawapan kepada Yang Berhormat Lumut. Geran nombor hak milik 18335, Lot 41, Seksyen 51 Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan. Luas lot 272,815 meter persegi, okey. Dia punya pemilik rekod ketuanpunyaan Bank Negara Malaysia satu bahagian, satu sahaja. Lepas itu ada pajakan sebahagian tanah kepada TNB untuk 30 tahun dan pajakan sebahagian tanah kepada Universiti Malaya 30 tahun. So, maksud dia MYSA tidak ada. Bukan pernah, *actually* dalam *agreement* dia kena buat pecah tanah. So, *there is a land search*. Tahun 2020 pun sama. Pindah milik dibuat pada 29 Disember 2017. Fuh, cepat ya. okey.

Puan Patimah, pernah tidak pihak audit *check* berkenaan dengan nilai tanah itu sama ada nilai ini merupakan nilai yang ditetapkan oleh JPPH?

Puan Patimah binti Ramli: JPPH— dia tidak pergi kepada JPPH, dia pergi kepada jurunilai swasta.

Tuan Pengerusi: *Year 2017. That is in the heart of* Kuala Lumpur. Okey. So, *from there—* Yang Berhormat Kluang, *anything? Yes.*

Puan Wong Shu Qi: Terima kasih Tuan Pengerusi. Puan, saya hendak minta tanya, adakah ini amalan biasa atau juga sekali lagi luar biasa bagi agensi kerajaan *engaged private valuer* untuk menilai jumlah tanah apabila hendak beli— saya tahu mungkin boleh tetapi adakah ini biasa dilakukan ataupun pihak kerajaan biasanya akan minta pandangan dari JPPH.

Puan Patimah binti Ramli: Tuan Pengerusi, dia kalau kementerian dan jabatan memang dia kena— maknanya merujuk kepada JPPH lah sebagai dia punya rujukan utama sebab ia melibatkan— tetapi bila keluar daripada ini, makna di bawah badan berkanun, agensi dan syarikat, maka mereka diberi kelonggaranlah untuk mereka mengambil juruukur swasta untuk ini.

■1500

Jadi kalau nak— dari segi peraturan tidak salah. Cuma kalau kita melihat dari sudut pandang untuk *value for money* untuk kerajaan maka dia sepatutnya membandingkan dua harga lah, dan mendapat yang terbaik. Akan tetapi tidak salah untuk mereka mengambil yang jurunilai itu.

Puan Wong Shu Qi: Terima kasih.

Tuan Pengerusi: Puan, cuma harga yang dipersetujui itu RM2.070 bilion itu, itu merupakan harga yang ditawarkan oleh MOF ataupun harga yang dicadangkan oleh Sulaiman and Co.?

Puan Patimah binti Ramuji: Berdasarkan daripada penilaian oleh Tetuan Sulaiman—

Tuan Pengerusi: Kejap, saya tengok *slide* dulu.

Puan Patimah binti Ramuji: Ada dalam perkiraan tadi.

Tuan Pengerusi: Ha, boleh. Sila.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort]: Saya nak bertanya Puan, biasanya penilaian kerajaan dengan penilaian yang dibuat oleh pihak swasta, dia berbeza kan? Biasanya penilaian kerajaan itu akan lebih rendah lagi daripada yang dibuat oleh swasta? Betul tidak?

Puan Patimah binti Ramuji: Ya betul, Yang Berhormat. Selalunya yang dibuat oleh JPPH agak memang rendah berbanding dengan swasta dalam apa keadaan. Akan tetapi yang ini dia tidak pergi kepada, mohon kepada JPPH. Dia terus kepada Tetuan Sulaiman.

Tuan Pengerusi: Okey, boleh teruskan Puan.

Puan Patimah binti Ramuji: Jadi, kita punya sebab, kita punya fokus tadi adalah untuk melihat sama ada tanah yang diberi ini memberi pulangan sebenarnya kalau ikut pematuhanlah. Jadi kita dapati, dia beli sehingga sekarang, dia tidak membangunkan sebabnya, Bank Negara tidak mempunyai perancangan khusus bagi premis yang tidak diduduki dan tanah tadi lah. Masih lagi dalam proses merangka Pelan Pembangunan katanya di Lot 41, kalau ikut maklum balas dia dahulu pun.

So, lagi pun satu pecah sempadan antara dengan pihak Lot dengan MYSA itu, masih belum selesai. Jadi itu adalah sebab lah kenapa pembangunan masih belum dilaksanakan.

Okay, next. So kita membuat—

Tuan Pengerusi: Sebelum itu Puan, dalam Laporan Audit, ada dinyatakan bahawa mungkin pihak Bank Negara ada cadangan untuk membuat— menjadikan tapak itu sebuah Hab Pendidikan dan sebagainya. Apakah pendapat dari JAN?

Puan Patimah binti Ramuji: Kira dia asalnya kalau disebutkan sebagaimana tadi dalam *minute board* tadi, memang dia kata dia nak jadikan dia sebagai Hab Pendidikan sebab kawasan dia ada pendidikannya iaitu INCEIF dan ISRA memang berdekatan situ kan? So, dia nak pindahkan dia duduk dalam Lot 41 lah. Tetapi sehingga sekarang benda itu tidak *realize* lah, tidak menjadi. Itu yang pengauditan ini dibuat ini YB sebab kita tengok asalnya dia nak pindahkan situ jadikan Hab kepada pendidikan, apa itu dia punya Perakaunan Kewangan Antarabangsa kan? Tapi sehingga sekarang dia tidak ada lagi pergerakan untuk perkara itu. Itu yang kita punya audit ini, kenapa tidak ada?

Tuan Pengerusi: So, dalam rancangan Bank Negara Malaysia pun tidak nampak ada suatu rancangan pada tahun 2015-2017 kan?

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak ada.

Tuan Pengerusi: Okey. So, tadi dalam pembentangan yang awal itu saya ada nampak Bank Negara masih memegang, mempunyai sebidang tanah kosong yang dipanggil Lot 45. So, apa pandangan sekiranya Bank Negara— katakan dia hendak membangunkan untuk Hab Pendidikan ke, dia boleh pakai Lot 45 kan?

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak pula dia— sebab dalam justifikasi dalam *board*, minit mesyuarat *board* itu, justifikasi untuk pembelian 41 itu, dia tidak melibatkan 45 itu YB. Jadi kita tidak melihat situ lah. Mungkin macam sekarang jawapan dia pun dia kata akan ambil sebahagian untuk *green lungs* juga kan? Dia tidak akan membangunkan semua kan?

Tuan Pengerusi: Beli *green lungs* ah?

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak. Dia just—sorry Yang Berhormat. Dia kawasan *end* Lot 41 lah. Sebab kalau kita tengok— cuba patah balik kepada *layout*

tadi, peta. Kalau lihat situ YB kan banyak kawasan hijau kan, pokok situ. *In fact*, yang bangunan banglo 7 dengan 8 itu pun, yang itu pun tidak berisi, kosong. Itu kosong kan? Kosong. Hanya yang 9, 9A, 9B sahaja diduduki oleh disewa oleh SPRM dan juga MINDEF, kan? So, yang kosong sebenarnya hanya 7 dengan 5. Dan 11 itu pun sudah ada *international university*, IUMW, situ sudah ada. Yang itu pun sekarang memang sudah sewa. Dia asal sewa dengan PTP dan sekarang dia menyewa dengan Bank Negara. So, dia sebenarnya kalau nampak pun Wisma Sri Kota pun di situ kan? Tidak ada, dia sewa juga kan. So, memang sebenarnya kalau nak dilihat Yang Berhormat, dia sebenarnya tidak adalah nak merancang awal, dia nak buat apa tanah ini. Hakikatnya lah tapi itu kita tidak—

Jadi bila dia dah dapat tanah, dia dah beli, so, bila dia kata dalam mesyuarat *board* itu, dia akan guna untuk pembangunan akan datang. Perkataan akan datang itu yang kita tanya, so, bila akan datang itu? So, *until now*, tidak datang lagi lah. So, jawapan dia— akan datang. So, kita nak tahu la akan datang itu bila sebab *you* pegang tanah ini *about two billion you* peroleh, sepatutnya dapatkan pulangan daripada *two billion* itu. *That's why* kita buat analisis bila kita buat *two billion* itu dalam— sama ada dalam *bond* ataupun deposit tetap, *actually* dia boleh dapat keuntungan sebanyak RM124.58 juta. So, daripada dia tidak ada hasil kalau dia melabur guna duit RM2.07 bilion itu *at least* dia dapat hasil dalam bentuk lain. Itu kita punya asal pengauditan ini Yang Berhormat.

Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli: Pengerusi--

Tuan Pengerusi: Ya, Lumut.

Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli: Ini *theoretical* lah ya. Kalau tidak ada satu perancangan awal Bank Negara, tidak ada dalam Pelan Strategik dia, dan sampai sekarang pun tidak ada, apakah kemungkinan pengambilalihan tanah ini untuk mengelakkan ada pihak lain mengambil alih ke atau yang kita dengar-dengar, tidak ada? Sebab mungkin ada pihak lain— *to prevent that, get a government agency to purchase*.

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak ada. *So far* tidak ada Yang Berhormat.

Tuan Pengerusi: *Actually* tanah itu dimiliki oleh Kerajaan Persekutuan. *So they will no chase them away*, kan?

Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli: Betullah, *but another group* yang nak belikan— *to avoid that*. Atau pun memang Bank Negara, duit banyak kan—

Tuan Pengerusi: Tapi nak jual Bank Negara pun— boleh jual kan?

Puan Patimah binti Ramuji: Boleh.

Tuan Pengerusi: Ya. Datuk *you have anything?* Boleh teruskan Puan.

Puan Patimah binti Ramuji: *So next* adalah dari segi kehilangan hasil lah yang kita tengok sini about RM7.56 juta. Ini disebabkan oleh sehingga September

2020, tiga penyewa masih menyewa lagi di lot tersebut seperti mana disebut tadi iaitu SPRM, *international university*, IUMW dan Kementerian Pertahanan, MINDEF. So kita dapati juga kadar sewaan yang ditetapkan oleh Bank Negara kepada penyewa tidak seragam. Manakala perjanjian sewaan dengan MINDEF untuk tahun 2020-2021 pada saat pengauditan dijalankan, masih belum dimuktamadkan. Tapi sekarang ini kita dimaklumkan bahawa untuk isu perjanjian sewaan dengan MINDEF sudah selesai. Sudah ada tandatanganlah.

So ini kiraan kitalah perbandingan antara kadar yang dicaj pada MINDEF dan juga SPRM dengan IUMW dia mengikut harga pasaran. Tetapi yang lain itu dia tidak ada— untuk SPRM dia 0.05— berapa, lima ribu eh? Manakala untuk yang lain pun— untuk MINDEF pada harga 0.10 juta, sepuluh ribu ya?

So jawapan dia kalau ikut kenapa kadar tidak sama disebabkan— dia kata untuk kadar daripada JPPH itu dia berdasarkan bersama dengan penyelenggaraan *whereas* kalau kadar yang ditetapkan oleh Bank Negara tidak termasuk. Jadi itu yang perbezaan kadar itulah.

■1510

Tuan Pengerusi: Ya, Puan. Dalam laporan audit saya ada bacalah, sewa kepada IUMV?

Puan Patimah binti Ramuji: IUM...

Tuan Pengerusi: IUMW.

Puan Patimah binti Ramuji: IUMW.

Tuan Pengerusi: Itu adalah berdasarkan kadar sewa pasaran.

Puan Patimah binti Ramuji: Ya.

Tuan Pengerusi: Akan tetapi di sini apabila saya nampak kadar sewa semasa JPPH itu lebih tinggi daripada kadar sewa yang dikenakan. So, bagaimana Audit menyatakan bahawa ia mengikut kadar pasaran.

Puan Patimah binti Ramuji: Sebab dia kata yang jawapan dia, yang kadar JPPH itu adalah berdasarkan juga termasuk penyelenggaraan. Sedangkan kadar yang sewaan yang sekarang dikenakan oleh IUMW itu adalah tanpa penyelenggaraan. So, *that's the different* lah Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Ada *maintenance* apakah yang akan dikenakan?

Puan Patimah binti Ramuji: *Maintenance* kawasan ya?

Tuan Pengerusi: *Maintenance* kawasan.

Puan Patimah binti Ramuji: Ya.

Tuan Pengerusi: Oh, dia banyak pun. RM3.2 juta, yang satu lagi RM5.7 juta. Beza banyak, *cannot be only for maintenance* kan. *But any how it's okay*. Ya, Dato', sila.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort]: Terima kasih Yang Berhormat *Chairman*. Saya hendak tanya ya sebab SPRM dan MinDEF itu ialah badan kerajaan lah kan, jadi biasanya tidaklah dikenakan sewa yang mahal kan. Dia token sahaja, bukannya?

Puan Patimah binti Ramuji: Token. Token.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Ya lah, biasalah itu kan, bukan satu masalah kan.

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak ada masalah.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Bukanlah satu kesalahan kan?

Puan Patimah binti Ramuji: Tidak.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Jadi sekarang ini saya hendak tanya yang RM2.07 bilion itu dibayar pada siapa ya?

Puan Patimah binti Ramuji: Yang mana itu, Yang Berhormat?

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Harga itu, RM2.07 bilion.

Puan Patimah binti Ramuji: Dua?

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Itu yang wang RM2 bilion itu.

Tuan Pengerusi: Harga belian.

Puan Patimah binti Ramuji: Oh, RM2.07 bilion itu harga belian perolehan tanah.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Bayar pada siapa itu?

Puan Patimah binti Ramuji: Bayar pada tadilah yang syarikat Hartanah Mampan Sdn. Bhd. tadi.

Puan Patimah binti Ramuji: Siapakah itu?

Puan Patimah binti Ramuji: Hartanah Mampan Sdn. Bhd.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Special vehicle* MOF.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Itu kerajaan jugalah kan?

Puan Patimah binti Ramuji: Dia subsidiari kepada kerajaanlah, Kementerian Kewangan.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Dia ertinya anak syarikat kerajaan lah.

Puan Patimah binti Ramuji: Ya.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Duit itu masuk balik kepada kerajaanlah. No?

Puan Patimah binti Ramuji: Itu tidak pasti. Itu kita tidak tengok akaun dia lah Yang Berhormat.

Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: *Is that true?*

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *Maybe boleh on record you mention, maksudnya yes, when you transfer into that company then the MOF has no longer any power right? Depending on what the company decide to do with that money or that land or whatever.*

Puan Patimah binti Ramuji: Ya. Dia *separate entity* daripada kerajaan sebab ditubuhkan bawah Akta Syarikat.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Ya, *same with 1MDB* lah.

Tuan Pengerusi: Okey, sila teruskan.

Puan Patimah binti Ramuji: Okey. *So, next.* So, ini adalah maklum balas lah daripada Bank Negara Malaysia. Dia kata tujuan perolehan Lot 41 dalam mencapai visi Bank Negara membangunkan sebuah hab perkhidmatan kewangan di sekitar ibu pejabat Bank Negara dan Sasana Kijang. So, antaranya untuk menyumbang dan melahirkan modal insan lah kepada industri kewangan negara. Pelan pemindahan *the International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF)* dan *the International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA)* ke Lot 41 tergendala berikutan pandemik COVID-19 serta masa yang lebih lama diperlukan oleh INCEIF dan ISRA untuk memuktamadkan pelan strategi perpindahan lah.

Dia kata Bank Negara akan menilai semula perancangan pembangunan tanah Lot 41 dan perjanjian sewa dengan MinDEF untuk 2018 dan 2019 telah dimeterai pada 6 Oktober. So, selesai yang itulah. Okey. So, ini dia punya kedudukanlah...

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Tuan Pengerusi, ISRA dengan INCEIF ya.

Puan Patimah binti Ramuji: INCEIF.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Dia ini apa ya? Badan berkanun kah, *private* kah?

Puan Patimah binti Ramuji: Ini *private*, Yang Berhormat.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: So, dia hendak menyewalah dekat situ ya.

Puan Patimah binti Ramuji: Ya.

Puan Farizah binti Harman: Yang Berhormat mungkin saya hendak tambah. INCEIF dengan ISRA ini adalah syarikat subsidiari di bawah Bank Negara Malaysia. So, INCEIF ini adalah institusi latihan berasaskan Islam dan ISRA ini adalah institusi berasaskan syariah bagi tujuan *research* lah. So, itu tujuan dia kononnya mereka menyatakan bahawa perpindahan hab pendidikan itu adalah melibatkan antara INCEIF dengan OUM yang sedia ada pada masa itu bertempat di IUMW. Jadi apa yang dimaksudkan dalam pelan pemindahan itu begitulah. Maksudnya INCEIF

dengan OUM dia *swap places*. INCEIF dari PJ ke OUM, OUM pergi ke bangunan INCEIF di PJ lah.

So, itu yang menyebabkan tergendala disebabkan COVID. Manakala yang ISRA itu pun berpindah baharu ke tempat IUMW tetapi pun belum dilaksanakan disebabkan pandemik lah.

