PARLIMEN KELIMA BELAS

LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI DI BAWAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI DAN KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA

DR.4 TAHUN 2024

AHLI-AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN PENGGAL KE 15

1. YB Datuk Wira Mas Ermieyati Samsudin [Masjid Tanah] ***-Pengerusi***
2. YB Puan Wong Shu Qi [Kluang] ***-Naib Pengerusi***
3. YB Tuan Syahredzan Johan [Bangi]
4. YB Puan Vivian Wong Shir Yee [Sandakan]
5. YB Dato' Adnan Abu Hassan [Kuala Pilah]
6. YB Dato' Mohd Isam Mohd Isa [Tampin]
7. YB Tuan Sim Tze Tzin [Bayan Baru]
8. YB Tuan Ts. Zahir Hassan [Wangsa Maju]
9. YB Dr. Richard Rapu @ Aman Anak Begri [Betong]
10. YB Tuan Haji Azli Yusof [Shah Alam]
11. YB Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman Ku Ismail [Kubang Pasu]
12. YB Tuan Ahmad Tarmizi Sulaiman [Sik]
13. YB Datuk Ali Anak Biju [Saratok]
14. YB Dr. Hajah Halimah Ali [Kapar]
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. Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM)
6. Kementerian Ekonomi
7. Jabatan Akauntan Negara Malaysia (JANM)

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
INFOGRAFIK	i.
1. PENDAHULUAN	1
2. OBJEKTIF PROSIDING	2
3. SKOP DAN METODOLOGI	2
4. LATAR BELAKANG	4
5. KETERANGAN SAKSI	4
5.1 Keterangan Ketua Audit Negara (KAN)	4
5.1.1 Projek Pembangunan LADA	5
5.1.2 Isu Hartanah Pelaburan	6
5.1.3 Isu Pengurusan Pajakan Tanah	8
5.2 Keterangan Kementerian Kewangan (MOF)	10
5.2.1 Isu 1: Pencapaian Projek Pembangunan LADA	10
5.2.2 Isu 2 dan 3: Pencapaian Projek Pelaburan Swasta	10
5.2.3 Isu 7: Projek Meroboh dan Membina Semula Auditorium Kota Mahsuri	12
5.2.4 Isu 8: Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi	12
5.2.5 Isu 9: Projek Perkampungan Tok Senik Resort	12
5.2.6 Isu 10: Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA	13
5.2.7 Isu 12: Pengurusan Secara Pengurusan dan Operasi (M&O) – Jeti Pelancongan Chenang	13
5.2.8 Isu 13: Pengurusan Secara Pengurusan dan Operasi (M&O) – Restoran 1Malaysia	14
5.2.9 Isu 14: Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah	14
6. PENEMUAN PAC	14
6.1 Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi	14
6.1.1 Perolehan Tanah Bagi Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi	16
6.1.2 Pemilikan Bersama Hotel St. Regis Langkawi	18
6.1.3 Perjanjian Pengurusan Hotel (HMA)	19
6.1.4 Kedudukan Hutang Hotel St. Regis Langkawi	22
6.1.5 Pengambilalihan Operasi Hotel Oleh *Receiver And Manager* (R&M)	23
6.1.6 Kekeliruan Syarikat Yang Bertanggungjawab Kepada Pemiutang	24
6.1.7 Perancangan Mengatasi Isu *Non-Performing Loan*	27
6.1.8 Tunggakan Bayaran Kepada Kontraktor	30
6.1.9 Kerugian Ditanggung Pihak LADA	31
6.1.10 Perjanjian Pajakan Tanah Plot 1 Yang Belum Dimuktamadkan	34

PERKARA	MUKA SURAT
6.2 Projek Perkampungan Tok Senik Resort	35
6.2.1 Pajakan Tanah Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.	35
6.2.2 Saham LADA Dalam Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.	37
6.2.3 Tuntutan Pihak Ketiga Ke Atas Tanah Perkampungan Tok Senik Resort	39
6.2.4 Obligasi Pembayaran Hutang Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.	40
6.2.5 Strategi MOF Tentang Hala Tuju Perkampungan Tok Senik Resort	42
6.2.6 Perancangan Mendapatkan Pajakan Baharu Di Masa Hadapan	44
6.3 Pembelian Hartanah Di Luar Langkawi	45
6.3.1 Kelulusan Pembelian dan Pembangunan Hartanah Di Langkawi	48
6.4 Bayaran Tunggakan Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA	49
6.5 Projek Langkawi Premium Outlet	52
6.6 Projek-projek Yang Diberi EOT Dan Peningkatan Kos Projek	54
6.7 Strategi LADA Untuk Meningkatkan Industri Pelancongan Langkawi	55
7. RUMUSAN PAC PARLIMEN	61
8. SYOR PAC PARLIMEN	62
GAMBAR PROSIDING	-
GLOSARI	-
AGENDA MESYUARAT	-
LAPORAN PROSIDING (HANSARD)	-
DOKUMEN PEMBENTANGAN	-

LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LADA DI BAWAH LADA DAN MOF

SAKSI

- Jabatan Audit Negara (JAN)
- Kementerian Kewangan (MOF)
- Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)

LATAR BELAKANG

Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)

- Ditubuhkan pada 15 Mac 1990 sebagai sebuah badan berkanun yang diperbadankan di bawah Akta LADA 1990 (Akta 423).

Fungsi LADA

- Membangun dan memajukan Pulau Langkawi sebagai destinasi pelancongan utama bertaraf dunia
- Melaksanakan pelbagai projek pembangunan hartanah

Pengauditan JAN

- Tempoh audit: 2018 hingga 2022
- Hasil audit: Prestasi Pembangunan Hartanah LADA masih belum mencapai prestasi yang memuaskan

PENEMUAN PAC

01 Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

- Pemilik hotel: INR Sdn. Bhd. (LADA 30%, MKD 30% dan Rajawali Group 40%)
- Perjanjian Pajakan Tanah Plot 1 antara LADA dan INR Sdn. Bhd. belum dimuktamadkan
  - Kerugian LADA: RM3.19 juta tidak dapat dikutip untuk tempoh 4 tahun 10 bulan
- Bayaran ansuran INR Sdn. Bhd. kepada bank pemiutang tertunggak
  - Sejumlah RM27 juta gagal dibayar sehingga 30 Jun 2021
  - Bank rekod *non-performing loan*
  - Operasi hotel diambil alih *Receiver & Manager*

02 Projek Perkampungan Tok Senik Resort

- Diusahakan Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.
  - Pemilikan saham: Maju Holdings Sdn. Bhd. 70 peratus dan LADA 30 peratus
  - Saham LADA tidak pernah didaftarkan
  - LADA tiada obligasi ke atas hutang syarikat sebanyak RM70 juta
- Terdapat tuntutan pihak ketiga ke atas tanah Tok Senik

03 Hartanah Di Luar Langkawi

- LADA memperoleh 7 unit lot rumah kedai di Selangor secara barter

04 Tunggakan Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

- Usaha LADA mendapatkan semula bayaran yang tertunggak

05 Projek Langkawi Premium Outlet

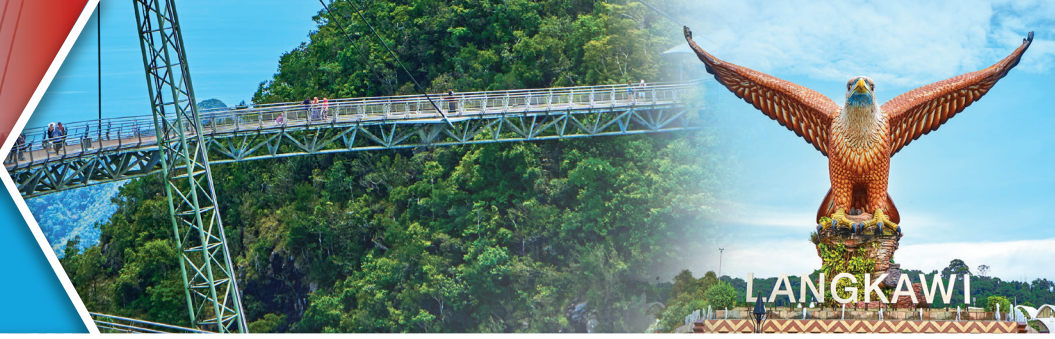
- Diteruskan dengan skala *mid-range* berbanding perancangan asal secara *full premium.*

06 Pemberian EOT dan Peningkatan Kos Projek-projek LADA

- Antaranya disebabkan pandemik Covid-19 dan proses berkaitan pengambilan balik tanah

07 Strategi LADA Untuk Meningkatkan Industri Pelancongan Langkawi

- Mempergiat program promosi luar negara
- Kerjasama dengan agensi-agensi pelancongan



LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LADA DI BAWAH LADA DAN MOF

RUMUSAN PAC PARLIMEN

01 Perjanjian pajakan untuk menyempurnakan hak milik tanah bagi Hotel St. Regis Langkawi antara pihak Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) dan INR Sdn. Bhd. tidak dapat ditandatangani kerana status tanah yang diperoleh adalah *leasehold* sedangkan syarat dalam *shareholders' agreement* telah menetapkan status tanah perlu berstatus *freehold.*

02 Lanjutan daripada perjanjian yang tidak dimeterai ini, LADA tidak dapat mengutip nilai pajakan RM660,000 setahun bagi tempoh empat (4) tahun 10 bulan dengan jumlah nilai pajakan sebanyak RM3.19 juta.

03 Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) merancang untuk memulakan proses penjualan Hotel St. Regis Langkawi bagi membantu menyelesaikan hutang syarikat INR Sdn. Bhd. kepada Bank Pembangunan. Walau bagaimanapun, terdapat kesukaran mendapatkan pembeli berpotensi selagi status tanah masih belum selesai.

04 Ketidakupayaan INR Sdn. Bhd. untuk melunaskan bayaran ansuran kepada pihak bank selama 24 bulan telah menyebabkan isu *non-performing loan* dan ianya bertambah kritikal apabila negara dilanda krisis pandemik Covid-19. Setakat 30 Jun 2021 tunggakan berjumlah RM27 juta.

05 Maju Holdings Sdn. Bhd. (MHSB) tidak mengambil tindakan untuk mendaftarkan pemilikan saham Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. sebanyak 30 peratus bersamaan dengan nilai sebanyak RM8.3 juta kepada LADA.

06 Kecuaian LADA membenarkan MHSB mencagarkan tanah kepada Perwaja Terengganu Sdn. Bhd. (PTSB) telah mengakibatkan LADA kehilangan pemilikan tanah tersebut.

SYOR PAC PARLIMEN

01 LADA dan MOF perlu mengambil tindakan segera bagi memuktamadkan status tanah supaya perjanjian pajakan dapat diselesaikan sekaligus membolehkan LADA mengutip nilai pajakan sebanyak RM3.19 juta.

02 MOF perlu mengemukakan pelan penyelamatan komprehensif Hotel St. Regis Langkawi kepada Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) yang merangkumi penstrukturan semula hutang, pengurusan perhotelan dan *way forward* hotel berkenaan selain status Tetuan Deloitte selaku *Receiver and Manager* (R&M).

03 LADA perlu meningkatkan tahap kompetensi pengurusan projek – projek yang sedang dilaksanakan agar dapat disiapkan mengikut garis masa, kualiti dan pulangan seperti yang disasarkan.

04 LADA perlu memastikan segala perancangan pembangunan dan promosi pelancongan pada masa akan datang ditadbir urus dengan baik supaya Langkawi kekal menjadi destinasi pelancongan bertaraf dunia.

05 MOF perlu lebih efektif dalam memantau dan mengawal selia syarikat – syarikat Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) supaya tidak berlaku kecuaian yang boleh menjejaskan kepentingan Kerajaan. MOF juga perlu sentiasa memastikan syarikat – syarikat MKD mampu menjana keuntungan dan berfungsi selaras dengan asas penubuhan syarikat.

LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN

LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA PARLIMEN

BERHUBUNG

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI

DI BAWAH

LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI DAN KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA

1. PENDAHULUAN

Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi di bawah Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) dan Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) adalah sebahagian daripada penemuan audit yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2022, Aktiviti Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan (Jilid 1) dan dibentangkan di Parlimen pada 22 November 2023.

Jabatan Audit Negara (JAN) merumuskan bahawa pengurusan pembangunan hartanah LADA secara keseluruhannya belum mencapai prestasi yang memuaskan kerana sebilangan projek pembangunan dan pelaburan swasta tidak dapat disiapkan mengikut tempoh ditetapkan dan pulangan hasil tidak mencapai sasaran keberhasilan. Selain itu, kelemahan dalam pengurusan pajakan tanah telah menyebabkan kegagalan kutipan hasil dan mendedahkan kepada risiko kehilangan tanah.

Justeru, selepas mendengar sesi taklimat JAN berhubung LKAN Tahun 2022 pada 22 November 2023, Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) Parlimen membuat keputusan untuk meneliti isu-isu yang berbangkit dalam pengurusan pembangunan hartanah LADA. Berikutan itu, PAC membuat keputusan memulakan prosiding berhubung isu ini pada 30 November 2023 yang memfokuskan pengurusan dan prestasi projek-projek pembangunan hartanah LADA.

2. OBJEKTIF PROSIDING

Prosiding mengenai Pengurusan Pembangunan Hartanah LADA telah dilaksanakan melalui punca kuasa dan mandat yang diberikan kepada PAC Parlimen seperti berikut:

i. Peraturan Mesyuarat (PM) 77(1)(c) Peraturan-peraturan Majlis Mesyuarat Dewan Rakyat (PPMMDR);
ii. PM 83(2) PPMMDR;
iii. Arahan Perbendaharaan (AP) (Pindaan 2023) 301;
iv. AP (Pindaan 2023) 304 (a); dan
v. Seksyen 5(3)(d) Pekeliling Am Bilangan 1 Tahun 2024: Organisasi Kementerian-kementerian.

Prosiding ini dilaksanakan bertujuan untuk mengkaji dan meneliti sama ada Pengurusan Pembangunan Hartanah LADA dilaksanakan dengan cekap dan berkesan mengikut garis panduan serta prosedur yang ditetapkan Kerajaan.

3. SKOP DAN METODOLOGI

3.1 Prosiding telah dibuat melalui pendekatan berikut:

i. memanggil pihak berkepentingan dalam pengurusan hartanah LADA iaitu:

a. Datuk Johan Mahmood Merican, Ketua Setiausaha Perbendaharaan (KSP);
b. Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi, Ketua Audit Negara (KAN);
c. Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad, Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (TKSP) (Pelaburan); dan

d. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (TKPE) LADA.

untuk memberi keterangan mengenai peranan dan penglibatan mereka dalam isu yang dibincangkan.

ii. menjemput *ex-officio* PAC daripada agensi Kerajaan Persekutuan seperti Jabatan Peguam Negara (AGC), Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA), Kementerian Kewangan Malaysia (MOF), JAN, Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM), Kementerian Ekonomi (KE) dan Jabatan Akauntan Negara (JANM) untuk menghadiri prosiding PAC Parlimen berhubung isu ini.

3.2 Prosiding yang telah diadakan adalah seperti berikut:

BIL.	TARIKH/ MASA	RUJUKAN PROSIDING	SAKSI
1.	30 November 2023/ 2.30 petang	Bil. 7/2023	**Jabatan Audit Negara (JAN)** • Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi, Ketua Audit Negara (KAN) • Tuan Haji Y Hamdan bin Mohd Dom, Pengarah (Bahagian Audit Prestasi I) • Encik Mohd Serjana bin Ibrahim, Pengarah (Bahagian Susulan Audit) • Encik Hamzah bin Azhan, Penasihat Undang-undang (PUU)
2.	30 November 2023/ 3.30 petang	Bil. 7(a)/2023	**Kementerian Kewangan (MOF)** • Datuk Johan Mahmood Merican, Ketua Setiausaha Perbendaharaan (KSP) • Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad, Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (TKSP) (Pelaburan) **Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)** • Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (TKPE) LADA
3.	13 Disember 2023/ 2.30 petang	Bil. 7(b)/2023	**Kementerian Kewangan (MOF)** • Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad, TKSP (Pelaburan) **Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)** • Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, TKPE LADA

3.3 PAC turut merujuk kepada dokumen-dokumen seperti berikut:

i. Slaid pembentangan JAN pada 30 November 2023;
ii. Slaid pembentangan MOF/ LADA pada 30 November 2023;
iii. Slaid pembentangan MOF/ LADA pada 13 Disember 2023; dan
iv. Maklumat tambahan berkaitan Pengurusan Pembangunan Hartanah LADA.

4. LATAR BELAKANG

LADA telah ditubuhkan pada 15 Mac 1990 sebagai sebuah badan berkanun yang diperbadankan di bawah Akta LADA 1990 (Akta 423). LADA berfungsi sebagai agensi yang berperanan dalam membangun dan memajukan Pulau Langkawi sebagai destinasi pelancongan utama bertaraf dunia serta melaksanakan pelbagai projek pembangunan hartanah seperti produk dan kemudahan pelancongan, projek pelaburan swasta dan infrastruktur awam serta sosioekonomi di Langkawi selaras dengan fungsinya di bawah Seksyen 4, Akta LADA 1990.

JAN telah melaksanakan pengauditan terhadap LADA yang tertumpu kepada projek pembangunan di bawah *Blueprint* Pelancongan Langkawi, RMKe-11 dan RMKe-12, projek pelaburan swasta dan aktiviti hartanah LADA. Prestasi projek pembangunan dinilai berdasarkan dua (2) perkara iaitu pencapaian output dan keberhasilan projek. Manakala pengurusan aktiviti pembangunan hartanah meliputi peruntukan dan perbelanjaan kewangan, pelaksanaan projek pembangunan LADA, perjanjian pajakan tanah, pengurusan hartanah pelaburan serta pertukaran dan pindah milik hartanah.

5. KETERANGAN SAKSI

Prosiding telah diadakan bagi mendapatkan keterangan dari semua pihak berkepentingan.