Puan Patimah binti Ramuji: Okey. Boleh Tuan Pengerusi? Okey. So, inilah maklum balas dari Bank Negaralah yang tadi saya sudah sebut berkenaan dengan kadar sewaan itu sebab dia kata kos penyelenggaraan. So, yang berkenaan dengan mesyuarat hab tadi, sudah disebutkan tadi. Dia kata pada 23 Mei 2021, Mesyuarat Lembaga Bank Negara bersetuju dengan cadangan untuk Kampus Kota IUMW ini digunakan sebagai hab pendidikan kewanganlah. Manakala kawasan Lot 41 tadi selebihnya akan dikekalkan sebagai *green lungs* dan juga rizab tanah.

So, IUMW akan kekal beroperasi di Kampus Kota sebagai penyewa jangka panjang dan perpindahan INCEIF serta ISRA ke Kampus Kota juga adalah bagi mengukuhkan latihan dan penyelidikanlah. Ini sebagaimana disebutkan tadilah. Itu cadangan dia. So, manakala untuk kadar tadi adalah sebagaimana disebutkan tadilah. Jadi memang kalau ikut maklum balas ini maknanya dia tidak akan ada pembangunanlah sebab sebahagian dia akan jadikan *green lungs* dan rizab tanah. Dia hanya akan pindahkan dia punya INCEIF dengan ISRA sahaja.

Tuan Pengerusi: So, Puan sebelum ini SPRM, MinDEF dan agensi-agensi kerajaan ini semua memang sudah ada di sana?

Puan Patimah binti Ramuji: Ya.

Tuan Pengerusi: So, kepada siapa mereka bayar sewa?

Puan Patimah binti Ramuji: Mereka bayar sewa kepada PTP lah, Pejabat Tanah Persekutuan, sebelum inilah sebab tanah inikan sebelum ini tanah...

Tuan Pengerusi: So, memang mereka dari *day one* merupakan penyewalah, *tenant*.

Puan Patimah binti Ramuji: Ya.

Tuan Pengerusi: Okey.

Puan Patimah binti Ramuji: Okey. So, syor kita pada satu adalah satu perjanjian sewaan antara Bank Negara dan MinDEF bagi tahun 2020 hendaklah ditandatangani segera. So, yang ini sudah selesai. Menyelesaikan dengan segera proses penukaran status tanah dan pecah sempadan antara Lot 41 dengan tanah milik MYSA. Ini masih belum dilaksanakan, dalam tindakan. Untuk masa akan datang kita mintalah supaya sebelum sesuatu perolehan tanah dilakukan, maka perlulah dirancang dengan teliti dan melaksanakan *due diligence* agar pelaburan yang dibuat adalah menguntungkan. So, yang ini akan datanglah, dalam tindakan.

So, yang inilah yang dalam AGD, *AG Dashboard*, pembangunan hab. So, tadilah saya sudah sebutkan tadi. Maknanya dalam tindakanlah. So, mereka tidak akan ada pembangunan lainlah selain daripada memindahkan hab pendidikan INCEIF dengan ISRA tadilah dalam kawasan Lot 41 ini. Oleh sebab yang lain dia kekal sebagai *green lungs* dan juga rizab. Pecah sempadan itu sedang dilaksanakan ya. *Alright*, dua isu buat masa inilah. So, itu sahajalah Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Okey, terima kasih. Ada soalan tidak sebelum kami menjemput pihak KSP untuk datang. Okey, jika tidak ada saya... Ya, ya sila.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Tuan Pengerusi, mengenai sewa tadi ya, kalau kita hendak bercakap mengenai *income* untuk Bank Negaralah ya. Kalau JPPH mengenakan RM600,000 lebih, kenapa Bank Negara mengurangkan sampai hanya tinggal RM49,000, kalau tidak silap.

Puan Patimah binti Ramuji: Tadi itulah, sebab kalau kadar JPPH itu kalau jawapan dari Bank Negara, itu termasuk penyenggaraan. Sedangkan yang kadar yang di *proposed* ataupun yang diperoleh oleh Bank Negara itu tanpa. So, itu yang ada perbezaan harga tadilah.

■1520

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Akan tetapi kalau kita tengok SPRM itu tidak berubah.

Puan Patimah binti Ramuji: SPRM sebab dia kira badan kerajaan. So, ia pada nilai nominal kan. Nilai nominal. Sama juga, MinDef pun.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: MinDef, dahulu...

Puan Patimah binti Ramuji: MinDef sama.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: ...Dikurangkan.

Puan Patimah binti Ramuji: MinDef? MinDef tidak kurang. 0.1 kan? Tidak sama kan?

Seorang Ahli: [*Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara*]

Puan Patimah binti Ramuji: Slide mana itu?

Seorang Ahli: [*Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara*]

Puan Patimah binti Ramuji: 16.

Seorang Ahli: [*Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara*]

Puan Patimah binti Ramuji: Manakah? 16, SPRM 51— ia 51.736 naik kan? Akan tetapi 2021, ia turun balik 51,600 kan? Selepas itu SPRM, selepas itu MinDef.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: 649.

Puan Patimah binti Ramuji: 649, JPPA.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Turun kepada 49 sahaja.

Puan Patimah binti Ramuji: Turun kepada 49 sebab kadar ini semasa perjanjian dimeterai ini kan?

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Puan Patimah binti Ramuji: Baharu kan?

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Puan Patimah binti Ramuji: Baru ini mereka buat pindaan pulalah. Ini kita tengok kah?

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Hujahnya tadi itu agensi kerajaan, dua-dua agensi kerajaan.

Puan Patimah binti Ramuji: Ya, ya.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Sepatutnya kalau...

Puan Patimah binti Ramuji: Dia bagi inilah...

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: ...649 MinDef bayar *without any complaint*, sambung sahajalah, dapat lah.

Puan Patimah binti Ramuji: Sebab ini semasa kami mengaudit hari itu perjanjian dengan MinDef belum muktamad lagi.

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Puan Patimah binti Ramuji: Belum ada lagi. So, ini maklum balas terkini yang mereka serahkan ini. Jadi 49 ini.

Puan Farizah binti Harman: Yang Berhormat, saya minta maaf dekat ruangan JPPA sebenarnya 49,000, bukan 649.

Puan Patimah binti Ramuji: Enam tertinggal.

Puan Farizah binti Harman: 649 itu Yang Berhormat.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Mana boleh silap ini. Ini kalau kita masuk dokumen ini, mati aku menjawab.

Puan Farizah binti Harman: 49.

Puan Patimah binti Ramuji: *Sorry*, minta maaf Yang Berhormat.

Tuan Pengerusi: *Be careful* ya.

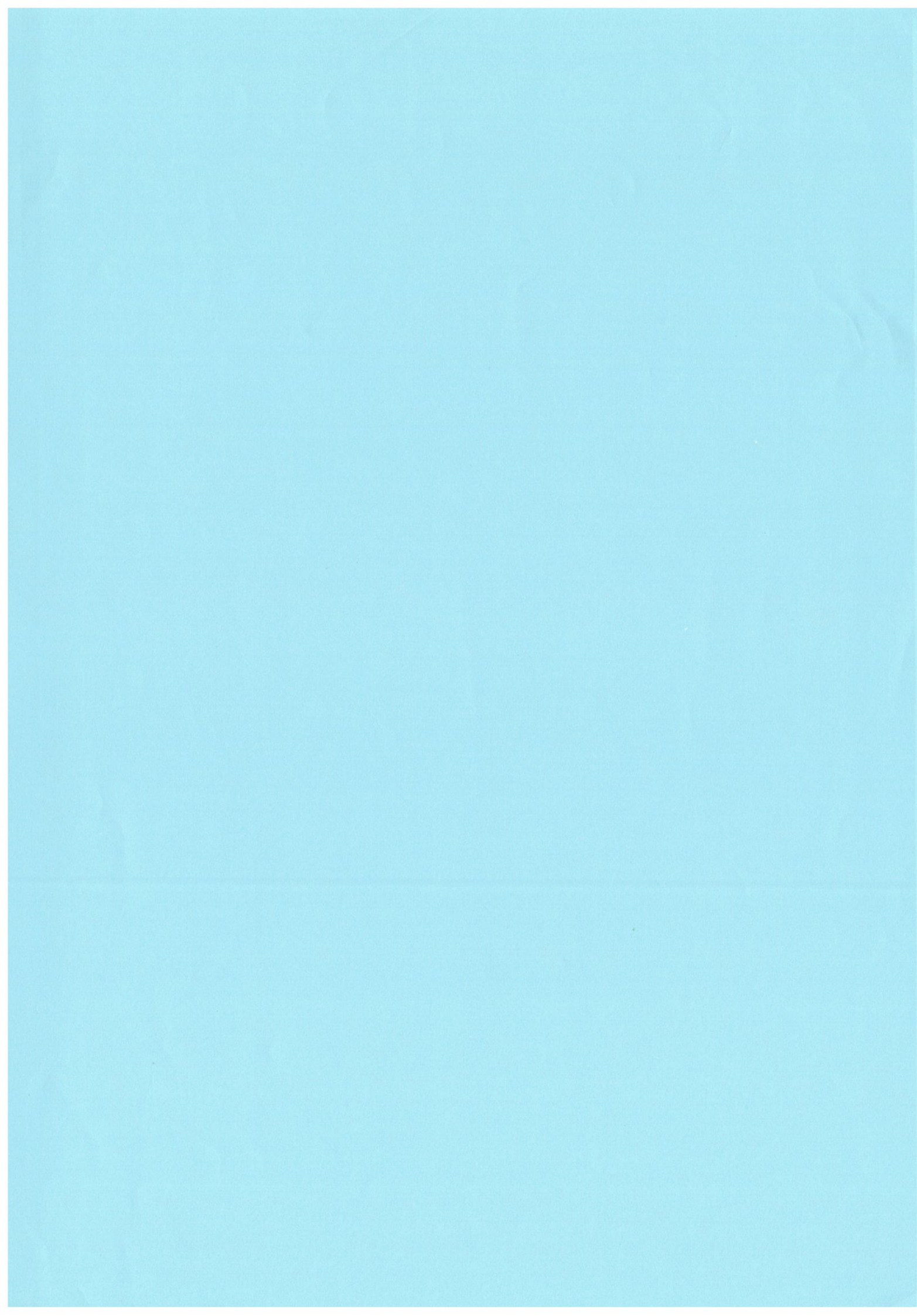
Puan Patimah binti Ramuji: So, 49,200 lah. Samalah, kekal lah. Betulkan. So, yang itulah minta maaf.

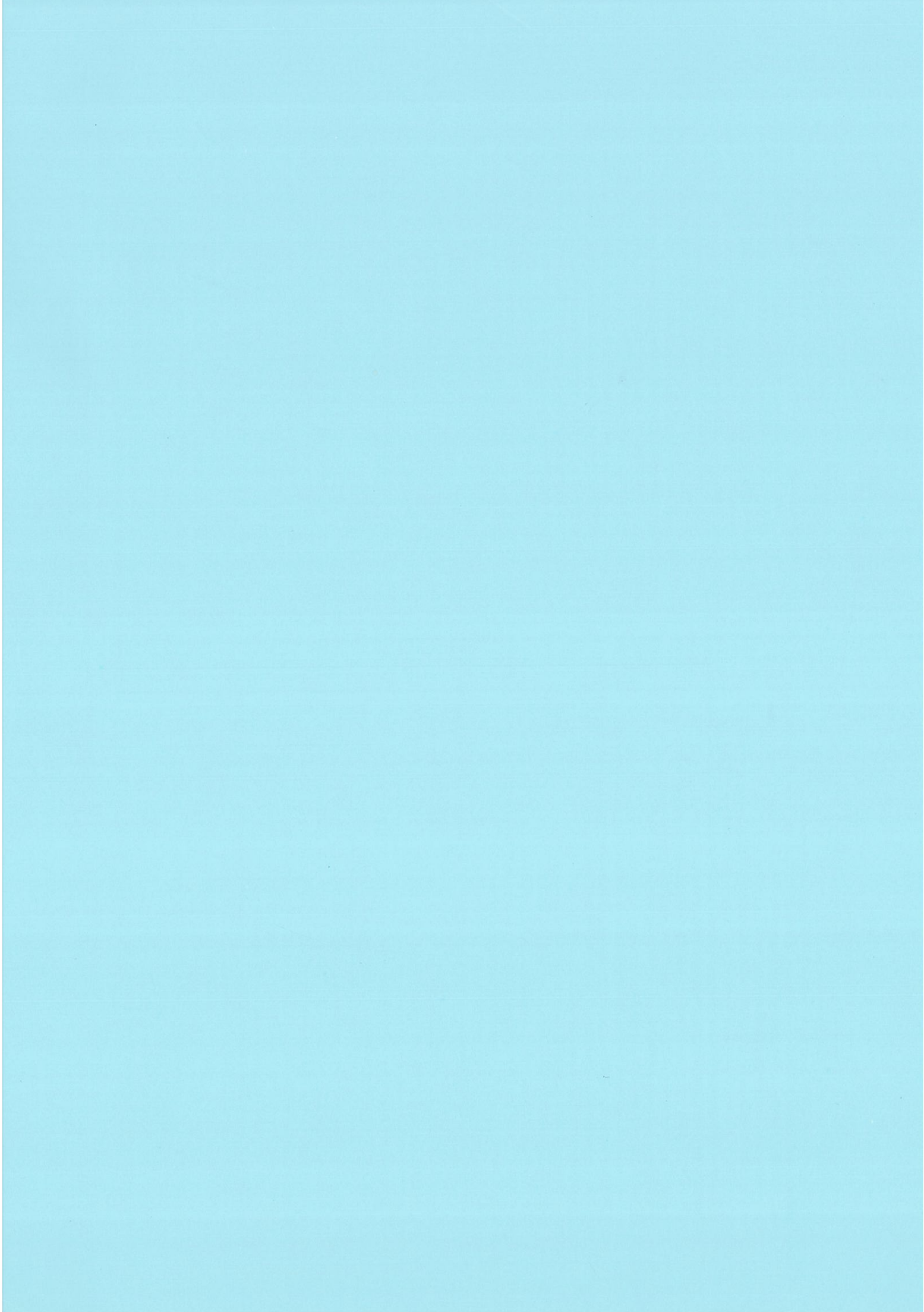
Tuan Pengerusi: *Okay good question* daripada Yang Berhormat Lumut. Okey terima kasih puan.

Puan Patimah binti Ramuji: Sama-sama.

Tuan Pengerusi: So, dengan ini pihak sekretariat boleh menjemput Datuk KSP dengan saksi-saksi yang lain untuk hadir.

[Saksi dari Kementerian Kewangan dan Bank Negara mengambil tempat di depan Jawatankuasa]







MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Isnin, 20 September 2021

Bil. 6(a) / 2021

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA

**Prosiding Mengenai:
PEROLEHAN TANAH LOT 41**

- 1. Kementerian Kewangan**
YBhg. Dato' Asri bin Hamidon,
Ketua Setiausaha Perbendaharaan
- 2. Bank Negara Malaysia**
YBhg. Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus,
Gabenor Bank Negara

**PENGGAL KEEMPAT,
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

**MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1, TINGKAT 2 BLOK UTAMA
BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA
ISNIN, 20 SEPTEMBER 2021**

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir

YB. Tuan Wong Kah Woh [Ipoh Timur]	- <i>Pengerusi</i>
YB. Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort]	- <i>Timbalan Pengerusi</i>
YB. Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]	
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang]	
YB. Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli [Lumut]	
YB. Tuan Haji Ahmad bin Hassan [Papar]	
YB. Dato' Mohd Nizar bin Haji Zakaria [Parit]	

Tidak Hadir [Dengan Maaf]

YB. Dato' Haji Mohd Fasih bin Mohd Fakeh [Sabak Bernam]	
YB. Tuan Ahmad Fadhli bin Shaari [Pasar Mas]	
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]	
YB. Tuan Lukanisman bin Awang Sauni [Sibuti]	
YB. Tuan Ramli bin Dato' Mohd Nor [Cameron Highlands]	
YBrs. Tuan Nizam Mydin bin Bacha Mydin	- <i>Setiausaha</i>

URUS SETIA

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang
Negara, Parlimen Malaysia]
Puan Siti Noor Akmar binti Zulkafli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang
Negara, Parlimen Malaysia]
Puan Nurul Nadiha binti Zamani [Penolong Setiausaha (Seksyen Jawatankuasa
Pilihan) (Bahagian Pengurusan Dewan Rakyat) Parlimen Malaysia]
Puan Aidhanie binti Baharuddin [Penolong Setiausaha (Seksyen Jawatankuasa
Pilihan) (Bahagian Pengurusan Dewan Rakyat) Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Audit Negara

YBrs. Puan Patimah binti Ramuji [Timbalan Ketua Audit Negara (Prestasi)]
Puan Farizah binti Harman [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan)
(Bahagian Audit Kewangan 1(II))]
Puan Noor Aslinda binti Nasron [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Kewangan
(Bahagian Audit Kewangan 1(I))]

samb/-

HADIR BERSAMA (*samb/-*)**Kementerian Kewangan (MOF)**

Puan Azreen binti Awang [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Kawalan dan Pemantauan) (Bahagian Strategi Korporat dan Komunikasi) Perbendaharaan Malaysia]

Jabatan Peguam Negara

Tuan Rosli bin Ahmad [Ketua Unit (Unit Perkhidmatan) Bahagian Penasihat]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM)

Cik Norfaemah binti Ismail [Pegawai Siasatan]

Jabatan Akauntan Negara

Encik Mohd Redzuan bin Hasan [Timbalan Akauntan Negara (Operasi)]

Unit Perancang Ekonomi

Encik Zainordin bin Shahlal [Timbalan Pengarah (Bahagian Industri Perkhidmatan)]

Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA)

Puan Noor Aini binti Ahmad [Timbalan Pengarah Kanan (Perkhidmatan)]

SAKSI**Kementerian Kewangan**

YBhg. Dato' Asri bin Hamidon [Ketua Setiausaha Perbendaharaan]

Encik Faisal bin Abdul Ghani [Setiausaha Sulit Kanan kepada Ketua Setiausaha Perbendaharaan]

Encik Mohd Hisyamuddin bin Awang Abu Bakar [Ketua Seksyen (Pelaburan Khas, Hartanah & Perkhidmatan)]

Encik Muhammad Khairul Fuadi bin Hamdan [Penolong Setiausaha (Unit Pelaburan Khas)]

Bank Negara Malaysia

YBhg. Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus [Gabenor Bank Negara]

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya [Penolong Gabenor]

LAPORAN PROSIDING

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA PARLIMEN KEEMPAT BELAS, PENGGAL KEEMPAT

Isnin, 20 September 2021

**Bilik Jawatankuasa 1, Tingkat 2 Blok Utama, Parlimen Malaysia,
Kuala Lumpur**

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.32 petang

*[Yang Berhormat Tuan Wong Kah Woh **mempengerusikan Mesyuarat**]*

*[**Saksi dari Kementerian Kewangan dan Bank Negara mengambil tempat di depan Jawatankuasa**]*

■1530

*[**Saksi masuk mengambil tempat di hadapan Jawatankuasa**]*

Tuan Pengerusi: Okey, terima kasih. *I will call the meeting to order ya.* Selamat petang, salam sejahtera, selamat datang saya ucapkan kepada Yang Berhormat Naib Pengerusi PAC, Yang Berhormat Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun, Yang Berhormat Ahli-ahli PAC sekalian, ahli-ahli ex-officio yang masih berada dalam mesyuarat ini. Ahli-ahli Yang Berhormat sekalian, seketika tadi, kami telah mendengar penjelasan dari Jabatan Audit Negara berhubung perolehan tanah Lot 41 oleh Bank Negara Malaysia. Hadir di hadapan jawatankuasa ini adalah Yang Berbahagia Dato' Asri bin Hamidun, Ketua Setiausaha Perbendaharaan dan Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus, Gabenor Bank Negara. Terima kasih kepada kedua-dua Dato'/Datuk yang hadir pada petang ini.