5.1 Keterangan Ketua Audit Negara (KAN)

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara] dalam Prosiding Bil. 7/2023 bertarikh 30 September 2023 telah membentangkan hasil pengauditan terhadap Pengurusan Pembangunan LADA yang dilaporkan dalam

LKAN Tahun 2022: Aktiviti Kementerian ataupun Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan (Jilid 1).

Pengauditan telah dijalankan bagi tempoh 2018 hingga 2022 terhadap prestasi pembangunan LADA di bawah Rancangan Malaysia Lima Tahun, hartanah pelaburan dan projek pelaburan swasta yang meliputi keluasan tanah LADA dengan anggaran sebanyak 1.9 peratus daripada keluasan keseluruhan Langkawi.

Prestasi Pembangunan Hartanah LADA secara keseluruhannya masih belum mencapai prestasi yang memuaskan dalam tempoh pengauditan disebabkan perkara-perkara berikut:

i. terdapat Projek Pembangunan LADA dan projek pelaburan swasta yang tidak dapat disiapkan dalam tempoh ditetapkan;
ii. hanya satu (1) daripada 19 cadangan konsep pembangunan Pelan Induk Pembangunan Tanah LADA 2016 – 2030 (MasPlan) telah dimeterai perjanjian; dan
iii. dari sudut pengurusan aktiviti pembangunan hartanah, berlaku kelemahan dalam pengurusan pajakan tanah yang memberi kesan kepada kutipan hasil tidak dapat diperolehi dan risiko kehilangan tanah.

5.1.1 Projek Pembangunan LADA

Berdasarkan Pelan Strategik LADA 2016 dan 2020, LADA menetapkan 90 peratus daripada projek pembangunan yang dilaksanakan perlu siap mengikut jadual semasa. Sehingga 31 Disember 2022, sebanyak RM255.20 juta (89.4%) daripada jumlah peruntukan RMKe-11 dan RMKe-12 sebanyak RM285.41 juta telah dibelanjakan melibatkan 20 projek pembangunan.

Daripada jumlah 20 projek pembangunan tersebut, 11 projek telah siap (55%), enam (6) projek sedang dalam pelaksanaan (30%), dua (2) projek telah dibatalkan (10%) dan satu (1) projek RMKe-12 belum dimulakan (5%).

Bagi 11 projek yang siap, enam (6) daripadanya telah disiapkan dalam tempoh lanjutan masa antara 72 hingga 977 hari.

Manakala terdapat dua (2) projek pembangunan yang siap telah dikenakan denda lewat siap (*liquidated ascertained damages* [LAD]) berjumlah RM117,298 atas kelewatan selama 13 hari dan 118 hari.

Bagi enam (6) projek yang masih dalam pelaksanaan, empat (4) projek didapati lewat jadual sehingga sembilan (9) peratus manakala dua (2) projek RMKe-11 yang dibatalkan adalah disebabkan projek dikenalpasti sebagai tidak berimpak tinggi dan kegagalan syarikat mengemukakan dokumen lengkap.

Bagi satu (1) projek RMKe-12, ia telah pun mula dilaksanakan pada 8 Februari 2023.

5.1.2 Isu Hartanah Pelaburan

Bagi Hartanah Pelaburan, tumpuan pengauditan difokuskan kepada kaedah pengurusan langsung oleh LADA terhadap sewaan lapan (8) taman perumahan LADA dan kaedah Pengurusan dan Operasi (M&O) terhadap pengurusan sebanyak 12 perjanjian M&O.

i. Sewaan Lapan (8) Taman Perumahan LADA

Berdasarkan Pelan Strategik LADA tahun 2016 dan 2020, LADA menyasarkan 90 peratus rumah ditawarkan kepada penyewa. Pencapaian output bagi hartanah pelaburan menunjukkan sebanyak 554 unit ataupun 65.4 peratus daripada 847 unit rumah di lapan (8) taman perumahan LADA telah disewakan pada tahun 2022. Berdasarkan laporan hasil LADA, pendapatan daripada sewaan perumahan yang diterima adalah berjumlah RM1.51 juta.

<u>Penjualan Rumah LADA</u>
LADA mempunyai sebanyak lapan (8) taman perumahan untuk tujuan sewa beli. Bagi isu dalam penjualan rumah LADA, berlaku kes pindah milik sebanyak 31 buah rumah kepada pembeli walaupun terdapat tunggakan bayaran berjumlah RM311,374.

Sewa Beli Rumah [Melayu Islam Kedah (MIK)]

Bagi sewa beli rumah MIK, jumlah keseluruhan bagi hasil sewa dan sewa beli rumah yang tidak dapat dikutip termasuk tunggakan dihapus kira adalah berjumlah RM3.06 juta bagi tempoh November 2006 hingga Disember 2022.

ii. 12 Perjanjian Pengurusan Dan Operasi (M&O)

Bagi 12 kontrak M&O yang dimeterai dengan pengendali yang dilantik, sasaran purata hasil yang sepatutnya berjumlah RM1.32 juta setahun, hanya berjaya menjana pendapatan kepada LADA antara RM0.85 juta hingga RM1.23 juta.

Operasi Jeti Pelancongan Chenang

Antara isu dalam perjanjian M&O adalah operasi Jeti Pelancongan Chenang yang terletak di Lot PT1298 dengan keluasan 0.62 ekar di Mukim Kedawang oleh pengendali syarikat swasta tidak berfungsi seperti mana ditetapkan dalam kontrak M&O.

Syarikat pengendali adalah Syarikat Betel Nuts Sdn. Bhd. dengan tempoh perjanjian pengoperasian antara 2007 hingga 2012. Perjanjian menetapkan syarikat perlu membayar balik yuran bulanan sebanyak RM5,000 dengan mengambil kira kenaikan sewa dan sebagainya. Bagaimanapun, didapati bahawa pada September 2019, jeti pelancongan tidak berfungsi seperti yang sepatutnya dan justifikasi diberikan syarikat adalah disebabkan lokasi dan keadaan persekitaran tidak sesuai untuk beroperasi sebagai jeti pelancongan.

Restoran 1Malaysia

Restoran 1Malaysia merupakan salah satu hartanah LADA yang telah siap dibina pada tahun 2014 melibatkan kos pembinaan sebanyak RM4.24 juta. Pengurusan aset ini telah diserahkan kepada anak syarikat LADA iaitu Langsura Geopark Sdn. Bhd. pada 18 April 2016. Syarikat telah mengalami kerugian antara RM23,975 hingga RM133,000 selama tiga (3) tahun berturut-turut sejak tahun 2016 sehingga premis ditutup pada tahun 2018. Sehingga 28 Februari 2022, restoran ini didapati tidak lagi beroperasi, tidak disenggarakan dan mengalami kerosakan yang teruk akibat cuaca dan sebagainya.

5.1.3 Isu Pengurusan Pajakan Tanah

Terdapat dua (2) isu utama dalam pengurusan pajakan tanah iaitu Projek Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi dan Projek Perkampungan Tok Senik Resort.

i. Projek Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi melibatkan dua (2) plot pajakan tanah iaitu Plot 1 dan Plot 2 yang berkeluasan 47.25 ekar dengan kos perolehan tanah berjumlah RM69.67 juta. Pembinaan hotel telah dilaksanakan secara berfasa iaitu Fasa 1 siap pada 31 Mac 2015 manakala Fasa 2 siap pada 31 Disember 2015. Hotel mula beroperasi mulai 29 Mei 2016.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi adalah bertujuan untuk menyediakan jumlah bilik dan kemudahan yang mencukupi dalam menjayakan Langkawi ASEAN Summit pada tahun 2015. LADA telah memajak tanahnya kepada syarikat Integrated Nautical Resort (INR) Sdn. Bhd. untuk tujuan pembangunan hotel berdasarkan *shareholders' agreement* yang telah ditandatangani pada 11 April 2014.

Penubuhan syarikat INR Sdn. Bhd. adalah berdasarkan pegangan ekuiti daripada tiga (3) buah syarikat iaitu Eagle Cove Sdn. Bhd., anak syarikat Rajawali Group yang memiliki 40 peratus pegangan saham, syarikat International Eagle Resources Sdn. Bhd., anak syarikat LADA dengan pegangan saham 30 peratus dan syarikat Twin Eagles Ventures Sdn. Bhd., anak syarikat Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) yang memiliki 30 peratus.

Syarikat INR Sdn. Bhd. perlu membayar nilai pajakan sebanyak RM660,000 setahun kepada LADA bagi Plot 1 untuk tempoh 99 tahun mulai tarikh pendaftaran geran baharu seperti yang telah dipersetujui Mesyuarat Pengarah LADA Bilangan 1 Tahun 2018 pada 11 Februari 2018. Bagaimanapun, didapati tiada perjanjian pajakan bagi tanah Plot 1 yang ditandatangani sehingga tarikh pengauditan dijalankan pada Disember 2022 menyebabkan hasil pajakan dengan anggaran RM3.19 juta tidak dapat dikutip oleh LADA bagi tempoh 4 tahun 10 bulan.