PAC telah dimaklumkan bahawa perolehan tanah Lot 41 ini membabitkan kos berjumlah RM2.07 bilion dengan Lembaga Pengarah Bank Negara Malaysia memberikan kelulusan pada 7 Disember 2017. Dalam Laporan Ketua Audit Negara tahun 2019 siri 1 yang dibentangkan di Dewan Rakyat pada 9 Disember 2020, JAN memaklumkan bahawa masih tiada sebarang pembangunan dilakukan selain tidak memberikan sebarang keuntungan kepada Bank Negara Malaysia.

Berkaitan dengan isu ini, jadi saya ingin menjemput Yang Berbahagia Dato' KSP dan Datuk Gabenor Bank Negara untuk memberikan penjelasan terhadap isu ini dan dengan ini saya mempersilakan Dato' KSP. Sekian.

Dato' Asri bin Hamidun [Ketua Setiausaha Perbendaharaan Kementerian Kewangan Malaysia]: Terima kasih Tuan Pengerusi. *Bismillahir*

Rahmanir Rahim. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan selamat petang. Yang Berhormat Tuan Wong Kah Woh, Pengerusi Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC), Ahli-ahli Yang Berhormat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara dan semua pegawai yang hadir pada sesi prosiding hari ini. Terlebih dahulu saya ingin mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan jutaan terima kasih kepada pihak PAC atas jemputan untuk memberikan penjelasan mengenai tanah Lot 41 oleh Bank Negara Malaysia. Turut hadir bersama saya pada hari ini adalah Yang Berbahagia Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus, Gabenor Bank Negara Malaysia dan Encik Abu Hassan Alshari Yahaya, Penolong Gabenor Bank Negara Malaysia.

Isu yang akan dibentangkan pada petang ini akan difokuskan kepada pembangunan hab pendidikan di tanah Lot 41 oleh Bank Negara Malaysia. Justeru itu, tanpa melengahkan masa, saya dengan ini menjemput Yang Berbahagia Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus, Gabenor Bank Negara untuk menjelaskan isu-isu yang dibangkitkan.

Tuan Pengerusi: Terima kasih Dato'. Silakan Datuk.

Datuk Nor Shamsiah Mohd Yunus [Gabenor Bank Negara Malaysia]: Selamat petang Tuan Pengerusi PAC dan ahli-ahli PAC. Saya ingin menjemput rakan sejawat saya Encik Abu Hassan untuk *go through the slides that we have prepared in response to the audit finding*.

Tuan Pengerusi: Okay, thank you. Please.

Encik Abu Hassan Alshari Yahaya [Penolong Gabenor Bank Negara Malaysia]: Terima kasih Dato' Asri dan terima kasih Gabenor. Tuan Pengerusi ...

Tuan Pengerusi: Mic boleh letak lebih dekat.

Encik Abu Hassan Alshari Yahaya: Tuan Pengerusi *Parliament Public Accounts Committee*, saya akan *go straight to the point* untuk *answer all the three main questions*.

Pertama sekali pembelian tanah Lot 41 adalah untuk jangka masa panjang bagi tujuan pembangunan pendidikan kewangan. Rizab pembangunan yang dikatakan ini adalah rizab tanah ataupun *land bank* yang boleh digunakan oleh Bank Negara dan agensi-agensi yang berkaitan dengannya. Perancangan masa hadapan pembangunan tanah Lot 41 adalah mengambil kira penilaian keperluan dan penyesuaian semasa termasuklah norma baharu kaedah pengajian tinggi yang terkesan akibat pandemik COVID-19.

Tuan Pengerusi, pembelian tanah untuk rizab pembangunan bukanlah satu perkara baharu bagi Bank Negara Malaysia. Sebelum ini, Bank Negara Malaysia telah membeli lot tanah untuk tujuan pembangunan jangka masa panjang. Sebagai contoh pembelian lot tanah Batu 3 seluas 52 ekar di Shah Alam pada tahun 1986 oleh Bank Negara yang hanya dibangunkan mulai tahun 1995 yang merupakan

pembangunan kawasan bersekuriti tinggi merangkumi *Recovery Center Bank Negara Malaysia* dan juga *Automated Cash Processing Center*.

Berikutan kekangan yang dihadapi oleh *International Center For Education In Islamic Finance* ataupun dari segi pendeknya INCEIF dan *International Shari'ah Research Academy* ataupun (ISRA) yang menghadapi cabaran kekurangan ruang pembelajaran dan lokasi yang tidak lagi sesuai di Petaling Jaya, Bank Negara Malaysia telah mencari penempatan baharu bagi kedua-dua institusi tersebut. Tawaran daripada MOF untuk menjual Lot 41 kepada Bank Negara Malaysia merupakan satu peluang baik bagi Bank Negara untuk meletakkan kedua-dua institusi tersebut dalam lingkungan hab pendidikan.

Susulan dari tawaran penjualan yang diterima oleh Lembaga Pengarah Bank Negara Malaysia dalam mesyuarat bertarikh 24 Ogos 2017 secara prinsipnya telah bersetuju untuk menerima tawaran penjualan Lot 41 yang mempunyai potensi untuk kegunaan Bank Negara Malaysia serta agensinya pada masa hadapan seperti yang termaktub di bawah Seksyen 74 Akta Bank Negara Malaysia 2009.

Perancangan pemindahan operasi INCEIF dan ISRA ke Lot 41 boleh dilakukan selepas pemindahan keluar Open Universiti Malaysia iaitu penyewa asalnya yang selesai pada akhir tahun 2019. Namun perancangan gandaan biaya adalah lebih lama disebabkan oleh proses-proses dalaman yang perlu diambil oleh INCEIF dan ISRA dan juga disebabkan oleh pandemik COVID-19. Namun demikian, pelaksanaan kerja-kerja ubahsuai dijangka siap pada bulan Mac tahun hadapan.

Sehubungan dengan keperluan dan penyesuaian kehendak semasa pengajian tinggi pasca COVID-19, Lembaga Pengarah Bank pada bulan Mei tahun ini telah bersetuju dengan cadangan supaya kampus kota digunakan sebagai hab pendidikan kewangan. Manakala kawasan Lot 41 yang selebihnya akan dikekalkan sebagai *green lungs* dan juga rizab tanah Bank Negara Malaysia. Pemindahan keseluruhan operasi INCEIF dan ISRA ke kampus kota juga dijangka selesai pada suku kedua tahun hadapan.

Selaras dengan agenda hab pendidikan kewangan, Lembaga Pengarah Bank juga telah bersetuju dengan cadangan *International University Malaya-Wales* ataupun *shortform*-nya IUMW untuk kekal beroperasi di kampus kota sebagai penyewa dalam jangka masa panjang. Ini akan memperkukuhkan lagi ekosistem penyediaan pembelajaran dan latihan untuk keperluan modal insan industri kewangan dan perbankan negara. Itu adalah jawapan bagi soalan pertama Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Okey. Soalan saya maksudnya dari sekarang tahun 2021 sampai pemindahan masuk kedua-dua INCEIF dan juga ISRA pada tahun 2022 untuk keseluruhan Lot 41 Rancangan Bank Negara Malaysia hanyalah untuk

memindah kedua-dua institut ini masuk ke Lot 41 sahaja. *So there is nothing more at the moment?* Betul tak? Sila jawab Datuk.

■1540

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Betul.

Tuan Pengerusi: Okey, terima kasih. Yang Berhormat Kluang, sila.

Puan Wong Shu Qi: Terima kasih Pengerusi. Datuk, saya hanya nak tahu pada tahun 2017 apabila Bank Negara ambil keputusan untuk beli tanah Lot 41 ini, apakah sebabnya kerana keputusan dibuat dalam tiga hari selepas *offer* dibuat oleh—disampaikan oleh MOF? Iaitu keputusan yang disampaikan ketika itu apa *consideration*-nya dari segi Bank Negara? Adakah ketika itu Bank Negara betul-betul berpendapat bahawa tanah lot ini bernilai untuk dibeli oleh Bank Negara?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Terima kasih Yang Berhormat. Pada masa pembelian di tahun 2017, saya tiada di Bank Negara. *I only joined Bank Negara again in 2018, in July 2018. But based on my perusal of the documents, there were already plans to look for an alternative space for ISRA and INCEIF because dia* kekangan tempat. Tidak cukup tempat untuk mengambil *students, additonal students, especially student* antarabangsa.

So this transaction was done at arms length based on valuation done by the bank at upon of time.

Tuan Pengerusi: Yes, *Datuk who was the Governor at that time?*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Tan Sri Muhammad bin Ibrahim.

Tuan Pengerusi: Tan Sri Muhammad bin Ibrahim. Okay, so my second question, of course, from your record Bank Negara Malaysia was trying to impress us that there is a need for this ISRA and also INCEIF to be moved to somewhere else from their existing location.

And I'm looking from a financial point of view, whereby Bank Negara Malaysia is investing RM2 billion, RM2.07 billion into this big piece of land. To me, the rancangan jangka masa panjang cannot be only these two, ISRA and also INCEIF. And I would like to know how big capacity is ISRA and also INCEIF actually required when we say that in the campus in Petaling Jaya that is no longer sufficient to cater the need. So how big is the capacity required? So, do we actually need to buy Lot 41, of course it can be a long-term investment but if only for these two—to cater for these two institutes, do we really need to get this Lot 41 at RM2.07 billion?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Diperjelaskan oleh Encik Abu Hassan, *this is also part of our land bank for our future use. And we have a similar experience in the past where we bought a land of similar size dekat Shah Alam, it took us years — nearly twenty years to fully develop the land. The land is now a high*

security area that contains our Recovery Centre, our Automated Cash Centre, and it also ada G&D punya notes printing plant.

So we never know in the future what kind of space because of the evolution of the operating environment moving forward. The location of the land is very strategic, it is very near to our HQ and our Sasana Kijang, which is already an education centre.

Tuan Pengerusi: Yes Datuk. Of course, I fully agree from an investor's point of view, definitely when you have an opportunity at the right price, right location, anyone will grab lah. Okay, at the right price, right location. But, if we are looking from an investment point of view, the whole chronology actually to us or at least to some of us actually going too fast. On the 21st of August, the proposal came in from MOF. On the 24th of August, Bank Negara Malaysia already straight away gave an approval in principal and thereafter, in September there came another offer to exclude MYSA, the area owned by MYSA and eventually the agreement was signed in December and full payment was made in December. The transfer was also completed in December. Everything was done within a four months period.

I was actually wondering, if it is actually a well-planned long-term investment, would the event be carried out that fast or not? From the proposal until the completion. In between seems like the lembaga doesn't really need to think much about it, it's very cheap, then it is a good location then I will just grab. So I think there could be some issue over that.

And of course, our concern is eventually the RM2.07 billion. Okay this one can be answered by Dato' KSP later. When the money was paid to the SPV, so eventually where has the money gone, back to the government coffers or how. So this is another question for Dato' KSP. Thank you Dato'.

So, my question just now was the whole process only took four months. It doesn't seem and look like a long-term planning for a long-term investment by Bank Negara. So, is there any pressure from MOF to actually ask you all to buy? Is there any directive or pressure from MOF for Bank Negara to actually buy this piece of land?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Like I said, I cannot answer that question because I was not there when the transaction was effected.

Tuan Pengerusi: Okay, so before that maybe Permatang Pauh first? Datuk you need to ask? Okay, Permatang Pauh, Beaufort and also Lumut.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Terima kasih Pengerusi PAC dan juga Datuk Nor Shamsiah, Datuk Gabenor. Saya ingin menanyakan saya faham bahawa ketika itu kita ada Gabenor yang berlainan bagi BNM. Hanya bila merujuk kepada pembangunan tanah di Shah Alam, adakah menjadi kelaziman dari segi prosedur

menerusi tatapan dokumen dan juga minit sebelumnya, bila BNM mendapat persetujuan lembaga pengarah untuk meluluskan pemerolehan, kemudian diberi atau mengguna pakai *particular special purpose vehicle* kerana apa pun transaksi itu berlaku daripada BNM kepada *the chosen company* yang didaftarkan masih lagi di bawah Akta Syarikat. *So, they are going to be relatively independent lah?*

So, can you explain a little bit adakah ini satu kelaziman ataupun memang terpulang, tertakluk kepada pemilihan Kementerian Kewangan dan lembaga hanya lebih kepada isu *we would like to develop this new tranche for these two entities*. *So, nak tahu takat mana ruang yang diputuskan atau diberikan kepada BNM? Do you understand my question?*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *Not really.*

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *So, if you look at the procedures for the previous land — kerana sekarang kita diberikan pembentangan. Kita disebut bahawa selalunya BNM akan putuskan that we have to develop for future so on and so forth.*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *For future use.*

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *So, you gave Shah Alam as an example. But I think the red flag here for this latest transaction and I know you are limited in terms of what you can explain but from your understanding and the notes, I think the red flag is the special purpose vehicle. Because, it is something that it's a— you know come to our information, it is also recently created, so is this the norm before any planning is being undertaken and approved by the board? Just to see how it goes. Because I mean I think it is quite justified kalau orang nak kata saya nak bangunkan untuk pindah — I've been to the two buldings it is quite compact lah. Kita pun faham you need to expand tapi pada masa yang sama dari segi prosedur dia bagaimana? Adakah ini sesuatu yang lazim dilakukan oleh BNM dan Lembaga?*

■1550

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *A SPV would be a concern kalau kita pinjam duit. Ini kita membeli harta and we have to make sure that the land title is transferred before duit dibayar. Which is the case in this transaction.*

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *Certify — may I add to the question just now.*

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *If members based on the audit assessment, they have looked at the deliberation based on the discussion in the bank. So it was actually highlighted clearly that first it must be an arm's length transaction and then there are many conditions that actually were required by the*

board before we can actually enter into the Sales and Purchase Agreement. So based on that, from Bank Negara perspective, it is very critical that Bank Negara would undertake this transaction in the very arm's length manner. Whatever that it takes to protect the bank's interest needs to be done before this can be executed.

The point that was raised by Yang Berhormat is that whether this actually merupakan satu kelaziman. In this context, because there was an opportunity. Opportunity untuk Bank Negara with that offer that was given to actually took that opportunity to purchase the property. So, it was just an opportunity and at that time we have at the back of our mind, we have some constraints with regards to some of our education affiliates. So, because of that we see that there is a clear potential that if we actually acquire that property, that can actually help to also resolve some of these challenges and importantly to continue to aspire with our effort to actually shape the whole area to become actually a financial education hub.

So, it was actually an opportunity that the bank thought that would be something that the bank would take.

Tuan Pengerusi: Ya, Yang Berhormat Beaufort.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Okey, soalan saya when this opportunity as you said was presented to you...

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Tidak berapa dengar.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: ...Did you actually have a choice—when this opportunity as you said was presented to you, did you actually have a choice whether to get that land or maybe another piece of land.

Keduanya, what about the price? Tidak adakah special negotiation, G2G? I mean the price to me-lah, I tidak tahulah macam terlalu tinggikan that you must pay to Kementerian Kewangan. Saya hendak tahu itulah.