Manakala kadar pajakan tanah Plot 2 masih belum dimuktamadkan sehingga 31 Disember 2022 walaupun hotel telah beroperasi sejak tahun 2016. Anggaran hasil

pajakan bagi tanah Plot 2 masih belum dapat ditentukan kerana masih dalam penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

Semakan Audit selanjutnya mendapati bahawa syarikat INR Sdn. Bhd. telah membuat pinjaman pembiayaan berjumlah RM246.54 juta dengan sebuah bank bagi pelaksanaan projek pembinaan hotel. Didapati syarikat tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank bagi pembiayaan tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27.07 juta sehingga 30 Jun 2021.

Berdasarkan semakan terhadap perjanjian pembiayaan tersebut, bentuk sekuriti yang telah dipersetujui antara syarikat dan bank adalah gadaian ke atas pajakan tanah. Tanah LADA ini telah digunakan untuk mendapatkan pinjaman bank. Keadaan ini menyebabkan LADA berisiko kehilangan tanah pajakan kepada bank sekiranya tindakan perundangan diambil atas pelanggaran terma dan syarat dalam perjanjian pembiayaan bank.

Sekuriti yang ditetapkan perlu disempurnakan selewat-lewatnya 22 Mac 2015. Oleh itu, bank telah pun melaksanakan tindakan kaveat bagi tanah Plot 1 mulai 29 Mac 2015. Bagaimanapun, pihak bank tidak dapat menyempurnakan gadaian ke atas pajakan tanah tersebut disebabkan perjanjian pajakan tanah antara syarikat INR Sdn. Bhd. dan LADA masih belum ditandatangani.

ii. Projek Perkampungan Tok Senik Resort

LADA telah memberi dua (2) lot pajakan tanah berkeluasan 15.41 hektar kepada syarikat Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. untuk membangunkan Projek Perkampungan Tok Senik Resort pada tahun 2000. Kini, Perkampungan Tok Senik Resort tidak beroperasi sepenuhnya kerana kekangan kewangan syarikat selain telah usang.

Berdasarkan perjanjian, syarikat perlu membayar pajakan tanah bernilai RM8.3 juta kepada LADA atau 30 peratus pegangan saham LADA dalam syarikat sebagai balasan. Bagaimanapun, balasan yang sepatutnya diterima LADA sama ada dalam bentuk pegangan saham atau tunai masih belum dilaksanakan sehingga 31 Disember 2022.

LADA juga berisiko kehilangan dua (2) lot tanah bernilai RM2.76 juta kerana tanah telah digadaikan melalui perjanjian berasingan antara LADA, Maju Holdings Sdn.

Bhd. (MHSB) dan Perwaja Terengganu Sdn. Bhd. (PTSB) bagi tujuan memberi jaminan atas obligasi syarikat MHSB kepada PTSB bagi pembelian saham dalam entiti milik PTSB. Oleh itu, terdapat tuntutan hutang PTSB kepada MHSB dan perkara ini telah menjadi kes mahkamah.

5.2 Keterangan Kementerian Kewangan (MOF)

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 dan **Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023** telah membentangkan status isu-isu dalam LKAN Tahun 2022 yang masih belum selesai seperti berikut:

5.2.1 Isu 1: Pencapaian Projek Pembangunan LADA

Daripada 20 projek pembangunan yang diluluskan di bawah RMKe-11 dan RMKe-12, 15 projek telah siap, tiga (3) projek dalam pelaksanaan dan dua (2) projek telah dibatalkan. Tiga (3) projek yang sedang dilaksanakan telah ada peningkatan dalam tempoh sebulan terakhir. Ringkasan status bagi tiga (3) projek pembinaan tersebut adalah seperti jadual berikut:

Jadual 1: Status Pelaksanaan Projek Pembinaan LADA

Bil.	Projek	Pencapaian	Tempoh Siap
1	Membina Baharu Jambatan Sungai Perangin, Oriental Village	90 peratus	Awal tahun 2024
2	Meroboh dan membina baharu pelantar Tasik Dayang Bunting	15 peratus	Ogos 2024
3	Membaik pulih dan menaik taraf Jeti Pelancongan Kuah	92 peratus	Awal tahun 2024

Bagi isu pemberian lanjutan masa (EOT), kebanyakan projek yang diberi EOT adalah di luar kawalan kontraktor.

5.2.2 Isu 2 dan 3: Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

Bagi empat (4) projek pelaburan swasta yang mengalami kelewatan jadual, terdapat peningkatan dari segi kemajuan pelaksanaan sebanyak 18 peratus hingga 24 peratus. Status terkini bagi pelaksanaan empat (4) projek yang lewat tersebut diringkaskan seperti jadual berikut:

Jadual 2: Kemajuan Pelaksanaan Projek Pembangunan LADA Yang Mengalami Kelewatan Jadual

Bil.	Projek	Status Terkini
1	Perdana Quay	65 peratus
2	The Burau	18 peratus
3	Langkawi City	44 peratus
4	Langkawi Premium Outlet	39 peratus

Manakala bagi tiga (3) projek yang dibatalkan iaitu Projek Muzium Coklat, Projek Geopark City dan Medical Village adalah disebabkan ketidakpatuhan kontraktor terhadap terma-terma perjanjian pajakan dan sedang dalam tindakan undang-undang terutamanya dari segi kutipan balik nilai pajakan.

Bagi mengukuhkan panel pelaburan LADA dan juga bagi memantau pencapaian pelaksanaan projek-projek bagi memastikan projek pembangunan swasta tidak mengalami kelewatan dan siap mengikut jadual, LADA telah menggariskan beberapa tindakan penambahbaikan daripada aspek tadbir urus seperti berikut:

i. Mengemas kini dasar pelaburan dan pelaksanaan projek melalui Dasar Strategik Pelaburan dan Pengurusan Aset LADA (DSPPA 2022) seperti gadaian, surat kuasa wakil, sekuriti projek dan bayaran;
ii. Laporan pemantauan secara bulanan melalui Laporan Pemantauan Pelaksanaan Projek-Projek Pelaburan;
iii. Pemantauan secara sukuan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan, Pembangunan dan Pelaburan LADA dan dibentangkan kepada Panel Penasihat Pelaburan LADA; dan
iv. Mesyuarat Jawatankuasa Bersama secara berkala bagi model pelaburan perkongsian pintar.

Bagi pembangunan tanah-tanah kosong yang melibatkan 19 projek pembangunan, terdapat tambahan pelabur yang menunjukkan minat kerana terdapat peningkatan cadangan pelaburan daripada 60 kepada 80 cadangan.

Pihak LADA juga telah membangunkan garis panduan pembangunan tanah-tanah pasif melibatkan kesemua potensi tanah-tanah milik LADA termasuk cadangan pembangunan bagi tanah-tanah kosong berskala kecil. Garis panduan ini telah dibentangkan dan diperakukan oleh panel penasihat pelaburan LADA pada 3 Disember 2023.

5.2.3 Isu 7: Projek Meroboh dan Membina Semula Auditorium Kota Mahsuri

Projek Meroboh dan Membina Semula Bangunan Auditorium Kota Mahsuri dilaksanakan oleh kontraktor berbeza mengalami kelewatan dengan keseluruhan EOT berjumlah 742 hari. Jabatan Kerja Raya (JKR) selaku Pegawai Penguasa (SO) bagi projek ini telah mengeluarkan surat Tuntutan Perakuan Kos Penamatan berjumlah RM2.84 juta kepada kontraktor asal pada 9 November 2021 kerana kegagalan kontraktor asal tersebut menyiapkan projek mengikut syarat-syarat kontrak. Isu tuntutan daripada kontraktor asal projek ini masih belum selesai dan sedang dalam tindakan untuk dilaksanakan proses arbitrasi. Kes ini sedang dipantau oleh MOF dan dijangka keputusan akan diperolehi pada akhir Disember 2024.

5.2.4 Isu 8: Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

Isu bagi pembinaan Hotel St. Regis Langkawi adalah perjanjian pajakan tanah antara pihak syarikat dan LADA yang tidak dimeterai dan kini sedang dalam proses untuk dimuktamadkan. Pihak hotel telah mengemukakan terma-terma perubahan untuk *shareholders' agreement* dan pihak LADA sedang meneliti perkara ini untuk dimuktamadkan bersekali dengan perjanjian pajakan yang dijangka akan selesai pada suku pertama tahun 2024.

5.2.5 Isu 9: Projek Perkampungan Tok Senik Resort

Pada permulaan Projek Perkampungan Tok Senik Resort, LADA telah membenarkan MHSB mencagarkan tanah yang digunakan bagi pembangunan projek tersebut. Namun kini disebabkan kegagalan projek, LADA berisiko kehilangan hak atas tanah yang dicagarkan tersebut.

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] menjelaskan bahawa isu audit berkaitan pendaftaran saham LADA dalam Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. sebanyak 30 peratus yang tidak dilaksanakan menjadi fokus MOF dalam projek pembangunan Perkampungan Tok Senik Resort. MOF menyedari bahawa pendaftaran saham berkenaan tidak dilaksanakan. Bagaimanapun berikutan projek itu telah gagal, MOF berpendapat bahawa adalah berisiko untuk mendaftarkan saham untuk projek berkenaan di bawah LADA.