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: There were valuation report by the Suleiman & Co, that more or less, give an opinion on the value. There was also report or there was also an indication by Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), that also validate the value of the property that provide the value for the purchase.

Tuan Pengerusi: When was the JPPH valuation came out?

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: In the same— during around the same time.

Tuan Pengerusi: Or after you are agreeing the price or what?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: Before.

Tuan Pengerusi: Before. So, can you get us the copy of the JPPH valuation. Because just now when audit was briefing us, audit only told us about Suleiman &

Co. So, we would like to have a copy of the valuation by JPPH also. You can furnish it later. Okey.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Ya, boleh? Terima kasih Tuan Pengerusi, Datuk. Tadi diberitahu bahawa Bank Negara mendapat tawaran atau *offer from MOF* ya. *Not at the request of Bank Negara* lah ini? *Offer*. Kita pun ingin tahulah ya kenapa MOF *offer* itu. *Out of the blue*-lah *they offer* tanah itu.

As far as Bank Negara is concern, katanya they have at their back of mind tadi disebut, *some ideas about moving the two-institutions — education institution in finance, in Islamic finance to this new area. So, there was no proper strategic planning on this. We were told in the audit that, there was no strategic planning to procure the land or anywhere for this purpose. Jadi benda-benda macam itu is not plan. Jadi kita hendak tahu why was this thing happened in that manner, it was executed in a very speedy way, and we were told also that the value — I think we are waiting for the JPPH punya valuation but we were told of an amount just now. So, we want to get a proper quotation from JPPH. Akan tetapi itulah from your perusal of document since you take over Bank Negara, do you discover any strategic planning with the same idea like this or it is something as mentioned by your vice governor, an opportunity. Thank you.*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *Both, ada dua-dua. At the back of the mind, to develop a financial education center fasal di area itu sudah ada Bank Negara building, sudah ada Sasana Kijang yang ada international bodies dalam itu. Ada SEACEN, ada AFI... [Disampuk] The World Bank. So, memang tempat itu memang sudah jadi macam tempat for people to congregate to improve and enhance knowledge. So, memang ada plan untuk develop tetapi bukan on paper, I don't see the paper, but that opportunity came. The opportunity came and walaupun the transaksi mengambil masa yang singkat tetapi Jabatan Audit also said that it followed the governance. There were no findings to say that you know the governance was not followed. So, the purchase did follow the governance. And also, walaupun ada plan at a point of time with the COVID-19, whatever plan that we have initially would need to be revised in any case because there's a new normal, post COVID-19.*

Tuan Pengerusi: Okey, thank you Datuk. Datuk, so prior to MOF written to Bank Negara Malaysia on 21st August, since Bank Negara was looking for some piece of land or some space to actually relocate ISRA and also INCEIF, have Bank Negara ever take the initiative to actually ask MOF or PKD over the availability of the land prior to the offer being made. If there was such an offer, so how much was the price offered by Bank Negara?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *There was none.*

Tuan Pengerusi: So, tidak pernah lah. Walaupun dia tanah berjiranan, so *you all never think of that piece of land could be available one day.*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *No, we never make an offer. We never make an offer.*

Tuan Pengerusi: Okey.

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *We never make any offer.*

Tuan Pengerusi: Okey, very well. So, just now I have another question that I raised untuk Dato' KSP ya, Dato'. So, jumlah di bawah perjanjian jual beli RM2.07 bilion ini dibayar oleh Bank Negara kepada SPV yang dimiliki oleh MKD. So, eventually duit itu, dana itu channelled ke mana? Sebelah mana?

Dato' Asri bin Hamidon: Okey, Yang Berhormat dan Ahli-ahli PAC. Proceed daripada penjualan Lot 41 ini digunakan untuk rasionalisasikan pelan 1MDB.

■1600

Tuan Pengerusi: Bilakah itu Yang Berhormat?

Dato' Asri bin Hamidon: Pada 31 Disember 2017.

Tuan Pengerusi: *So, in the same year and same month ya, Dato'?*

Dato' Asri bin Hamidon: Ya.

Tuan Pengerusi: Okay, so Dato' semasa itu Dato' merupakan Timbalan KSP?

Dato' Asri bin Hamidon: Semasa itu saya merupakan Setiausaha Bahagian.

Tuan Pengerusi: Setiausaha Bahagian?

Dato' Asri bin Hamidon: Timbalan Setiausaha Bahagian.

Tuan Pengerusi: So, Dato' tadi Dato' kata *proceed* itu adalah *mainly* untuk digunakan untuk tujuan *rationalisation of the debt related to 1MDB*? So, pada kedudukan kewangan negara pada ketika itu sama ada kerajaan ataupun MoF mempunyai alternatif yang lain selain daripada perlu menjual tanah ini untuk *raised fund to pay the debt* ataupun memang *at that time actually we still be able to pay the debt and so on*?

Dato' Asri bin Hamidon: Pada masa itu ia berdasarkan kepada keputusan Jemaah Menteri pada Jun 2015 yang dibentangkan oleh Menteri Kewangan berkaitan dengan isu dan pelan rasionalisasi 1MDB Berhad. Dari tahun 2015 sehingga 2017 dan di antara pelan rasionalisasi ialah untuk *monetised* kan aset-aset yang dimiliki oleh 1MDB iaitu TRX dan Bandar Malaysia.

Pada tahun 2017, disebabkan oleh 1MDB tidak pernah menggunakan peruntukan Kumpulan Wang Disatukan yang telah diluluskan di Parlimen, tidak ada butiran untuk pembayaran hutang kepada 1MDB. So, berlaku *mismatched* di antara *monetisation* dengan *obligation* oleh 1MDB. So, disebabkan oleh itu pada Mesyuarat

Kabinet pada bulan November 2017, dicadangkan supaya bagi *address* isu *mismatched* di antara *monetisation asset* dengan *obligation so*, Jemaah Menteri bersetuju supaya tanah-tanah ini di antaranya dipindahkan kepada satu SPV yang mana SPV ini akan menjual kepada Bank Negara Malaysia.

Tuan Pengerusi: Akan tetapi yang jual itu satu sahaja kan kepada Bank Negara Malaysia?

Dato' Asri bin Hamidon: Ya, satu lot ini sahaja. Lot 41 ini sahaja, yang lain tidak berlaku.

Tuan Pengerusi: So, Jemaah Menteri yang telah pun meluluskan supaya tanah ini dipindahkan kepada SPV untuk dijual kepada Bank Negara?

Dato' Asri bin Hamidon: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: *So, that means it is a Cabinet decision that this piece of land be sold to Bank Negara?*

Dato' Asri bin Hamidon: Ya, betul

Tuan Pengerusi: Okey, thank you.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Boleh dapatkan tarikh tadi, tarikh mesyuarat Kabinet tadi itu.

Dato' Asri bin Hamidon: 17 November 2017.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Jadi yang kata Ogos tadi itu, sudah ditawarkan kepada Bank Negara sudah?

Dato' Asri bin Hamidon: Ia Ogos itu, ia 15 Ogos kita telah ada perbincangan dengan Bank Negara Malaysia. Seingat saya, pada tahun 2017 ini tanah itu akan dilupuskan melalui SPV. Ada beberapa cara untuk pelupusan. Memandangkan Bank Negara telah ada di situ, *so*, kerajaan memutuskan untuk *offer* kepada Bank Negara supaya tidak dijual kepada *third party* ataupun *private company* sebab itulah pada 15 Ogos itu, kita telah berbincang untuk kita *offer* kepada Bank Negara untuk membeli tanah ini pada 21 Ogos, kalau tidak silap saya.

Tuan Pengerusi: So, sebelum 21 Ogos iaitu surat tawaran diberikan kepada Bank Negara *prior to that was there any discussion or negotiation* di Bank Negara *for the sale of the piece of land?* Ada kah tidak sebelum 21 Ogos?

Dato' Asri bin Hamidon: Sebelum 21 Ogos, kalau mengikut nota saya 15 Ogos kita ada perbincangan untuk *offer* kepada Bank Negara sebelum kita buka kepada open tender.

Puan Wong Shu Qi: Tuan Pengerusi..

Tuan Pengerusi: Ya, Yang Berhormat Permatang Pauh *then* Yang Berhormat Kluang.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Saya hendak bertanya soalan susulan kerana disebut oleh Yang Berhormat Dato' Asri tadi tentang isu *monetising asset*

iaitu mengguna pakai isu penjualan tanah bagi memiliki atau menambah dana. Akan tetapi, kalau saya lihat daripada perancangan strategik ini daripada apa yang diberi maklum oleh Audit memang tahun 2015 dan 2017 dan soalan ini mungkin kepada Governor because even though you were not Governor then you have been in BNM since 1987. You were also a Deputy Governor in 2010 jadi sudah tentu for me adalah sedikit some background information, you understand about the future development dan hala tuju Bank Negara Malaysia.

Jadi, pada perancangan strategik untuk Bank Negara Malaysia tidak ada memuatkan isu monetising land sale lah, perolehan tanah. Ini dimaklumkan oleh Audit, correct me if I'm wrong. Jadi antara tahun 2015 hingga 2017, seolah-olah tidak ada dibangkitkan pembangunan yang sekarang disebut sebagai financial development. So that is what we have been informed, satu.

Sementara kita faham bahawa dengan COVID-19, ada penundaan tidak boleh diteruskan dan saya juga menghargai bahawa antara teguran yang dibangkitkan adalah penyelarasan oleh BNM untuk melaksanakan kadar sewaan yang lebih baik tetapi saya teringat balik apabila disebut tadi you are going to protect the interest of BNM but that did not take place even in the issue of kadar sewaan sehinggalah Audit memberi penemuan. Jadi mungkin boleh diperkenalkan sedikit penjelasan tentang you know moving future other than this is monetising asset something you are going to adopt because you know this issue – ya, BNM sorry because is not going to be under MoF ya.

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: [Bercakap tanpa pembesar suara]

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Ya, ya but of course it was still be part of the future plans because hendak tidak hendak it is not completely separated. I think in the weight of 1MDB, I know a lot of reforms have been introduced by BNM. Jadi the question is more like you know what is the outlook in terms of development plans and so on and so forth especially in the weight of COVID-19. So, yes it is linked dengan whatever MoF has stated, so if it is not something that BNM has looked at, how would you approach all the other transactions in regards to all the entities yang bernaung di bawah your assets?

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: This financial education hub was mooted even when we build Sasana Kijang. So, if the auditors were to look at the concept paper semasa kita build Sasana Kijang yang just down the road, they would see the word financial education hub and all that. So, Sasana Kijang was a start and then, kita beli tanah in between Sasana Kijang dengan Bank Negara to develop a center of excellence for industry. Selepas itu, you know kita ada kampus untuk Asian School of Business. So, if they look at the transactions one by one memang you know like what Encik Abu Hassan has said, the explanation has always been to develop

that area as a financial education hub then the opportunity came for us to buy an adjacent land that will also complement all the education centers that are located there.

■1610

So, again under transaction followed the proper governance. They were know findings to say that the governance was not followed. The only issue is the time. But the time did not affect us following the proper process and a proper diligence.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Tuan Pengerusi.

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: So, benda itu macam *fall in place*.

Tuan Pengerusi: Ya, sila Datuk Timbalan.

Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun: Saya hendak tanya Dato' KSP. Boleh dengar kah? Boleh dengar ya. Saya hendak tanya Dato' KSP ya. Ini tanah Lot 41 ini, *did it belong to 1MDB. Was it part of 1MDB punya aset?*

Dato' Asri bin Hamidon: Tidak, Yang Berhormat. Tanahnya asal dimiliki oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan tetapi Kabinet telah bersetuju untuk tanah ini dipindahkan kepada SPV dan SPV jual kepada Bank Negara Malaysia.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Terima kasih Dato' KSP. Tadi itu yang mesyuarat November itu Mesyuarat Kabinet yang meluluskan kah bagaimana?

Dato' Asri bin Hamidon: Yang Berhormat, mesyuarat 17 November Mesyuarat Kabinet, cadangan pelupusan tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan pemberi milikan tanah di Kuala Lumpur kepada syarikat Menteri Kewangan Diperbadankan (SPV) dipindahkan daripada tanah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan kepada SPV.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Ya tetapi dari penjelasan Audit tadi, tawaran MOF kepada Bank Negara – tawaran ya – *I presumed in black and white* lah dibuat *earlier than* Kabinet punya *meeting* pada 31 Oktober 2017. *How do you reconcile the difference in that?*

Dato' Asri bin Hamidon: Betul, betul Yang Berhormat. Tawarannya adalah kita buat kepada Bank Negara 21 Ogos, *offer letter to Bank Negara Malaysia*. Akan tetapi *being the government punya procedure the planning on the August* tetapi proses itu *it will takes time*. Akan tetapi *it is confirmed because the Cabinet already agreed and then kita – that's why kita masukkan paper Kabinet pada 17 November*.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *What I am saying according to Audit, the letter of offer was sent to Bank Negara on 31st October. At least that is the note that I have ya.*

Dato' Asri bin Hamidon: 31st October 2000...?

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Year 2017. October.

Dato' Asri bin Hamidon: Saya kena semak balik data sebab dekat saya Ogos.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Ogos itu semacam *overcharged* lah ya. Akan tetapi *the offer letter to* keluar *on the 31st of October*. Audit, betul kah ada? *Yes, correct*. Audit kata begitulah. Ertinya *it is done before the* Kabinet meluluskannya. *So, it's a backdated*.

Dato' Asri bin Hamidon: Okey. Ya betul, maklumat itu saya rasa betul. Akan tetapi keputusan Kabinet juga ada memberikan MOF untuk menjual mana-mana tanah Persekutuan. Hanya MOF boleh jual tanah Persekutuan.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Betul. Akan tetapi *if you are refering to the same Cabinet meeting* ya.

Dato' Asri bin Hamidon: Untuk MOF jual mana-mana tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan itu...

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: itu dasar lama lah.

Dato' Asri bin Hamidon: Itu dasar lama.

Puan Wong Shu Qi: Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Ya, sila Yang Berhormat Kluang.

Puan Wong Shu Qi: Terima kasih Tuan Pengerusi. Dato' KSP boleh saya tahu pada 15 Ogos 2017 itu iaitu saya tidak pasti sama ada ini adalah perbincangan pertama antara MOF dengan Bank Negara. Kalau ini tidak kira itu pertama kali kah, kali kedua kah, ketiga siapa yang ada hadir dalam perbincangan ini? Apa *content* dalam perbincangan tersebut? Terima kasih.

Dato' Asri bin Hamidon: Saya minta maaf Yang Berhormat, saya kena semak balik siapa yang hadir dan apa *content*-nya.

Tuan Pengerusi: Okey, terima kasih. Ada soalan lagi tidak berkenaan dengan isu ini? Jika tidak ada saya minta pihak saksi untuk teruskan.

Encik Abu Hassan Alshari Yahaya: Terima kasih Tuan Pengerusi. Soalan kedua berkaitan dengan kehilangan pulangan pelaburan. Ingin dijelaskan di sini seperti yang telah dikatakan tadi tujuan pembelian tanah Lot 41 adalah untuk jangka masa panjang bagi membangunkan hab pendidikan perkhidmatan kewangan. Pulangan dari pembelian Lot 41 ini tidak wajar diukur dari aspek keuntungan monetari. Sebaliknya fokus Bank Negara Malaysia adalah kepada sumbangan jangka masa panjang dalam melahirkan modal insan bagi industri perkhidmatan kewangan di Malaysia.

So, what we are trying to conclude here is that the objective of that purchase actually is not to have monetary gain atau profitability from that particular transaction. But it is more of the long term overarching objective.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Dato', saya rasa *we don't have any issues about the future planning of financial education ini. I think we will definitely agree that especially when talking about Islamic financial business ini memang something new that we need to pursue.*

Cuma, *the process of despite* Dato' kata *all issues of governance has been taken care of. We feel that this is like a force purchase* ataupun benda yang dipaksakan dengan kadar yang segera untuk satu tujuan yang segera. Itu sahaja lah. Ini kerana kalau ambil masa yang lebih lama, kemungkinan *more negotiation on the prices can take place because we were informed earlier today that there is a big discrepancy between the* Sulaiman Co. *punya value of the land as compared to* JPPH. So, *I am sure if given the proper consideration and planning, Bank Negara would have a better deal in this case rather than a billion. That's all I think I can see* lah.

Tuan Pengerusi: Ya, sila teruskan.

Encik Abu Hassan Alshari Yahaya: Terima kasih kepada Yang Berhormat. Soalan yang ketiga berkaitan dengan perbezaan pengiraan hasil sewa. Ingin dijelaskan di sini bagi IUMW kadar sewa bagi institusi tersebut tidak termasuk kos penyelenggaraan setelah mengambil kira kos tersebut ditanggung oleh penyewa. Jadi, memang ada *difference* sebab *the cost of* penyelenggaraan akan ditanggung sendiri oleh IUMW.

Bagi SPRM dan MinDEF pula, Bank Negara Malaysia pada masa itu telah membuat keputusan untuk menunda pelaksanaan kadar JPPH dari tahun 2019 ke tahun 2020. Ini setelah mengambil kira masa yang diperlukan untuk kedua-dua SPRM dan MinDEF untuk mendapat kelulusan termasuk mencari penempatan baharu yang sesuai untuk mereka.