"*Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:* *Isu nombor sembilan ialah dari segi Projek Pembangunan Tok Senik yang diusahakan oleh syarikat di bawah Maju Holdings tetapi akhirnya projek itu gagal. Tetapi, isunya, pada asalnya, LADA telah membenarkan pemaju tersebut cagarkan tanah. So, dengan itu, terdapat risiko dari segi hak atas tanah. Tapi, pada masa yang sama, isu yang dibangkitkan Audit berhubung dengan pendaftaran sahamnya tidak dilaksanakan. Pada pandangan kami, lebih berisiko memandangkan projek itu dah gagal untuk mendaftarkan saham atas projek tersebut."*

[Muka surat 4, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

5.2.6 Isu 10: Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

Terdapat tunggakan bayaran bagi jualan dan sewa beli lot perumahan LADA berjumlah RM723,231.60 sehingga 31 Disember 2022 melibatkan 41 unit. Jumlah tunggakan tersebut telah dikurangkan kepada RM600,000 sehingga November 2023 yang mana kutipan telah dibuat secara berkala dan tindakan telah dibuat berdasarkan kontrak-kontrak sewa beli.

Sebanyak 31 lot rumah telah dipindah milik walaupun pembeli belum menjelaskan tunggakan dan daripada jumlah ini, tiga (3) kes daripadanya telah selesai manakala baki berjumlah 28 kes masih dalam tindakan.

Tindakan sedang diambil atas pembeli untuk menyempurnakan bayaran tunggakan dan proses penjualan rumah telah ditambah baik supaya penyerahan kunci hanya dibuat setelah pembayaran disempurnakan.

5.2.7 Isu 12: Pengurusan Secara Pengurusan dan Operasi (M&O) – Jeti Pelancongan Chenang

Bagi Jeti Pelancongan Chenang, operasi jeti berkenaan didapati tidak berfungsi dan tidak disenggara yang menyebabkan jeti tidak dapat beroperasi. Isu di Jeti Pelancongan Chenang adalah wujudnya masalah dengan operator jeti di mana tindakan perlu diambil untuk memastikan operator mematuhi undang-undang tempatan. Sebagai hala tuju, LADA akan menawarkan *Request For Proposal* (RFP) ke atas tapak jeti tersebut untuk membangunkan semula pembangunan di kawasan jeti.

5.2.8 Isu 13: Pengurusan Secara Pengurusan dan Operasi (M&O) – Restoran 1Malaysia

Lanjutan kegagalan pengoperasian Restoran 1Malaysia yang dioperasikan pengusaha asal, LADA sedang memuktamadkan terma dengan syarikat baharu untuk mengusahakan restoran tersebut. Surat tawaran pengurusan melalui kaedah *smart partnership* dengan kos pembangunan dan penyenggaraan ditanggung oleh syarikat telah dikeluarkan pada 5 Disember 2023 kepada syarikat yang berminat untuk menjalankan operasi.

5.2.9 Isu 14: Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah

LADA memperoleh pemilikan satu (1) lot tanah iaitu Lot 43858 Mukim Sg. Buloh, Selangor yang mempunyai tujuh (7) unit rumah kedai lima (5) tingkat di Bandar Damansara Perdana dalam satu proses *land swap.* Kini LADA dalam tindakan untuk melaksanakan penilaian semula JPPH bagi tujuan penjualan. Buat masa ini, aset berkenaan disewakan untuk menjana pendapatan kepada LADA.

6. PENEMUAN PAC

Penemuan PAC adalah seperti berikut:

6.1 Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

LADA serta MOF telah menandatangani satu *shareholders' agreement* dengan Rajawali Group yang dikaitkan dengan usahawan daripada Indonesia bernama Peter Sondakh bagi menubuhkan syarikat INR Sdn. Bhd. sebagai pemaju Hotel St. Regis Langkawi yang dimiliki secara bersama dengan pegangan saham 30 peratus (LADA), 30 peratus (MOF) dan 40 peratus (Rajawali Group).

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 telah menerangkan latar belakang pembinaan Hotel St. Regis Langkawi yang mana pelaksanaannya adalah pada tahun 2013 sebagai memenuhi keperluan Langkawi ASEAN Summit 2015.

Perolehan tanah telah selesai pada tahun 2018 dengan jumlah anggaran kos sebanyak RM70 juta. Perolehan tanah dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan yang disalurkan kepada LADA dan pada ketika itu perjanjian pajakan belum ditandatangani.

Berdasarkan *shareholders' agreement* yang telah ditandatangani antara LADA, MOF dan Rajawali Group, tanah perlu berstatus hak milik kekal (*freehold*). Walau bagaimanapun, Kerajaan Negeri yang mempunyai kuasa mutlak untuk menetapkan had-had dan syarat-syarat terhadap permohonan pemilikan tanah telah meluluskan sebagai pajakan (*leasehold*) kepada LADA.

Oleh itu, pindaan perlu dibuat terhadap *shareholders' agreement* seperti yang telah dipersetujui oleh Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA pada 15 Mei 2023. Bagi tujuan ini, perjanjian pajakan perlu dimuktamadkan.

> ***"Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]:*** *Mengenai St. Regis Hotel, isu ini basically isu nombor lapan. Pelaksanaan pembangunan Hotel St. Regis Langkawi adalah pada tahun 2013, bersekali dengan projek Langkawi International Convention Centre (LICC). Dua-dua projek ini dilaksanakan pada ketika itu untuk memenuhi keperluan dan sempena Langkawi ASEAN Summit 2015.*
>
> *Bagi tujuan pelaksanaan projek ini, syarikat pemaju iaitu syarikat Integrated Nautical Resorts Sdn Bhd ataupun dikenali sebagai INR, telah ditubuhkan bersama antara LADA, Kementerian Kewangan dan juga Rajawali melalui satu shareholders agreement. Matlamatnya adalah untuk memajukan projek ini. Tanggungjawab LADA adalah untuk menyelesaikan isu-isu, menyelesaikan pengambilan balik tanah, perolehan daripada kerajaan negeri dan juga tuan-tuan tanah yang lain di tapak yang berkenaan.*
>
> *Kemudiannya, perolehan tanah ini lebih kurang 47 ekar selesai mendapat— menjadi hak milik LADA pada tahun 2018 dengan jumlah kos lebih kurang RM70 juta yang dibiayai oleh peruntukan Kerajaan Persekutuan yang disalurkan kepada LADA. Untuk makluman, pada ketika ini perjanjian pajakan belum ditandatangani. Walau bagaimanapun, Mesyuarat Lembaga Jemaah Pengarah LADA pada 2023 Bilangan 1, basically secara dasarnya bersetuju untuk membuat pindaan terhadap terma-terma perjanjian di dalam shareholders agreement yang telah ditandatangani sebelumnya.*
>
> *Untuk menyelaraskan perkara-perkara di dalam shareholders agreement berkenaan, yang mana hasrat di dalam shareholders agreement, contohnya di dalam shareholders agreement menyatakan bahawa tanah perlulah hak milik selama-lamanya. Walau bagaimanapun, apabila kerajaan negeri meluluskan pajakan kepada LADA, tidak dapat selama-lamanya. Jadi, itu antara perkara yang perlu dibuat*

pindaan di dalam shareholders agreement yang telah dipersetujui oleh Jemaah Pengarah LADA pada 15 Mei 2023. Jadi untuk makluman, perjanjian- kemudiannya, perjanjian pajakan akan dimuktamadkan..."

[Muka surat 12-13, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Saya nak tanya LADA. Bolehkah kerajaan negeri memberi freehold kepada mereka, instead of 99 years, kepada back to the original untuk menyelamatkan masalah yang ditimbulkan? Kenapa pada— originally, sepatutnya freehold, but tiba-tiba jadi 99 years. What happened? Bolehkah kerajaan negeri revert balik kepada freehold kepada tanah tersebut?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Permohonan asal memang kita buat untuk selama-lamanya as per shareholders agreement. Walau bagaimanapun, kerajaan negeri mempunyai kuasa mutlak untuk menetapkan had-had dan syarat-syarat apabila pemohon-pemohon membuat permohonan tanah. Jadi, kita tak tahu apa polisi dan reason sebenarnya."*

[Muka surat 31, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.1 Perolehan Tanah Bagi Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan bagi pembinaan Hotel St. Regis Langkawi, beberapa lot tanah telah dibeli bagi tujuan pembinaan hotel tersebut iaitu satu (1) lot daripada Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah (KEDA) dan tiga (3) lot tanah daripada Kerajaan Negeri Kedah.

Pembelian tanah sebanyak tiga (3) lot daripada Kerajaan Negeri Kedah berkeluasan 47.4 ekar telah selesai diperoleh pada tahun 2018 dan diberi milik kepada LADA dengan kos keseluruhan RM69.67 juta yang dibiayai sepenuhnya oleh MOF. LADA telah menyelesaikan isu-isu pemilikan tanah pada September 2018. Pembayaran bagi tujuan pemilikan tanah-tanah tersebut telah selesai dan tiada isu mengenai tunggakan kepada kerajaan negeri ataupun kepada pemilik lain yang terlibat.

"***Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]:*** *Sikit, Pengerusi. Before we move to another point. Fasal tanah, sebenarnya siapa punya tanah asalnya? Sama ada pemilikan tanah selama-lamanya atau 99 tahun. Is it tanah kerajaan negeri? Then, macam mana— dia sedekah kepada LADA ke, LADA beli daripada dia ke? Ke macam ini?*

...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Pemilik asal pada ketika itu KEDA. KEDA ada satu lot. KEDA Kedah. Tiga lot lagi state government. Tanah TK Kerajaan Negeri Kedah ... Kemudian, LADA belilah tanah-tanah itu.*

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: *Beli?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ya."*

[Muka surat 25, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *... Saya nampak ada slaid 11. Di sana ada satu kenyataan. "Kesemua tiga lot tanah berkeluasan 47.4 ekar telah selesai diperolehi pada 2018 dan diberi milik kepada LADA dengan kos keseluruhan RM69.67 juta yang dibiayai sepenuhnya oleh MOF."*

Ini bermaksud bahawa MOF telah bayar RM69 juta kepada state government untuk membeli tanah tersebut. Betul ya? Sudah membeli tanah tersebut dan dipindah milik. Kenapa masih wujud isu pajakan kerana duit telah bagi, RM69 million? Mengapa masih ada tunggakan pajakan?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *YB, saya nak tambah sikit. It is not only kerajaan negeri tetapi ada pemilik lain.*

...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Actually, LADA tak ada tunggakan dengan kerajaan negeri ataupun dengan pemilik lain. Semasa kita mendapatkan— setelah pembayaran semua diselesaikan, barulah kita dapat pemilikan tanah itu. Jadi, tak ada isu mengenai tunggakan kepada kerajaan negeri ataupun kepada pemilik."*

[Muka surat 33, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Okey, ada satu soalan. Jadi, St. Regis Hotel ini siap dibina pada tahun 2015 kah, 2016?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *2014 sebelum Langkawi ASEAN Summit.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *2014?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Ya.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Tapi MOF membuat pembayaran untuk pindah milik tanah itu kepada LADA hanya pada 2018.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *LADA.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *LADA. Betul?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *LADA menyelesaikan isu-isu pemilikan tanah pada 2018.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Jadi, bulan apa— bulan bila dalam tahun tersebut kita selesaikan isu itu? Ada tarikh tak?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *September 2018*."

[Muka surat 36, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.2 Pemilikan Bersama Hotel St. Regis Langkawi

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dan **Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023** memaklumkan pemilik Hotel St. Regis Langkawi adalah syarikat INR Sdn. Bhd. yang mana dimiliki secara bersama oleh LADA (30%), MKD (30%) dan Rajawali Group (40%).

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Pengerusi, boleh saya tanya? INR ini hak syarikat milik siapa?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *So, INR bila diwujudkan perjanjian usaha samanya, ia melibatkan perjanjian 30 peratus bawah LADA, 30 peratus bawah Kementerian Kewangan dan juga 40 peratus bawah pihak Rajawali yang biasanya dikaitkan dengan usahawan daripada Indonesia yang bernama Peter Sondakh..."*

[Muka surat 13, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *... Pemilik hotel adalah INR yang mana dimiliki secara bersama 30:30:40. LADA 30 peratus, 30 peratus MKD dan 40 peratus Rajawali. INR adalah pemilik bangunan, pemilik Hotel St. Regis, manakala tanah adalah milik LADA."*

[Muka surat 15, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] juga memaklumkan cadangan memilih St. Regis dan kerjasama dengan Rajawali Group bagi projek pembangunan adalah satu cadangan yang telah dibawa oleh pihak Rajawali Group kepada mantan Yang Amat Berhormat Perdana Menteri pada tahun 2013.

> ***"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]:*** *Okey, Datuk KSP. Terima kasih Datuk Pengerusi. Saya ada satu soalan iaitu di sini slaid pun katanya, cadangan pembangunan Hotel St. Regis Langkawi mula dibina pada tahun 2013. Jadi, pada awalnya memang sudah pilih Marriott Group. Jadi, boleh saya tahu siapa yang bawa idea ini untuk pilih St. Regis dan juga bekerjasama dengan Rajawali untuk projek pembangunan ini kerana kenapa bukan group hotel lain seperti Hilton kah ataupun jenama hotel lain? Kenapa mesti St. Regis dan dengan Rajawali? Adakah ini keputusan yang dibuat oleh Ahli Lembaga Pengarah ketika itu atau Jemaah Menteri? Satu soalan lagi saya tanya nanti.*
>
> ***Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Saya difahamkan pada masa itu dari segi cadangan pembangunan ini adalah satu cadangan yang telah dibawa pada Mantan Yang Amat Berhormat Perdana Menteri oleh pihak Rajawali pada masa tersebut."*
>
> [Muka surat 27, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.3 Perjanjian Pengurusan Hotel (HMA)

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan Marriot Group adalah pemilik jenama St. Regis. Satu perjanjian pengurusan hotel (HMA) telah ditandatangani antara syarikat INR Sdn. Bhd. dan Marriot Group.

> ***"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]:*** *Pengerusi, boleh saya tanya? St. Regis itu operator, okey dan property atau owner kepada— owner of the bangunan semua itu adalah INR, betul ya? Jadi, patutnya apakah perjanjian antara INR dengan St. Regis? Maksudnya, perlukah kita— INR bayar royalti kepada— kerana kita pakai St. Regis? Apakah profit sharing? Adakah profit sharing antara St. Regis dengan INR? Apakah dia punya perjanjian?*
>
> ***Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]:*** *Yang ini kalau boleh saya jelaskan. ... INR adalah pemilik bangunan, pemilik Hotel St. Regis, manakala tanah adalah milik LADA.*
>
> *Berkenaan antara INR dan juga St. Regis. St. Regis— jenama St. Regis adalah dipunyai oleh Marriot sebagai pemilik jenama. Di antara INR dan Marriot, kita telah*

tandatangani sebagaimana pengusaha hotel yang lain, menandatangani hotel management agreement di antara INR dan juga Marriot. Saya tidak dapat jelaskan secara detil daripada segi profit sharing dan sebagainya..."

[Muka surat 14-15, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Syarikat INR Sdn. Bhd. perlu membayar 10 peratus kepada Marriot Group, pemilik jenama St. Regis iaitu caj lapan (8) peratus daripada hasil (*revenue*) dan caj dua (2) peratus daripada keuntungan operasi kasar (*gross operating profit*) Hotel St. Regis Langkawi.

"Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *... HMA antara Marriott dan INR telah menggariskan bahawa beberapa perkara seperti percentage daripada revenue dan juga percentage daripada operating profit untuk dibayar kepada brand name Marriott.*

Setelah ditolak kepada kos-kos operasi yang sememangnya Marriott tiada masalah untuk maintain kos operasi dan sebagainya, memang ada keuntungan, lebihan daripada keuntungan tersebut, pemegang saham boleh membuat withdrawal ..."

[Muka surat 18-19, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] memaklumkan terdapat dua (2) jenis caj yang perlu dibayar oleh syarikat INR Sdn. Bhd. kepada Marriot Group, iaitu sebanyak lapan (8) peratus daripada hasil (*revenue*) dan dua (2) peratus daripada keuntungan operasi kasar (*gross operating profit*). Sejak Hotel St. Regis Langkawi beroperasi, syarikat INR Sdn. Bhd. telah menyempurnakan semua obligasi terhadap Marriot Group.

"Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *...Daripada segi perjanjian kita dengan Marriot, kita membayar ada dua caj. Pertama adalah lapan peratus daripada revenue dan dua peratus daripada gross operating revenue."*

[Muka surat 30, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Soalan timbul daripada maklumat yang terkini kita dapat. Obligation INR kepada St. Regis is eight percent of the revenue campur two percent of the gross operating revenue. Correct?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Oh, ya, profit. Gross operating profit. Sorry.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Okey. Now, maknanya itu pun INR ada berhutang dengan St. Regis?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Tidak ada. Kita tidak ada hutang dengan St. Regis.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *So, maknanya, that percentage has been fulfilled-lah?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Fulfilled. Correct, betul.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Okey. Maknanya, INR, there is no outstanding payment towards St. Regis?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Tidak ada.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Tidak ada ya.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Sebab, apabila operasi di peringkat hotel, revenue dikutip oleh Marriot dan buku operasi juga diselenggara oleh Marriot lah. Jadi, ditolak daripada amaun tersebut."*

[Muka surat 31-32, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Syarikat INR Sdn. Bhd. telah menandatangani HMA dengan syarikat Starwood pada 1 September 2014 sebelum Marriott Groups Global mengambil alih syarikat berkenaan. HMA berkenaan berkuat kuasa untuk tempoh selama 10 tahun serta tamat pada 31 Ogos 2024 dan kedua-dua pihak boleh memperbaharui perjanjian berkenaan.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] memaklumkan HMA pada asalnya dibuat dengan syarikat Starwood pada 1 September 2014. Namun memandangkan Marriott Groups Global telah mengambil alih Starwood, HMA telah ditandatangani dengan Marriot Group sebagai pemilik St. Regis. Tempoh HMA adalah selama 10 tahun dan boleh diperbaharui.