Namun, ingin dijelaskan di sini, bermula dari tahun 2020 kadar sewa yang dikenakan ke atas kedua-dua SPRM dan MinDEF telah pun mengikut kadar yang ditentukan oleh JPPH. So, *it's only during that one year period because of that transition period.* Kita juga faham dengan kekangan yang dihadapi oleh SPRM dan MinDEF untuk mereka *negotiate with regards to the new rental rate.* Akan tetapi hari ini Yang Berhormat, kita sudah *more or less address in year 2020 and year 2021 based on the latest document that could be provided to the auditor.*

Tuan Pengerusi: Okey, ada lagi dari Bank Negara? Atau slaid habis? Habis.

■1620

Okey, Encik Abu Hassan. Tadi Encik Abu Hassan kata memang JPPH ada buat *valuation.* Boleh tak *off-hand*, ingat tak atau dari rekod yang ada *valuation* itu bertarikh bila?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *What I understand there is a letter that shows that one page letter that we managed to obtain from MOF. But I don't have it with me at the moment. Something that I have to get my team to get it for Yang Berhormat.*

Tuan Pengerusi: Okey satu soalan lagi berkenaan dengan kedudukan MYSA. Kedudukan MYSA di atas lot tanah itu. Okey kenapa pihak kami di PAC ini memang mendapati *the whole thing* ada sedikit luar biasa walaupun mungkin Bank Negara Malaysia mempunyai justifikasi untuk pembelian tanah ini yang amat sesuai dengan harga yang berpatutan.

Kenapa ia ada sedikit luar biasa adalah dengan kewujudan MYSA di atas tanah ini. So apabila Bank Negara membeli tanah ini, so keseluruhan tanah ini dipindah milik kepada Bank Negara. Selepas itu barulah proses pecah sempadan dilakukan.

So setelah empat tahun pembayaran sudah habis, memang kami masih diberitahu bahawa proses pindah sempadan ini masih dalam proses dijalankan, belum lagi disempurnakan. Itulah antara faktor-faktor yang menyebabkan ataupun menjadikan pihak PAC ada sedikit keraguan berkenaan dengan transaksi yang berlaku. *Because if there is another owner on the land, surely you will do the sub-division first before you register the title. But of course now the title is registered under Bank Negara. To Bank Negara you have nothing to lose because you are the owner of the property.* Siapa yang patut bimbang adalah MYSA sahaja. *But be there as it may, that is one of the reasons why we have some reservation over the decision making-lah.*

Okay I need to do certain calculation on the— so kita ada 272,815 meter persegi. So how much are you buying per square foot, Encik Abu Hassan?

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *The total land that was purchased was 55 acres.*

Tuan Pengerusi: *55 acres?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *Yes. And that actually is not including the MYSA land. By the time it was Malaysian Remote Agency— Malaysian Remote Sensing Agency, I beg your pardon. So per square foot is about RM850.*

Tuan Pengerusi: *RM850 that is pursuant to the valuation by Sulaiman and Co. lah?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *Yes.*

Tuan Pengerusi: *You know why Encik Abu Hassan the reason why I keep on asking about the date of the JPPH valuation. If the JPPH valuation, the notice only comes out during the stamping of the Borang 14A, right? Normally they will just follow the valuation that is stated in the Sale and Purchase Agreement. If that value is*

reflecting the market value or the higher market value. So for JPPH to have a better valuation on the property, that should be done before the stamping of the Borang 14A.

So that is the reason, I'm giving you the reason why I insist to have the date and also to have the notice as to how much is the valuation of the property at the point of time that Lembaga Pengarah from Bank Negara decided to proceed? Okay?

So, any questions— ada soalan lain dari Yang Berhormat? Yang Berhormat Kluang, sila.

Puan Wong Shu Qi: Terima kasih Pengerusi. Soalan saya kepada Dato' KSP kerana Dato' tadi ada sebut tentang nak bayar hutang untuk 1MDB. Boleh saya tahu bila MOF sedar bahawa ada *mismatched* antara aset dengan *obligation* di pihak 1MDB sana? Bila sedar ada *mismatched* itu dan apa perbincangan ataupun apa keputusan diambil ketika itu?

Dato' Asri bin Hamidon: Terima kasih Yang Berhormat. Kerajaan ataupun MOF menyedari ada *mismatched* di antara *asset monetisation* dan *obligation* 1MDB sejak 1MDB — bukan dipindahkan, sejak 1MDB tidak ada kemampuan saya rasa untuk membayar pada tahun 2015 atau 2016. *Then*, kemudian dikemukakan Pelan Rasionalisasi 1MDB pada tahun 2015 kalau tidak silap saya, oleh Menteri Kewangan.

Tuan Pengerusi: Okay, Encik Abu Hassan. *Can I just check with you again? What is the status of the proses pecah sempadan atas tanah ini? As at now?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *Okay, it is still in the process of actually looking at the land used because the original land used of the property actually is nil. So when there is this transaction with the entity like Bank Negara is very rare for that kind of land used actually is going to be given.*

So we are actually applying for a proper or appropriate land used to actually be given and after that only we would be able to actually do the sub-division. That process is still on-going.

Tuan Pengerusi: *So the sub-division haven't been done yet?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: Belum.

Tuan Pengerusi: *Because from what I see here there was an application. Ini dari carian tanah, ya. There was an application for sub-division on 2nd of October 2018 tapi application itu telah pun dibatalkan pada 14 April 2020. So I think there is the only sub-division being applied dan lepas itu dibatalkan. Not so sure whether you cancelled the application because of the land used or what?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *We have to look at the land used in the proper way, so that it is the process that we take is the right way to do it first.*

Tuan Pengerusi: *So what is the actual status of the conversion of land used and so on?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *This also actually would be consistent with the current plan for Perancang Dewan Bandaraya and this is something that actually if we are going to do that will be subjected to public. The process where DBKL has to go through and we actually have put our submission in June.*

Tuan Pengerusi: *So, looks like your — this investment will be a long way before you can actually develop the land. kan?*

Tuan Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *So, I think...*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *Immediate use we are developing the — Kota Kampus is for our immediate use. And that will be completed next year.*

Tuan Pengerusi: *We were actually shown the google aerial view of the land. From what I can see as at now, most of the area are actually something like either hutan reserve or something like that, is the green lungs lah. It is more to the green lungs.*

So to me, Bank Negara is using RM850 per square foot to purchase the land which is also purchasing the large part of the green lungs. If at all, at the end of the day, DBKL refused to let you develop the green lungs and you have to keep that as the green lungs, your investment of RM2.07 billion, could come up to a very high price in rebuying the usable part of the land. So, I'm not so sure whether you agree with me or not.

■ 1630

So, sama ada your Lembaga Pengarah has ever think of this part because when we looked at the aerial view is a large part of it, I can say it could be like more than 50 percent of it is actually green lungs. Until and unless Bank Negara Malaysia and DBKL are able turn that into development, I don't think your — I think this is a big question that your Lembaga Pengarah need to take note of whether RM2.07 billion investment is actually a fraud investment.

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *We have said, it is a land bank for long term use.*

Tuan Pengerusi: *Ya, land bank is land bank but sometimes when it is a green lungs, we have called DBKL here before for quite a number of occasions. PAC and most of the members especially Yang Berhormat Permatang Pauh and those who are from KL, we are very concern about the green lungs eventually being used and so on. I think DBKL now also acts very carefully in allowing any development on the green lungs. So, what I am now saying is that you are buying half of the green lungs with RM2.07 billion and that is a big cost for Bank Negara. So, it is not every inch of the land that you maybe able to development in this piece of land.*

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *Ya, we noted that. Thank you, Tuan Pengerusi. It is important to reiterate also. I did mention earlier that when the board this year in May actually when we look at the plan, after we looked at the current environment post COVID-19 with regards to the requirement of the so call universities or any institutions that are dealing with education, in terms of the post COVID-19 norms. So that is where during that board meeting, Lembaga Pengarah pada bulan Mei tahun ini telah bersetuju dengan cadangan supaya Kampus Kota digunakan sebagai hab pendidikan kewangan.*

So, there is already Kampus Kota that comprises four main buildings and one of all those buildings will be occupied by both ISRA and INCIEF and there is another building that is going to be occupied by IUMW. There's going to be a common area that includes auditorium, canteen and other common which is in block C that is going to be developed as well and block D offices that can also be used. So, it was already concious by the board that we have to relook given the current environment. After we see post COVID-19, there need to be also relooking at the strategy. So, in that sense it is actually pragmatic to really look at the entire area.

So, that the decision actually to proceed that we would continue to have the Kampus Kota as the financial education hub and the area remaining would actually be preserved as a green lungs. So, that is what actually was decided this year by the Board of Bank Negara Malaysia. And just to give a bit more to that the Kampus Kota is about 28 acres and the remaining area about 27 acres, so is about 50/50.

Tuan Pengerusi: *Okey, thank you for a clarification. Any more questions? One more question from me. I saw that is a pajakan in favor of Tenaga Nasional Berhad for 30 years until 2026. So, which part of the land is actually they are utilizing as part of the lease? Dari carian tanah ini, ada satu pajakan sebahagian tanah TNB yang diwujudkan pada 1996 untuk 30 tahun. So, which part of the land is actually TNB using because from the briefing given to us just now, there was some of the bungalows, then Wisma Kota, kota something then you have this university and so on? So, for TNB is which part?*

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *I've got Tuan Pengerusi. Sorry I don't have it here with me but I've got to come back to you on that. But usually, the area for Tenaga is always their substation, where they need to be able to supply the energy to...*

Tuan Pengerusi: *Is there any high-tension wire over there?*

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *No.*

Tuan Pengerusi: *Sometimes it could be high tension wire also.*

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *As far as I am concerned there's none, but I double check on that.*

Tuan Pengerusi: *So, are you charging rental on that? I think you are charging rental on that* atau tidak?

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *I've got to look at the space of it and we will comeback whether we charge it.*

Tuan Pengerusi: *Ya, please have a look on it because after you buy you are supposed to have the rights to charge on them* lah kan? Okey, Ahli-ahli sekalian ada soalan lain tidak? *Or is there anything to add from the saksi, from the Datuk Gabenor or Dato' KSP?* Okey, jika tidak ada, *I am still waiting for the valuation report from JPPH yang ada dengan audit. So, audit sahkan ada ya dekat pejabat? Audit, audit. Valuation report dari JPPH boleh confirm ada dekat pejabat.*

Puan Farizah binti Harman: Ada dekat pejabat. Kami akan cuba bagi kepada Sekretariat. Ya.

Tuan Pengerusi: Tadi tidak *mention* pun. Tadi masa *briefing* tidak *mention* pun.

Puan Farizah binti Harman: Sebab kami baru teringat bahawa semasa membuat pengauditan ini pada tahun 2019 kami memang ada minta pandangan kedua daripada JPPH dan JPPH ada bagi surat berkaitan dengan penilaian ini. Okey.

Tuan Pengerusi: Akan tetapi itu diperoleh oleh audit kah diperoleh oleh Bank Negara?

Puan Farizah binti Harman: Diperoleh oleh audit semasa kami membuat pengauditan inilah pada bulan September...

Tuan Pengerusi: *So, that will raise another question. My question is sama ada Bank Negara Malaysia, when you were acquiring the land, did you ask for the value from JPPH?*

Datuk Nor Shamsiah binti Mohd Yunus: *JPPH normally is the seller's auditor. As a buyer we should get an independent valuation to make sure that we don't rely on the buyer's auditor.*

Tuan Pengerusi: *So, that means during your purchase, can we just make the facts right* Datuk? *So, during your purchase, your keputusan untuk membeli itu you, only relied on Suleiman & Co and not JPPH? Correct* Encik Abu Hassan?

Encik Abu Hassan Alshari bin Yahaya: *Yes, that is correct. That is correct.*

Tuan Pengerusi: Okey, *right. So, we set the matter rights. So, audit nanti bagi JPPH punya valuation.*

Puan Farizah binti Harman: Boleh Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Okey. So, dengan itu saya ucapkan terima kasih kepada Dato' KSP, Datuk Gabenor Bank Negara dan juga Encik Abu Hassan ya kerana hadir di hadapan PAC pada petang ini dan terima kasih juga saya ucapkan kepada Ahli-ahli semua dan juga ex-officio dan harap dengan *briefing* dan juga dengan

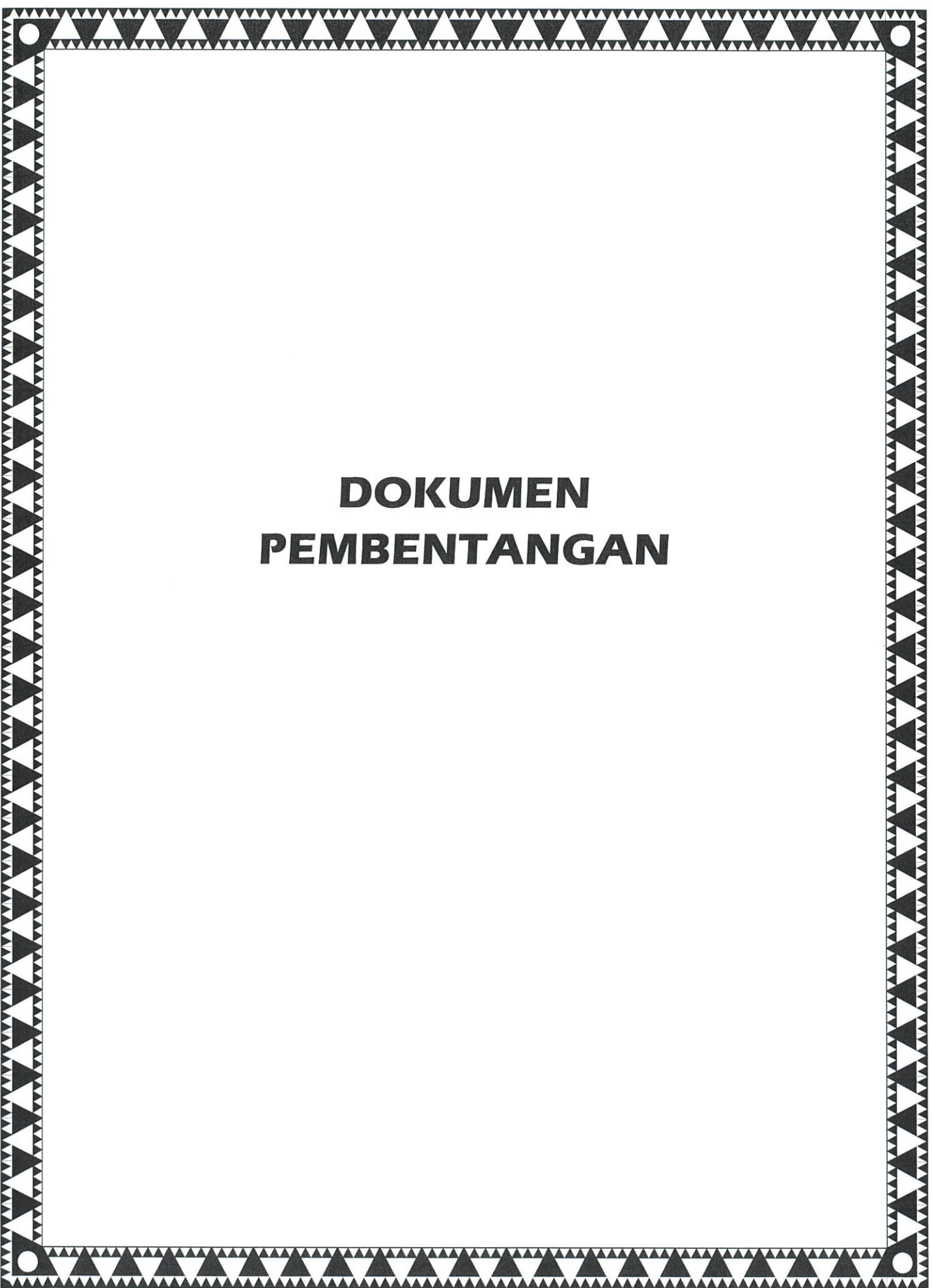
keterangan yang diberikan pada petang ini kita dapat untuk membuat, untuk duduk dan juga berbincang berkenaan dengan laporan kita ke Parlimen. Ini merupakan tanggungjawab daripada Ahli-ahli PAC yang semua duduk di sini lah setiap kali setelah prosiding diadakan maka kita akan duduk dan juga untuk memuktamadkan laporan kita ke Parlimen.

Untuk makluman rakan-rakan sekalian, saya telah menulis surat kepada Dato' Sri Dr. Haji Wan Junaidi dua minggu yang lepas untuk supaya beliau membenarkan semua laporan PAC dibentang dan dibahaskan di Dewan Rakyat. So, itu permohonan daripada saya selain daripada permohonan untuk *live telecast* bagi prosiding PAC. Okey, so dengan itu sekali lagi saya mengucapkan terima kasih kepada Dato' KSP dan juga Datuk Gabenor Bank Negara yang sudi hadir pada petang ini. Terima kasih juga kepada rakan-rakan yang telah bersama-sama dengan kita sepanjang hari. So, kami akan jumpa pagi esok pukul 10.30 pagi. Okey, terima kasih. *Thank you.*

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Datuk Gabenor, *just to say we look forward to the full flash development*, memang cantik kan. So, so far what we've seen we are happy. We just want to make sure the best value for money, that's all. Thank you.

Tuan Pengerusi: *But the green lungs how lah? Protect the greens lah. Because we have few sessions with DBKL.*

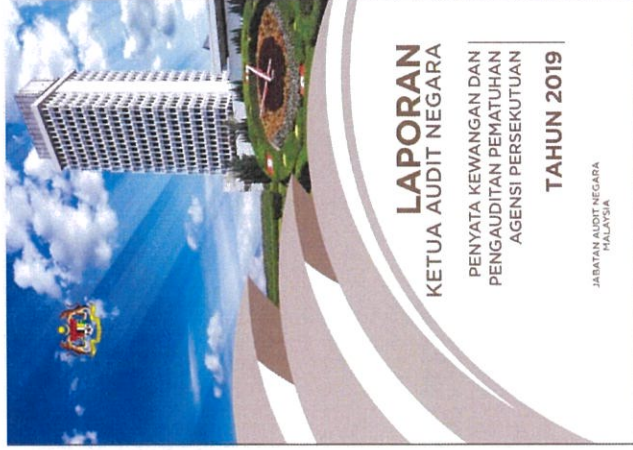
[Mesyuarat ditangguhkan pada pukul 4.39 petang]



DOKUMEN PEMBENTANGAN



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



PEROLEHAN TANAH LOT 41
BANK NEGARA MALAYSIA

Tarikh : 20 September 2021 (Isnin) | Masa : 2.00 Petang

BANK NEGARA MALAYSIA
KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA



**PEMBENTANGAN PRA PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA**



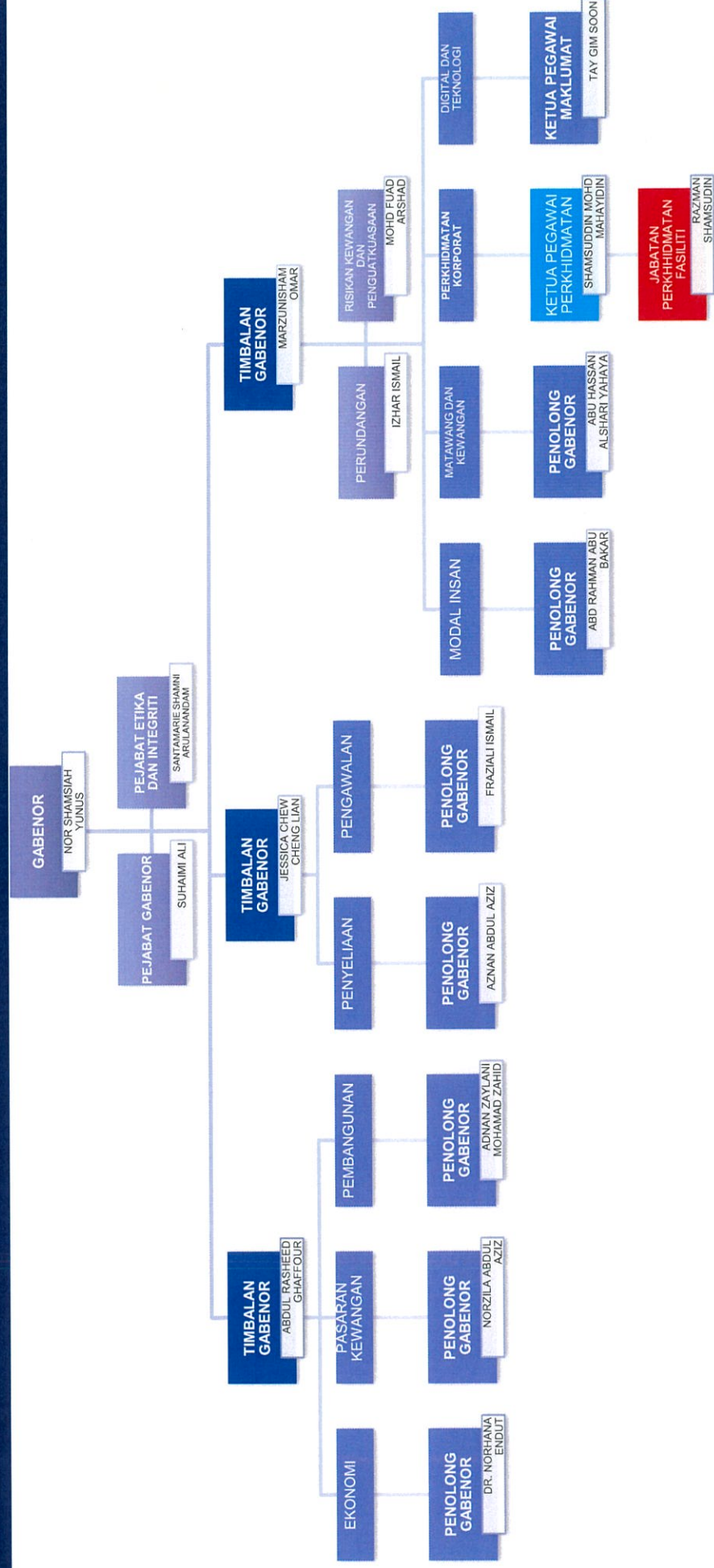
PENGENALAN/ LATAR BELAKANG

- Peranan utama BNM - menggalakkan kestabilan monetari dan kestabilan kewangan yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi Malaysia yang mampan.
- Perolehan Tanah BNM diuruskan oleh Jabatan Perkhidmatan Fasilitas BNM.



PEMBENTANGAN PRA PROSIDING KEPADA AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA

CARTA ORGANISASI PENGURUSAN BNM



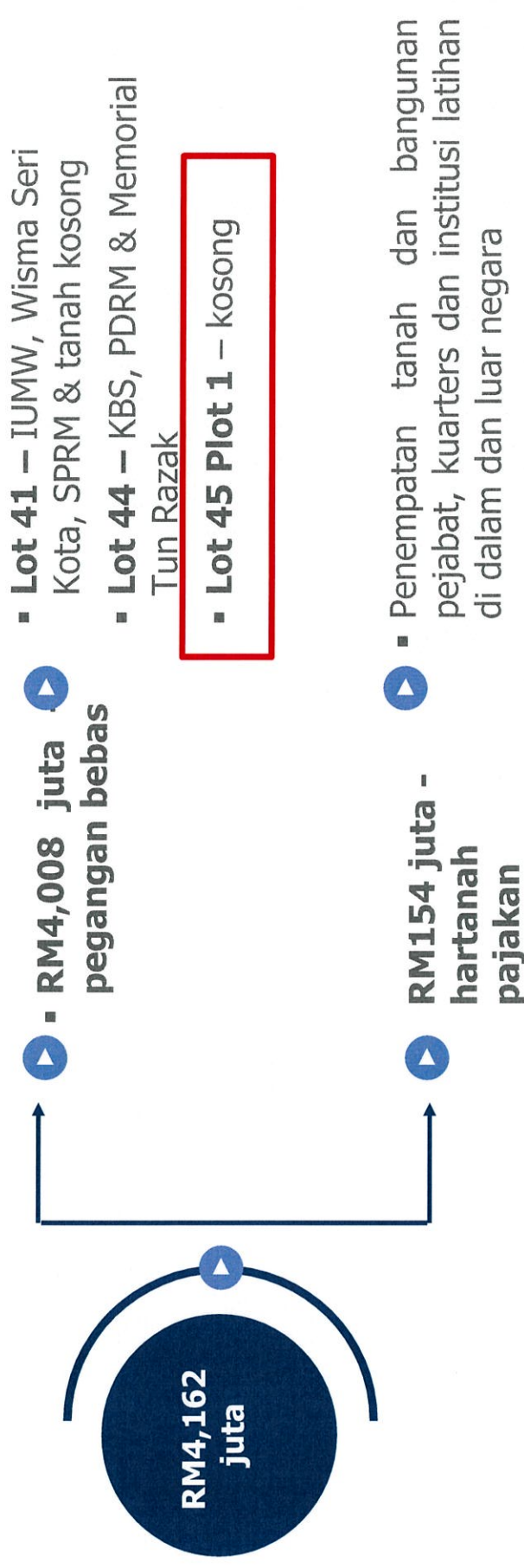


PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Pengenalan/ Latar Belakang

HARTANAH MILIKAN BNM



(Setakat 31 Disember 2019)



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Pengenalan



21.08.2017

BNM terima surat MOF mengenai tawaran penjualan tanah Lot 41, Kuala Lumpur seluas 67.39 ekar.

24.08.2017

Mesyuarat Lembaga Pengarah BNM bersetuju cadangan perolehan Lot 41 untuk rizab pembangunan akan datang.

31.10.2017

BNM terima surat MOF mengenai tawaran penjualan tanah Lot 41 seluas 55.79 ekar.

7.12.2017

Mesyuarat Lembaga Pengarah BNM meluluskan perolehan Lot 41 seluas 55.79 ekar.

14.12.2017

S&P ditandatangani antara BNM dan HMSB.

19.12.2017

Tranche pertama bayaran BNM kepada HMSB berkaitan perolehan Lot 41.

27.12.2017

Tranche kedua bayaran BNM kepada HMSB berkaitan perolehan Lot 41.

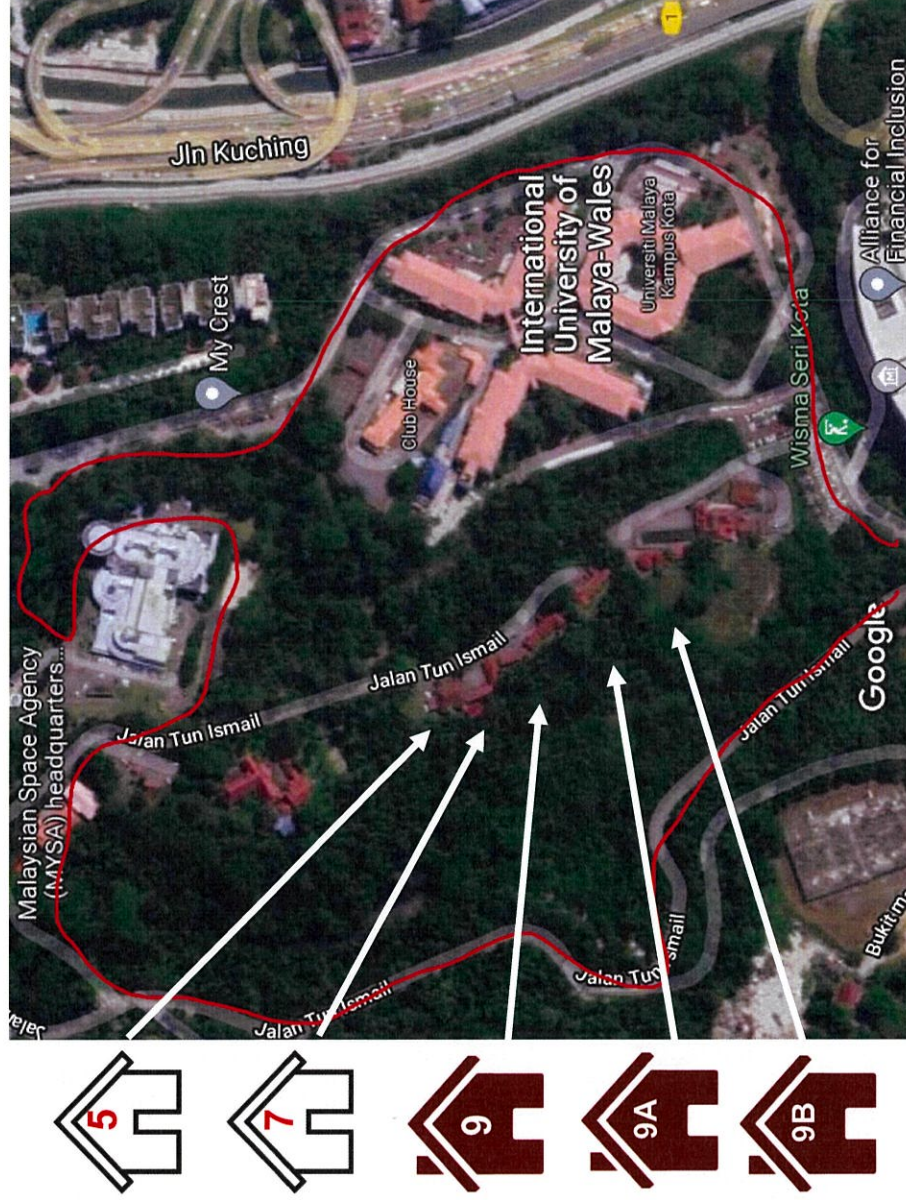
Transaksi perolehan adalah antara BNM dengan Syarikat Hartanah Mampan Sdn. Bhd. (*special purpose vehicle*) yang didaftarkan di SSM pada 19.10.2017, iaitu syarikat subsidiari Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD).



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



PETA LOKASI TANAH LOT 41



BIL	PENGGUNA	KELUASAN DIMILIKI OLEH BNM (EKAR)
1.	Malaysian Space Agency (MYSA) *	11.62
2.	OUM dan IUMW	28.58
3.	Banglo No.5 **	0.94
4.	Banglo No.7 **	3.18
5.	Banglo No.9	1.05
6.	Banglo No.9A	0.40
7.	Banglo No.9B	0.57
8.	Wisma Seri Kota	2.36
9.	Tanah Kosong (anggaran) **	18.71
JUMLAH		67.41

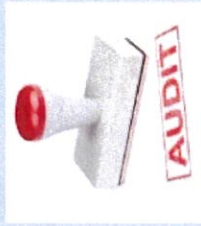
Tawaran Terkini Kepada BNM : 55.79 Ekar



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



OBJEKTIF DAN SKOP PENGAUDITAN



Menentukan sama ada perolehan tanah Lot 41 telah mengikut syarat yang ditetapkan oleh Lembaga Pengarah dan Perjanjian Jual Beli.



Pengauditan dilaksanakan di Jabatan Fasiliti BNM yang bertanggungjawab menguruskan perolehan tanah.

Pengauditan dijalankan pada bulan April hingga September 2020



Salinan asal dokumen tidak dikemukakan semasa pengauditan:

- Perjanjian Jual dan Beli
- Borang 14A (pindah milik tanah, bahagian atau pajakan)



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



RINGKASAN PENEMUAN AUDIT

Pembangunan tanah Lot 41 **masih belum dilaksanakan** dan tidak mendatangkan keuntungan kepada Bank Negara Malaysia.



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



KRITERIA



Berdasarkan minit Mesyuarat Lembaga Pengarah bertarikh 24 Ogos 2017, pada asasnya Lembaga Pengarah telah bersetuju dengan cadangan pembelian tanah Lot 41 **bagi tujuan pelaburan untuk rizab pembangunan BNM pada masa hadapan.**



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Penemuan Audit 4.1: Pembangunan Hab Pendidikan Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan



PENEMUAN AUDIT

- **Perolehan tanah tiada dalam perancangan strategik** tahunan BNM bagi tempoh 2015 hingga 2017.
- Tanah seluas 11.62 ekar dimiliki oleh *Malaysian Space Agency* (MYSA) yang terletak di Lot 41 juga **masih belum dipecah sempadan** (tanah ini tidak dibayar dan bukan dimiliki oleh BNM semasa perolehan).
- Sehingga bulan September 2020, **pembangunan** di atas tanah Lot 41 **masih belum dilaksanakan**.



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Penemuan Audit 4.1: Pembangunan Hab Pendidikan Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan



SEBAB

- BNM **tidak mempunyai perancangan khusus** bagi premis yang tidak diduduki dan tanah kosong seluas 22.83 ekar serta masih dalam **proses merangka pelan pembangunan** di Lot 41.
- **Pecah sempadan** antara Lot 41 dengan tanah milik MYSA **masih belum selesai**.



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Penemuan Audit 4.1: Pembangunan Hab Pendidikan Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan



KESAN

7

Kehilangan Pulangan Pelaburan Bernilai Antara RM9.49 Juta Hingga RM124.58 Juta

BNM dijangka mendapat keuntungan sejumlah RM9.49 juta dalam pelaburan bon atau RM124.58 juta pelaburan deposit tetap dalam tempoh perolehan tanah Lot 41 sehingga kini.

JADUAL 13.2

ANGGARAN PULANGAN PELABURAN

BIL.	JENIS PELABURAN	NILAI PELABURAN (PRINSIPAL) (RM Juta)	TAHUN	KADAR PULANGAN PELABURAN* (FAEDAH) (%)	JUMLAH PELABURAN (PRINSIPAL DAN FAEDAH) (RM Juta)	KEUNTUNGAN (RM Juta)
Cadangan 1						
1.	Bon	2,070.00	2018 - 2020	2.5	2,086.44	9.49
Cadangan 2						
2.	Deposit Tetap	2,070.00	2018 2019 2020	3.0 2.0 1.7	2,132.96 2,176.01 2,194.58	62.96 43.05 18.57
JUMLAH KESELURUHAN DEPOSIT TETAP						124.58

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota : *Kadar pelaburan digunakan adalah berdasarkan prestasi pelaburan BNM dari tahun 2018 hingga bulan Jun 2020



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Penemuan Audit 4.1:

**Pembangunan Hab Pendidikan Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan
Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan**



KESAN

2

Kehilangan Hasil Sewa Berjumlah RM7.56 Juta

- Sehingga bulan September 2020, tiga (3) penyewa/pengguna masih menyewa di atas tanah Lot 41 iaitu **Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM), International University Malaya Wales Sdn. Bhd. (IUMW) dan Kementerian Pertahanan (MINDEF)**.
- Kadar sewaan yang ditetapkan oleh BNM kepada penyewa tidak seragam.
- Perjanjian sewaan dengan MINDEF bagi tahun 2020 hingga 2021 masih belum dimuktamadkan.