"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *... Boleh saya tahu perjanjian antara INR dengan operator itu? Berapa lama kita sudah tandatangani? Untuk berapa lama kita melantik Marriott Group jadi operator?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Kita memang dah lantik daripada asalnya. Cuma ingin saya maklumkan, sebelum ini kita dengan Starwood. Tetapi memandangkan Marriott Groups Global telah mengambil alih Starwood, jadi*

perjanjian hotel management agreement adalah dengan Marriott sebagai pemilik Hotel St. Regis. Tapi daripada asal, tahun– tahun, date tu nanti saya jelaskan."

[Muka surat 28, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Perjanjian antara INR dengan operator berapa lama? Maksudnya, mereka boleh terus buat operating sepanjang berapa tahun?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *10 tahun, renewable."*

[Muka surat 31, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.4 Kedudukan Hutang Hotel St. Regis Langkawi

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan jumlah keseluruhan hutang syarikat INR Sdn. Bhd. adalah sebanyak RM266.54 juta yang merangkumi pinjaman dari Bank Pembangunan sebanyak RM246.54 juta bagi pelaksanaan projek pembinaan hotel dan pinjaman daripada pihak Kerajaan sebanyak RM20 juta.

*"**Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]:*** *Okeylah kalau— okey. So, berapakah INR punya hutang kepada Bank Pembangunan? Berapa dia kena bayar tiap-tiap bulan kepada Bank Pembangunan? Boleh saya dapat info?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Perjanjian asalnya lebih kurang RM250 juta dari segi...*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Okey. Saya jelaskan secara terperinci. Jumlah pinjaman INR kepada Bank Pembangunan adalah sebanyak RM266.5 juta yang mana— tahunan berapa? [Merujuk kepada pegawai]*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *246. 246.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *266.54. Sorry, RM246.54 juta, Bank Pembangunan. Satu lagi hutang adalah kepada kerajaanlah, government soft loan sebanyak RM20 juta. Jadi, jumlah keseluruhan hutang INR adalah sebanyak RM266.54 juta."*

[Muka surat 19, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.5 Pengambilalihan Operasi Hotel Oleh *Receiver And Manager* (R&M)

Syarikat INR Sdn. Bhd. kini berhadapan dengan masalah kewangan apabila gagal melunaskan bayaran ansuran kepada bank yang mana pembiayaan telah tertunggak selama 24 bulan. Pada 30 Jun 2021 sejumlah RM27 juta gagal dibayar.

Berikutan itu bank pemiutang Hotel St. Regis Langkawi iaitu Bank Pembangunan telah melantik Tetuan Deloitte sebagai *Receiver And Manager* (R&M) untuk mengambil alih operasi Hotel St. Regis Langkawi bagi melunaskan hutang berkenaan.

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dan **Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023** telah menjelaskan operasi Hotel St. Regis Langkawi kini diambil alih oleh R&M iaitu Tetuan Deloitte setelah syarikat INR Sdn. Bhd. tidak dapat melunaskan bayaran ansuran kepada bank yang mana pembiayaan telah tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27 juta.

> ***"Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Mungkin satu nama yang tidak asing pada Ahli PAC disebabkan satu lagi perkara yang dibawa kepada PAC berhubung dengan FELDA dan pembelian saham Eagle High. Tetapi pada masa ini— tetapi pembiayaan pembangunan Hotel St. Regis telah dibiayai, terutamanya daripada pinjaman daripada Bank Pembangunan. Disebabkan INR tidak mampu— sebab pada asalnya INR pun mengalami kerugian, tidak dapat membayar balik obligasi di bawah perjanjian daripada Bank Pembangunan. So dengan itu, Bank Pembangunan telah mengambil tindakan untuk melantik receiver and manager untuk mengambil alih perjalanan INR."*
>
> [Muka surat 14, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]
>
> ***"Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]:*** *Okey. Nak establish,..Syarikat tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank, pembiayaan tertunggak 24 bulan berjumlah RM27 juta". Itu saya rasa 24 months yang tak service the bank. Sebelum itu, INR has been servicing the bank I presume. Betul ya?*
>
> ***Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]:*** *Betul.*
>
> ***Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]:*** *That means, you have been servicing the bank. That means, after certain time itu you have not paid for over 24 months, itu yang the bank start taking the action dan sebagainya? Betulkah?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Betul. Because, selepas hotel dibuka and then, impak daripada Langkawi ASEAN Summit, pada masa tersebut INR mampu membayar sebahagian besar. Saya katakan sebahagian besar kerana ada sedikit equity injection jugalah daripada shareholders pada masa tersebut untuk melunaskan Bank Pembangunan. Tetapi kita tidak default pada masa tersebutlah. Default berlaku apabila— terutama apabila kita dah mula COVID tersebut.*

...

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: *Lanjutan daripada itu, tidak servis itu sehingga 30 Jun 2021. Maknanya lepas itu, now continue servicing again, regular?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Tidak. Kita tidak continue servicing. Itu yang Bank Pembangunan melantik R&M.*

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: *Oh, so maknanya dah panjang lebih daripada 24 bulanlah sekarang ini?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Ya."*

[Muka surat 34-35, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.6 Kekeliruan Syarikat Yang Bertanggungjawab Kepada Pemiutang

Hotel St. Regis Langkawi dimiliki oleh syarikat INR Sdn. Bhd. dengan pegangan saham (40 peratus Rajawali Group, 30 peratus LADA dan 30 peratus MOF), dan semua tanggungjawab bagi menjelaskan hutang bank adalah terletak di bawah INR Sdn. Bhd.. **Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023** memaklumkan bahawa syarikat INR Sdn. Bhd. bertanggungjawab membayar pinjaman yang dibuat dari Bank Pembangunan dan kos-kos lain di bawah syarikat.

"Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *...Setelah ditolak kepada kos-kos operasi yang sememangnya Marriott tiada masalah untuk maintain kos operasi dan sebagainya, memang ada keuntungan, lebihan daripada keuntungan tersebut, pemegang saham boleh membuat withdrawal untuk INR yang mana di peringkat INR lah obligasi untuk membayar Bank Pembangunan dan juga kos-kos lain di bawah syarikat. That's the original business plan.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *In fact, nak establish a fact. Maknanya, so far is St. Regis and Marriott, they have fulfilled their obligation-lah?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Betul.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *That means the agreement is as such.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Betul.*

...

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Okay, thanks."*

[Muka surat 18-19, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Bagaimanapun, **Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023** pula memaklumkan bahawa Rajawali Group selaku pihak yang menguruskan hotel mempunyai tanggungjawab untuk memastikan obligasi kepada pihak Bank dipenuhi, sama ada daripada lebihan pendapatan yang diperolehi daripada hasil pengoperasian hotel atau sumbangan daripada pemegang saham.

"Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Okey. Saya nak lanjut perbincangan ini ataupun kita punya deep diving ini. INR adalah pihak yang membuat pinjaman dengan bank. Maknanya perjanjian bank adalah dengan INR. Jelas ya? St. Regis adalah operator. Different entity all together. Betul? Kalau saya operator, apa perjanjian saya dengan property owner itu, is my part. My obligation is to pay whatever agreement dengan property owner. I don't even have to know what is the perjanjian di antara INR dengan bank because my obligation, I operate. Whether I pay the property owner ataupun tidak, that is different agreement all together.*

Kalau apa yang disebut tadi, seolah-olah if the operator tak bayar. Itu satu entiti yang berbeza daripada INR yang tak bayar pada bank. INR tak boleh cakap pada bank, "Okey, operator tak bayar aku, aku tak boleh bayar pada bank". Kecuali, agreement St. Regis dengan INR— I don't know what is the agreement. If it is back-to-back punya agreement, then different issue. But, I don't know. Apa yang dijelaskan tadi seolah-olah ada back-to-back. That means, if St. Regis tak bayar pada INR, INR tak bayar pada bank. Adakah begitu? Ataupun macam mana? Faham maksud saya?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *I think, to be fair, it is a standard hotel management agreement yang di antara Marriott dengan INR. So, Marriott has a brand, they operate hotels, and then they generate the income. There isn't what you called back-to-back.*

Then it is the hotel owner's responsibility sama ada daripada surplus yang dia dapat daripada operasi dan juga sumbangan daripada pemegang saham untuk memastikan bahawa obligasi kepada peminjam dia dipenuhilah. But, dalam perkara ini, beyond

the operator of Marriott. The management was under Rajawali Group. To try to—sepatutnya menguruskanlah supaya memastikan bahawa dia dapat memenuhi obligasinyalah."

[Muka surat 16-17, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Kemampuan Syarikat Membayar Pinjaman Bank

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan walaupun *earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization* (EBITDA) yang dicapai oleh Hotel St. Regis Langkawi positif dan boleh menampung kos operasi seperti pembayaran gaji, tetapi tidak cukup untuk menampung pembayaran hutang Bank Pembangunan. Begitu juga pengeluaran daripada keuntungan operasi hotel yang boleh dibuat oleh pemegang saham, jumlah pengeluaran masih tidak dapat menampung sepenuhnya pinjaman bank tersebut.