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



Penemuan Audit 4.1: Pembangunan Hab Pendidikan Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan



KESAN

2 Kehilangan Hasil Sewa Berjumlah RM7.56 Juta

JADUAL 13.3 PERBEZAAN ASAS KADAR SEWAAN ANTARA IUMW, SPRM DAN MINDEF DI ATAS TANAH LOT 41						
BIL.	AGENSI	TAHUN PERJANJIAN	BERDASARKAN PERJANJIAN SEWAAN		PENGIRAAN BERDASARKAN KADAR SEMASA JPPH* (RM Juta) (b)	KURANGAN TERIMAAN SEWAAN (RM Juta) (c) = (a) - (b)
			ASAS KADAR SEWAAN	JUMLAH SEWA (RM Juta) (a)		
1.	IUMW	2019	Kadar Semasa/ RM1.62 sekalaki persegi	3.20	5.70	(2.50)
		2020		3.60	5.70	(2.10)
		2021		4.00	5.70	(1.70)
2.	SPRM	2018	Tiada Asas / RM0.85 sekalaki persegi	0.00	0.16	(0.16)
		2019		0.00	0.16	(0.16)
		2020		0.05	0.16	(0.11)
3.	MINDEF	2018	Tiada Asas	0.00	0.31	(0.31)
		2019		0.00	0.31	(0.31)
		2020		Perjanjian masih belum muktamad	0.10**	0.31
JUMLAH KESELURUHAN				10.85	18.51	(7.56)

Sumber: Perjanjian Sewaan BNM

Nota : *Pengiraan Audit menggunakan kadar semasa Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta (JPPH) iaitu RM2.70 per
kalaki persegi

**Pengiraan berdasarkan kadar perjanjian SPRM



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



MAKLUM BALAS BNM



Maklum balas BNM pada 24 Oktober 2020

- ☐ Tujuan perolehan tanah Lot 41 adalah bagi mencapai visi BNM membangunkan sebuah Hab Pendidikan Perkhidmatan Kewangan di sekitar Ibu Pejabat BNM dan Sasana Kijang, antaranya untuk menyumbang dan melahirkan modal insan kepada industri kewangan Negara.
- ☐ Pelan pemindahan International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF) dan International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA) ke Lot 41 tergendala berikutan pandemik COVID-19 serta masa yang lebih lama diperlukan oleh INCEIF dan ISRA untuk memuktamadkan pelan serta strategi perpindahan.
- ☐ BNM akan menilai semula perancangan pembangunan tanah Lot 41.
- ☐ Perjanjian sewaan dengan MINDEF untuk 2018 dan 2019 telah dimeterai pada 6 Oktober 2020.



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



KEDUDUKAN TERKINI / MAKLUM BALAS BNM

02

Maklum Balas BNM

23 November 2020

Kadar sewaan untuk IUMW adalah berbeza di mana kadar JPPH merangkumi kos penyenggaraan, manakala kadar BNM tidak termasuk kos penyenggaraan setelah mengambil kira kos tersebut ditanggung oleh penyewa.

03

Maklum Balas BNM

17 September 2021

- Mesyuarat Lembaga BNM pada 23 Mei 2021 bersetuju dengan cadangan untuk Kampus Kota (IUMW) digunakan sebagai Hab Pendidikan Kewangan manakala kawasan Lot 41 selebihnya akan dikekalkan sebagai *green lungs* dan rizab tanah.
- IUMW akan kekal beroperasi di Kampus Kota sebagai penyewa jangka panjang dan pemindahan INCEIF serta ISRA ke Kampus Kota juga adalah bagi mengukuhkan latihan dan penyelidikan untuk industri perbankan

03

Maklum Balas BNM

17 September 2021

Mulai tahun 2020, kadar sewaan dikenakan oleh BNM adalah berdasarkan JPPH seperti berikut:

Penyewa	Kadar Sewaan Setahun (RM Juta)		Kadar JPPH
	JPPH	BNM	
SPRM	51,600.00	51,736.20 (2020) 51,600.00 (2021)	Kadar JPPH
MINDEF (Wisma Seri Kota)	649,200.00	49,200.00	Kadar JPPH dan perjanjian dimeterai



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



SYOR AUDIT

- ☐ Perjanjian sewaan di antara BNM dan MINDEF bagi tahun 2020 hendaklah ditandatangani segera untuk memastikan hak BNM dilindungi dan syarat-syarat kontrak dapat dikuatkuasakan

[Selesai]



- ☐ Menyelesaikan dengan segera proses penukaran status tanah dan pecah sempadan antara Lot 41 dengan tanah milik MYSA.

[Dalam Tindakan]



- ☐ Untuk masa akan datang, sebelum membuat perolehan tanah, pihak pengurusan wajar merancang dengan lebih teliti dan melaksanakan *due diligence* agar pelaburan yang dibuat adalah menguntungkan.

[Dalam Tindakan]



PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA
AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA



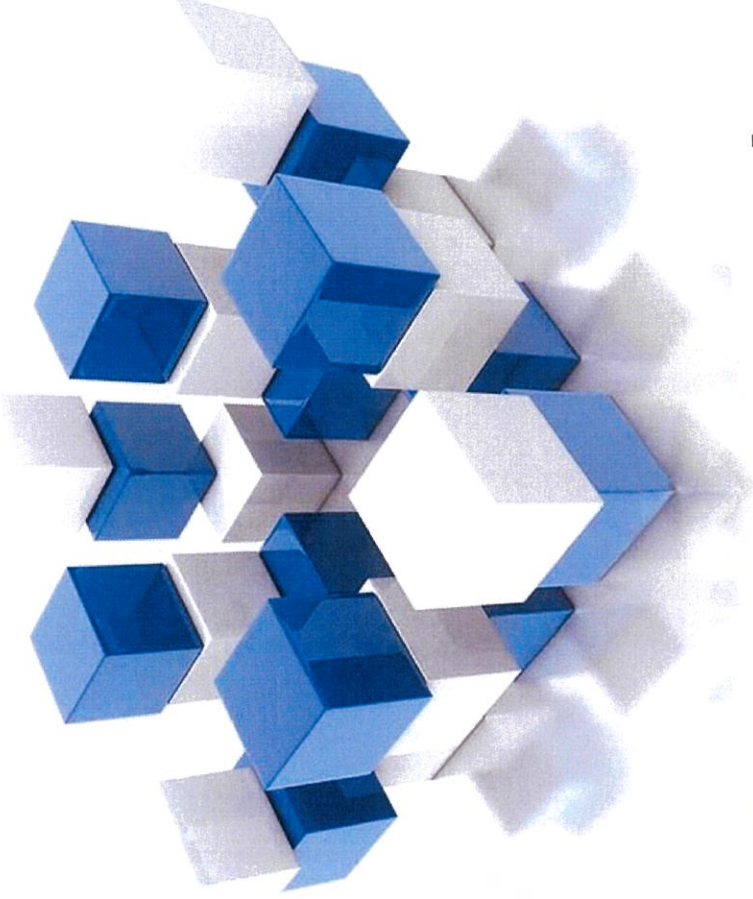
RINGKASAN STATUS AGD

ISU DALAM TINDAKAN

**Pembangunan Hab Pendidikan Tanah Lot 41
Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion
Masih Belum Dilaksanakan**

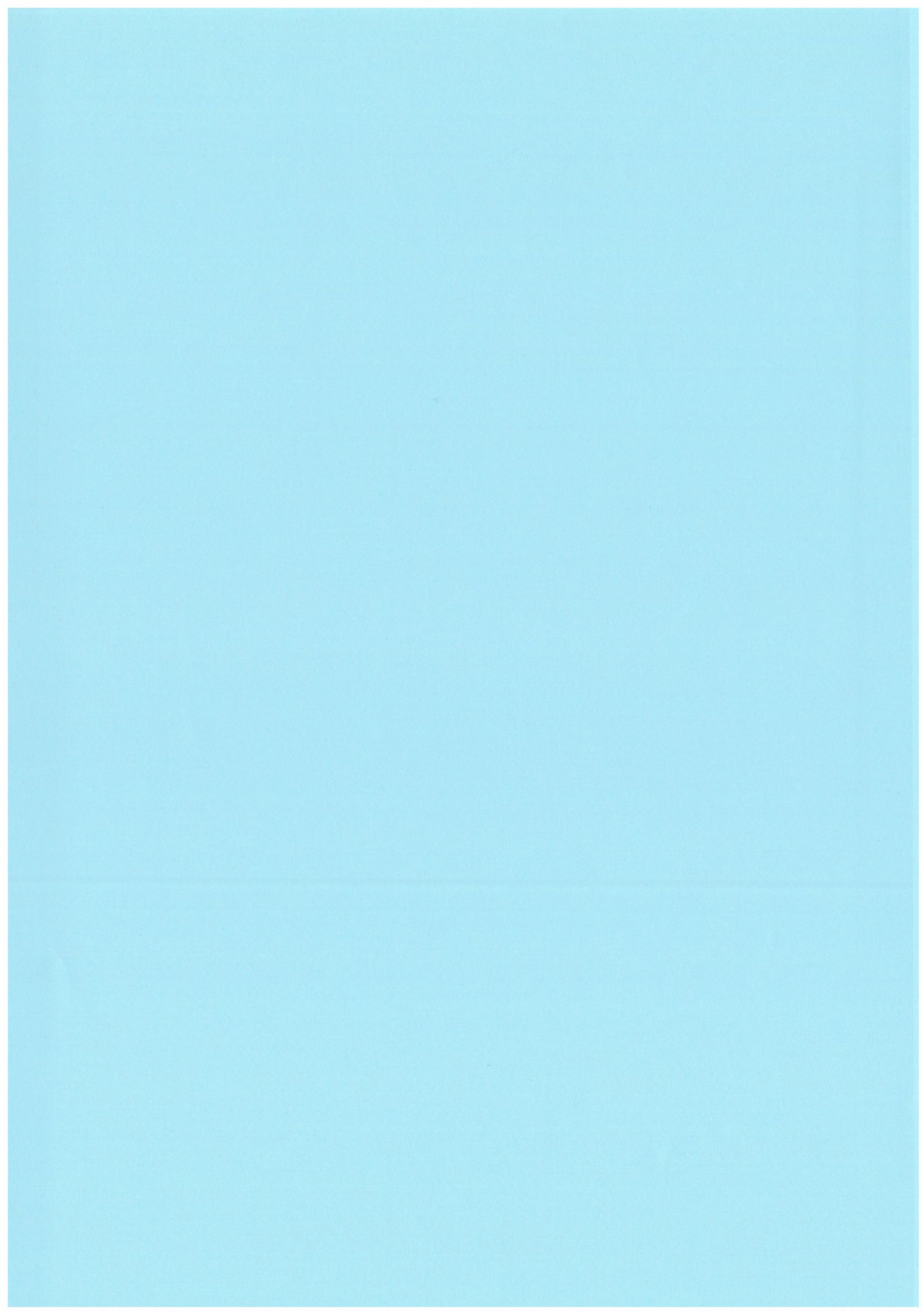
SELESAI : **2 ISU**
DALAM TINDAKAN : **2 ISU**

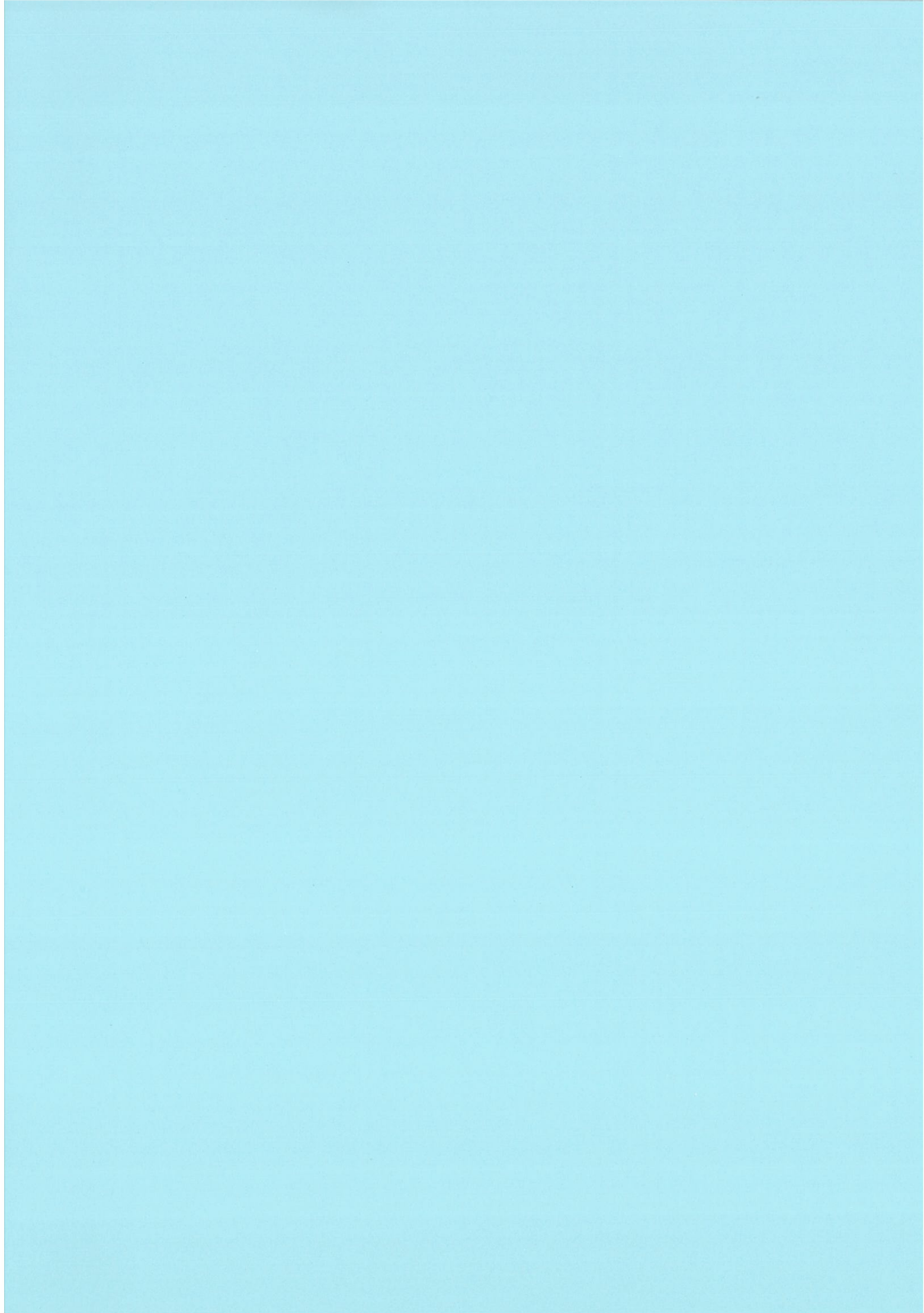
1. Mesyuarat Lembaga BNM pada 23 Mei 2021 bersetuju dengan cadangan untuk Kampus Kota (IUMW) digunakan sebagai Hab Pendidikan Kewangan manakala kawasan Lot 41 selebihnya akan dikekalkan sebagai *green lungs* dan rizab tanah.
2. Pecah sempadan antara Tanah Lot 41 dengan tanah milik MYSA masih belum selesai.



Terima Kasih

PEMBENTANGAN PROSIDING KEPADA AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA





Mesyuarat Prosiding Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (PAC)

Prosiding Bil. 6(a) Tahun 2021 – ‘Perolehan Tanah Lot 41 – Bank Negara Malaysia’

Pembentangan Maklum Balas Bank Negara Malaysia Terhadap Laporan Ketua Audit Negara 2019 Siri 1 – Penyata Kewangan
Pengauditan Pematuhan Agensi Persekutuan

Bank Negara Malaysia
20 September 2021

Maklumbalas Mengenai Pembangunan Hab Pendidikan di Tanah Lot 41

Bil	No Perenggan / Tajuk Isu Laporan Ketua Audit Negara	Maklum balas terkini BNM
1.01	4.1 Pembangunan Hab Pendidikan Di Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan 4.1.1 Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah bertarikh 24 Ogos 2017, pada dasarnya Lembaga Pengarah telah bersetuju dengan cadangan perolehan tanah Lot 41 bagi tujuan pelaburan untuk rizab pembangunan BNM pada masa hadapan. Selain itu, BNM telah mengemukakan surat kepada MOF pada 31 Oktober 2017 dengan menyatakan tujuan perolehan tanah Lot 41 adalah untuk dijadikan Hab Pendidikan kerana lokasinya berdekatan dengan Sasana Kijang dan Asia School of Business yang juga dimiliki oleh BNM. 4.1.2. Semakan Audit mendapati perolehan tanah ini tiada dalam perancangan strategik tahunan BNM bagi tempoh 2015 hingga 2017. Semasa proses perolehan tanah ini dilakukan, sebahagian tanah ini masih dalam pajakan Tenaga Nasional Berhad dan Universiti Malaya. Selain itu, tanah seluas 11.62 ekar dimiliki oleh MYSA yang terletak di Lot 41 juga masih belum dipecah sempadan. 4.1.3. Semakan lanjut Audit mendapati sehingga bulan September 2020, pembangunan di atas tanah Lot 41 masih belum dilaksanakan. BNM tidak mempunyai perancangan khusus bagi premis yang tidak diduduki dan tanah kosong 4.1.4. Pihak Audit mendapati BNM juga tidak membuat penelitian yang wajar dari segi perancangan pembangunan tanah dengan Kementerian Wilayah Persekutuan dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) sebelum bersetuju untuk membelinya.	Pembelian tanah Lot 41 adalah bersifat jangka masa panjang, bagi tujuan pembangunan Hab Pendidikan Perkhidmatan Kewangan ('Financial Education Hub') di sekitar Ibu Pejabat Bank Negara Malaysia dan Sasana Kijang. Rizab pembangunan dalam konteks ini merujuk kepada rizab tanah (land bank) yang boleh digunakan oleh Bank dan agensi-agensinya seperti dinyatakan di dalam minit Mesyuarat Lembaga Pengarah bertarikh pada 24 Ogos 2017. Perancangan masa hadapan pembangunan tanah Lot 41 adalah mengambil kira penilaian keperluan dan penyesuaian semasa termasuklah norma baharu kaedah pengajian tinggi kesan daripada pandemik COVID-19. Pembelian tanah untuk tujuan rizab pembangunan bukanlah suatu perkara baharu bagi BNM. Sebelum ini, BNM telah membeli plot-plot tanah untuk tujuan pembangunan masa panjang. Sebagai contoh, pembelian plot tanah Batu 3 seluas 51.56 ekar di Shah Alam pada tahun 1986 oleh Bank hanya mula dibangunkan secara berperingkat mulai tahun 1995 yang merupakan pembangunan kawasan bersekuriti tinggi yang merangkumi BNM Recovery Centre (1995), Giesecke & Devrient Bank Notes Printing Plant (2002) dan Automated Cash Centre (2016). Berikutan kekangan yang dihadapi oleh International Centre For Education in Islamic Finance (INCEIF) dan International Shari'ah Research Academy (ISRA) yang berhadapan dengan cabaran kekurangan ruang pembelajaran dan lokasi yang tidak kondusif di Petaling Jaya, BNM juga mencari penempatan baru bagi kedua-dua institusi pendidikan tersebut. Tawaran daripada MOF untuk menjual Lot 41 kepada BNM melalui surat bertarikh 21 Ogos 2017 merupakan satu peluang yang baik buat BNM memandangkan lokasi dan jarak Lot 41 yang berdekatan dengan Ibu Pejabat BNM dan Sasana Kijang bagi membolehkan kedua-dua institusi terbit ditempatan dalam lingkungan hab pendidikan. Susulan dari surat tawaran penjualan yang diterima itu, Lembaga Pengarah BNM dalam mesyuarat bertarikh 24 Ogos 2017 secara prinsipnya telah bersetuju untuk menerima tawaran penjualan Lot 41 yang mempunyai potensi untuk kegunaan BNM dan agensinya pada masa hadapan seperti yang termaktub di bawah seksyen 74, Akta Bank Negara Malaysia 2009.

Maklumbalas Mengenai Pembangunan Hab Pendidikan di Tanah Lot 41

Bil	No Perenggan / Tajuk Isu Laporan Ketua Audit Negara	Maklum balas terkini BNM
1.01	4.1 Pembangunan Hab Pendidikan Di Tanah Lot 41 Yang Dibeli Dengan Harga RM2.070 Bilion Masih Belum Dilaksanakan 4.1.5. Faktor lain yang menyebabkan pembangunan di atas tanah Lot 41 masih belum dilaksanakan ialah pecah sempadan antara tanah tersebut dengan tanah milik MYSA masih belum selesai. Tanah milik MYSA terletak dalam kawasan tanah Lot 41 seluas 11.62 ekar yang tidak dibayar dan bukan dimiliki oleh BNM semasa perolehan tanah Lot 41 dibuat. 4.1.6. Sehingga kini, BNM masih dalam proses menentukan jenis status tanah kerana geran tidak menyatakan kategori tanah. BNM juga masih dalam proses melantik konsultan bagi tujuan merujuk kepada Zon Pembangunan DBKL sebelum membuat proses penukaran status tanah dan disusuli dengan proses pecah sempadan. BNM telah lewat selama 12 bulan dan 5 hari dari tarikh laporan juruukur tanah dikeluarkan iaitu pada 27 Mac 2018 sehingga tarikh pengauditan 30 September 2020 dalam mengemukakan permohonan pecah sempadan ke PTG WPKL.	Pemindahan operasi INCEIF dan ISRA ke Lot 41 sepatutnya dilakukan selepas pemindahan keluar OUM (penyewa asal) selesai pada Disember 2019. Namun, disebabkan oleh pandemik COVID-19, masa yang lebih lama diperlukan oleh INCEIF dan ISRA untuk memuktamadkan pelan dan strategi perpindahan mereka. Pelaksanaan kerja-kerja ubahsuai kini dijangka siap pada bulan Mac 2022. Sehubungan dengan keperluan dan penyesuaian kepada kehendak semasa pengajian tinggi pasca COVID-19, Lembaga Pengarah Bank pada 28 Mei 2021 telah bersetuju dengan cadangan supaya Kampus Kota digunakan sebagai Hab Pendidikan Perkhidmatan Kewangan ('Financial Education Hub') manakala kawasan Lot 41 yang selebihnya akan dikekalkan sebagai "green lungs" dan rizab tanah (land bank) Bank. Pemindahan keseluruhan operasi INCEIF dan ISRA ke Kampus Kota dijangka selesai pada suku kedua tahun 2022. Selaras dengan agenda Hab Pendidikan Perkhidmatan Kewangan, Lembaga Pengarah Bank juga telah bersetuju dengan cadangan International University Malaysia-Wales (IUMW) untuk kekal beroperasi di Kampus Kota sebagai penyewa jangka masa panjang yang akan meningkatkan lagi ekosistem penyediaan pembelajaran dan latihan untuk keperluan industri kewangan dan perbankan negara.

Status Tindakan:

- Selesai (Hijau), tetapi dalam Tindakan (Kuning) untuk 4.1.5 dan 4.1.6

Syor Penyelesaian:

- Status 4.1.5 dan 4.1.6 adalah dalam proses penukaran status tanah dan disusuli dengan proses pecah sempadan.

Maklumbalas Mengenai Pembangunan Hab Pendidikan di Tanah Lot 41

Bil	No Perenggan / Tajuk Isu Laporan Ketua Audit Negara	Maklum balas terkini BNM
1.02	4.1.7.a Kehilangan Pulangan Pelaburan Bernilai Antara RM9.49 Juta Hingga RM124.58 Juta Antara tempoh perolehan tanah Lot 41 pada bulan Disember 2017 hingga bulan September 2020, pelaburan BNM berjumlah RM2.070 bilion masih belum mendatangkan pulangan yang menguntungkan. Pihak Audit telah membuat analisis perbandingan terhadap anggaran pulangan pelaburan sekiranya nilai perolehan tanah tersebut dilaburkan dalam bon atau deposit tetap yang mana ia merupakan salah satu aktiviti utama BNM. Berdasarkan analisis Audit, BNM dijangkakan mendapat keuntungan sejumlah RM9.49 juta dalam pelaburan bon atau RM124.58 juta pelaburan deposit tetap dalam tempoh perolehan tanah Lot 41 sehingga kini. Anggaran pulangan pelaburan adalah seperti dalam Jadual 13.2.	Seperti yang telah dimaklumkan dan diterangkan kepada pihak Jabatan Audit Negara pada jawapan bertulis pada 30 Oktober 2020, pembelian tanah Lot 41 adalah rizab tanah (land bank) masa hadapan untuk kegunaan oleh BNM dan agensinya seperti yang telah dipersetujui oleh Lembaga Pengarah BNM pada 24 Ogos 2017. Ia bukanlah bertujuan memperoleh pulangan pelaburan seperti dalam pembelian bon atau deposit tetap. Perkara ini juga telah dimaklumkan seperti penjelasan di atas di mana pembelian rizab tanah (land bank) sebelum ini adalah untuk kegunaan BNM pada masa hadapan bergantung kepada keperluan. Rumusan audit berhubung kehilangan pulangan pelaburan dibandingkan pendapatan pelaburan dalam bon atau deposit adalah kurang tepat kerana BNM seperti bank-bank pusat yang lain tidak membuat pelaburan dalam pasaran kewangan domestik seperti organisasi-organisasi lain bagi memperoleh pulangan pelaburan. Sebaliknya, penglibatan BNM dalam pasaran kewangan domestik adalah untuk menggalakkan kestabilan dasar monetari dan mengekalkan kestabilan pasaran kewangan, selaras dengan mandat dan objektif BNM. Tujuan pembelian tanah Lot 41 adalah bersifat jangka masa panjang, bagi mencapai visi BNM untuk membangunkan sebuah Hab Pendidikan Perkhidmatan Kewangan ('Financial Education Hub') di sekitar Ibu Pejabat Bank Negara Malaysia dan Sasana Kijang. Pulangan dari pembelian Lot 41 ini tidak wajar diukur dari aspek monetari yang berupa jangka masa pendek, sebaliknya fokus BNM adalah kepada sumbangan komprehensif jangka masa panjang dalam melahirkan modal insan kepada industri perkhidmatan kewangan di Malaysia.

Status Tindakan:

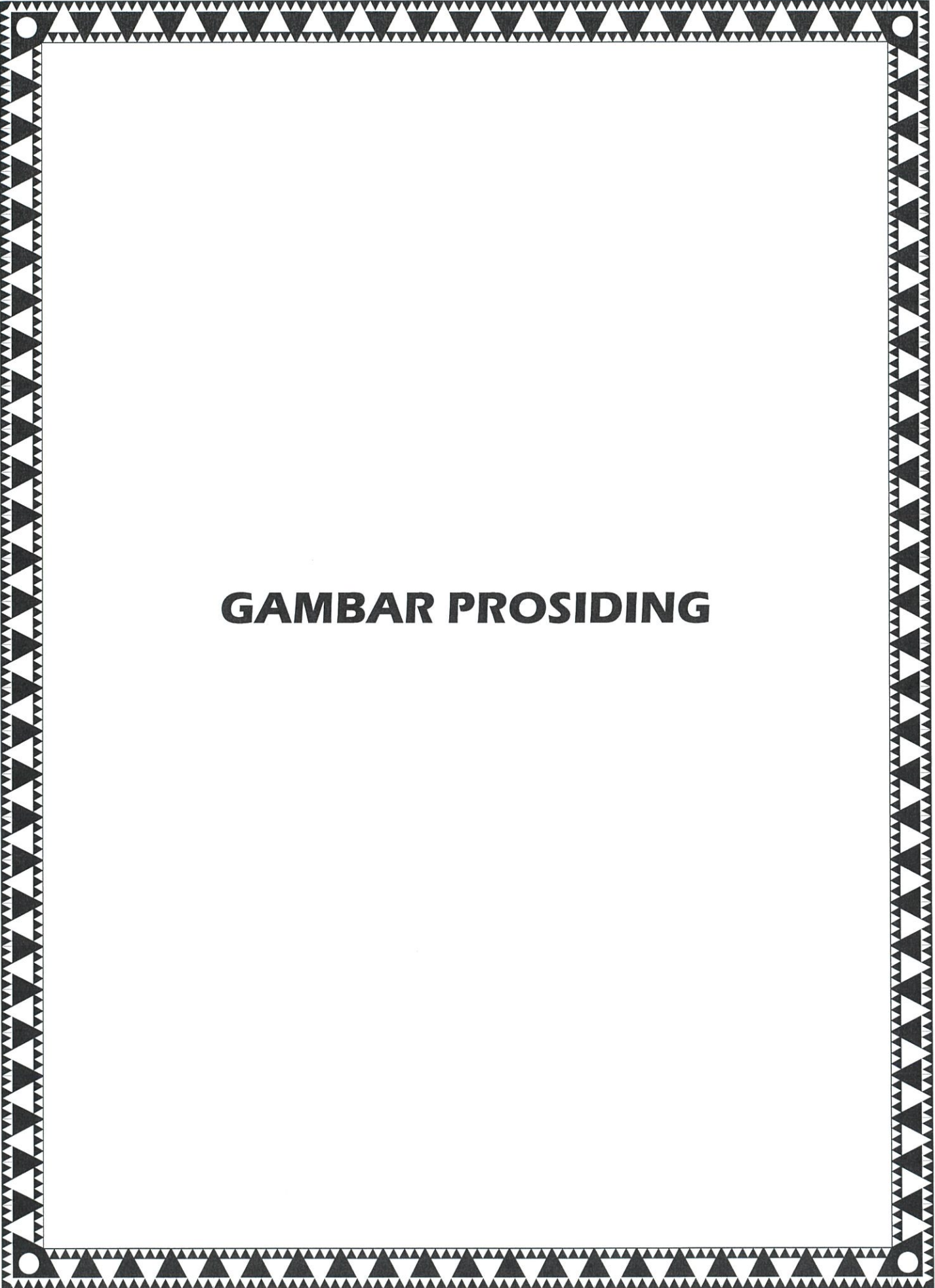
- Selesai (Hijau)

Maklumbalas Mengenai Pembangunan Hab Pendidikan di Tanah Lot 41

No Perenggan / Tajuk Isu Laporan Ketua Audit Negara		Maklum balas terkini BNM																		
1.03	4.1.7.b Kehilangan Hasil Sewa Berjumlah RM7.56 Juta ii. Sehingga bulan September 2020, tiga (3) penyewa/pengguna masih menyewa di atas tanah Lot 41 iaitu Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM), International University Malaysia Wales Sdn. Bhd. (IUMW) dan Kementerian Pertahanan (MINDEF). Semakan Audit terhadap perjanjian sewaan mendapati kadar sewaan yang ditetapkan oleh BNM kepada penyewa tersebut tidak seragam. Kadar sewaan kepada IUMW dikenakan pada kadar semasa, manakala kadar sewa SPRM dan MINDEF tidak mengikut kadar semasa dan lebih rendah dari sepatutnya. Ini menyebabkan BNM kehilangan hasil sewa berjumlah RM7.56 juta. Maklumat lanjut adalah seperti dalam Jadual 13.3. iii. Selain itu, MINDEF masih belum membuat pembayaran sewaan kepada BNM bagi tahun 2018 hingga 2020 berjumlah RM0.10 juta kerana perjanjian sewaan masih belum dimuktamadkan sehingga tarikh laporan ini.	Seperti yang telah dimaklumkan dan diterangkan kepada pihak Jabatan Audit Negara pada jawapan bertulis pada 30 Oktober 2020, perbezaan pengiraan hasil sewa yang dilaporkan mengikut penyewa adalah disebabkan: IUMW – Kadar sewaan yang berbeza dimana kadar Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) merangkumi kos penyelenggaraan, manakala kadar BNM tidak termasuk kos penyelenggaraan setelah mengambil kira kos tersebut ditanggung secara terus oleh penyewa. SPRM dan MINDEF – BNM membuat keputusan menunda pelaksanaan kadar JPPH dari tahun 2019 ke tahun 2020 setelah mengambil kira masa yang diperlukan oleh agensi Kerajaan yang terbabit untuk mendapatkan penempatan baru yang sesuai. Bermula dari tahun 2020, kadar sewa yang dikenakan adalah berdasarkan kadar yang ditetapkan oleh JPPH.																		
		<table><tr><th rowspan="2">Penyewa</th><th colspan="2">Kadar sewaan setahun (RM)</th></tr><tr><th>JPPH</th><th>BNM</th></tr><tr><td>SPRM (Rumah No. 9, 9A dan 9B)</td><td>51,600.00</td><td>51,736.20 (2020) 51,600 (2021)</td></tr><tr><td>MINDEF (Wisma Seri Kota)</td><td>49,200.00</td><td>49,200.00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Kadar yang dikenakan pinak BNM adalah sejajar dengan penilaian JPPH.</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Perjanjian bagi tahun 2020 dan 2021 pada kadar yang ditetapkan JPPH telah dipersetujui dan ditandatangani.</td></tr></table>		Penyewa	Kadar sewaan setahun (RM)		JPPH	BNM	SPRM (Rumah No. 9, 9A dan 9B)	51,600.00	51,736.20 (2020) 51,600 (2021)	MINDEF (Wisma Seri Kota)	49,200.00	49,200.00			Kadar yang dikenakan pinak BNM adalah sejajar dengan penilaian JPPH.			Perjanjian bagi tahun 2020 dan 2021 pada kadar yang ditetapkan JPPH telah dipersetujui dan ditandatangani.
Penyewa	Kadar sewaan setahun (RM)																			
	JPPH	BNM																		
SPRM (Rumah No. 9, 9A dan 9B)	51,600.00	51,736.20 (2020) 51,600 (2021)																		
MINDEF (Wisma Seri Kota)	49,200.00	49,200.00																		
		Kadar yang dikenakan pinak BNM adalah sejajar dengan penilaian JPPH.																		
		Perjanjian bagi tahun 2020 dan 2021 pada kadar yang ditetapkan JPPH telah dipersetujui dan ditandatangani.																		

Status Tindakan:

- Selesai (Hijau)



GAMBAR PROSIDING