"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Saya nak tahu juga, adakah bayaran daripada pihak operator kepada pihak ini dibayar dengan baik? I mean, tidak ada masalah ataupun bagaimana? Boleh tak terangkan pada PAC?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *... Berkenaan dengan soalan yang diajukan, ... saya anggap berkenaan dengan daya maju syarikat dan operasi Hotel St. Regis. Memang benar Hotel St. Regis Langkawi daripada asasnya, sepatutnya mencatat keuntungan. Walau bagaimanapun, berdasarkan kepada—saya kata di sini D/E ratio 80:20, debt 80 peratus dan 20 peratus ekuiti, EBITDA yang dicapai oleh Hotel St. Regis walaupun positif, boleh menampung kos operasi, boleh membayar gaji dan sebagainya tetapi tidak cukup untuk menampung pembayaran hutang Bank Pembangunan. Disebabkan itu, intervensi perlu dilakukan dan yang lebih menjejaskan lagi apabila hotel ini tidak dapat beroperasi sepenuhnya sewaktu COVID-19 yang berlangsung beberapa tahun selepas hotel ini dibuka.*

... *Walau bagaimanapun, withdrawal memang pernah dilakukan sebelum ini, memandangkan kita mencatat EBITDA yang positif. Walau bagaimanapun, withdrawal yang kita lakukan tersebut tidak dapat menampung sepenuhnya hutang Bank Pembangunan disebabkan D/E ratio yang terlalu besar, 80:20 tersebut."*

[Muka surat 14-15, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.7 Perancangan Mengatasi Isu *Non-Performing Loan*

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menyatakan perancangan MOF ketika ini adalah untuk membantu melunaskan pinjaman yang tidak dapat dibayar oleh syarikat INR Sdn. Bhd. kepada Bank Pembangunan kerana telah menjadi isu *non-performing loan* dalam rekod Bank Pembangunan.

> ***"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]:*** *Jadi, Datuk KSP, boleh saya tahu, walaupun tadi sudah jelaskan proses untuk selesaikan isu kerana nampaknya semua stakeholders adalah anak kepada kementerian, adakah pendirian MOF akhirnya nak jualkan hotel ini untuk melunaskan semua hutang tersebut?*
>
> ***Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Pada masa itu, perancangannya ialah untuk membantu melunaskan dari segi pinjaman yang tak dapat dibayar oleh INR kepada Bank Pembangunan. Sebab, this is a currently NPL in Bank Pembangunan's book."*
>
> [Muka surat 29, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] memaklumkan isu yang lebih besar yang perlu ditangani adalah isu *non-performing loan* tersebut berjumlah hampir RM250 juta. Pada masa yang sama MOF juga dalam proses memuktamadkan perjanjian pajakan bagi menyempurnakan hak milik tanah. Beliau menjelaskan, rancangan MOF adalah untuk memulakan proses penjualan hotel kepada operator baharu yang berdaya maju yang boleh menyelesaikan pajakan kepada pihak LADA seterusnya membantu menyelesaikan hutang kepada Bank Pembangunan.

> ***"Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Okay, but Yang Berhormat Pengerusi, on one hand, of course, kita melihat kepada kerugian di peringkat LADA dari segi pajakan yang tak dibayar. Tetapi jika dilihat kerajaan secara keseluruhan, the bigger issue is this non-performing loan dalam buku Bank Pembangunan yang dah hampir RM250 juta yang tak terbayar. So, that is the bigger issue. So, itulah yang sekarang ini untuk nak cuba dari segi aspek recovery. Satu, of course, dari segi Bank Pembangunan kalau boleh dia nak cari pembeli untuk hotel tersebut.*
>
> *Tapi, masalahnya, walaupun receiver dah ambil alih INR tapi rights of the land belum disempurnakan sebab tak ada pajakan. So, inilah proses kita nak, satu, cuba sempurnakan pajakan kepada INR. Then, lepas itu, mungkin dalam proses untuk menjual hotel tersebut dan harapannyalah supaya hasil jualannya akan mencukupi untuk membiayai hutang kepada Bank Pembangunan lah.*

And then, diharapnya operator baharu juga akan berdaya maju dan akan mencukupi untuk juga membayar pajakan kepada LADA selanjutnyalah. Sebab, the bigger hole is the non-performing loan at the moment."

[Muka surat 23, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Sorry. Datuk sebagai Ketua Perbendaharaan MOF, what is your stand on this? You have a 30 percent. LADA pun bawah MOF juga.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Sekarang ini nak cuba— saya sebut sebelum ini, macam nak mengimbangi di antara anak-anak dalam keluarga Kementerian Kewangan. Sebab, walaupun juga LADA di bawah Kementerian Kewangan tapi Bank Pembangunan juga di bawah Kementerian Kewangan.*

Tapi, pada masa ini, yang liabiliti yang— isu terbesar ialah isu perjanjian di peringkat Bank Pembangunan. So, itulah, pada masa itulah mungkin keutamaan kita nak cuba sempurnakan perjanjian pajakan di antara LADA kepada INR. Jika disempurnakan, itu akan membolehkan dari segi proses untuk Bank Pembangunan melalui receiver manager untuk menguruskan mungkin proses penjualan supaya melihat berapa banyak kita dapat recover daripada perjanjian pinjaman tersebut."

[Muka surat 24, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: *Okay...sekarang when see all the issues, ada banyak isu, so, I believe sudah ada mesyuarat bagaimana nak settle all the hutang-hutang. So, if tak dapat jual any of your assets, how you guys gonna settle all the hutang? I mean, it is a lot. So, are you going to mohon from MOF to settle in again? Ataupun your first option is to try to sell all the assets that you have?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Sorry if give impression is like a very desperate situation. Sebenarnya keadaannya, I mean, tak adalah macam keadaan LADA dalam keadaan yang terdesak. Isunya di peringkat INR, dan isunya walaupun tidak dapat bayar Bank Pembangunan, Bank Pembangunan pun masih lagi institusi bank yang agak kukuhlah. Hanya, seeloknya isu-isu non-performing loan, kita nak cuba selesaikanlah.*

I think maybe to— we certainly don't want to do a distress sale that does not realize the good potential of the property-lah. So, that is why sometimes even, for example, the other case of the shop lot, LADA decided if they can't afford to hold on to it, in order to get better value-lah. So, we will continue to assess the market to make sure we get a good value for the investment..."

[Muka surat 32-33, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Kekangan Mendapatkan Pembeli Potensi

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dan Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan penilaian daripada pihak ketiga yang dilantik oleh Bank Pembangunan telah dibuat di mana nilai Hotel St. Regis adalah sebanyak RM365 juta dan berpotensi untuk dijual. Walau bagaimanapun, terdapat kekangan untuk mendapatkan pembeli berpotensi memandangkan proses pajakan tanah belum selesai. Buat masa ini, walaupun operasi hotel diambil alih oleh R&M, Tetuan Deloitte selaku R&M sentiasa berhubung dengan pihak Marriott supaya terus mengekalkan operasi hotel pada kadar terbaik.

> ***"Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: ...*** *Daripada segi moving forward Hotel St. Regis Langkawi ini, secara andaiannya, kita telah mendapat penilaian daripada pihak ketiga yang dilantik oleh Bank Pembangunan bahawa nilai Hotel St. Regis adalah sebanyak RM365 juta berserta tanah Plot A, yang mana kita lihat daripada segi nilai tersebut, kita mempunyai keupayaan untuk menjual atau divest Hotel St. Regis tersebut. Perkara ini telah dibangkitkan sebelum ini dan memang kita ada keputusan untuk mencari pembida terbaik yang mana kalau kita dapat harga ini, kita dapat bayar Bank Pembangunan dan sebagainya. Walau bagaimanapun, perkara ini tidak berlaku kerana, of course pertama, potential buyers tidak begitu confident kerana pajakan tanah belum selesai pada masa tersebut.*
>
> *Kedua, kerana ketidaktentuan sektor pelancongan disebabkan COVID-19. Jadi, kita mencadangkan supaya pada masa akan datang, kita perlu maintain St. Regis brand ini kerana nilai ini adalah terikat dengan St. Regis brand masih kekal. Itu yang turut ditekankan oleh Deloitte selaku R&M. Deloitte sentiasa berhubung dengan pihak Marriott supaya terus mengekalkan operasi hotel pada kadar terbaik, yang mana ketika ini operasi hotel occupancy rate adalah sekitar 65 hingga 69 peratus."*
>
> [Muka surat 26, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

> ***"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]:*** *Tadi saya dapat gambaran bahawa MOF sememangnya mempunyai syarikat yang berminat untuk membeli INR ini. Adakah itu betul? Atau— adakah sudah ada syarikat yang berminat untuk membeli INR?*
>
> ***Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Tapi hanya— YB, sukar untuk menjual hotel sehingga perjanjian pajakan dapat disempurnakan. Jika tidak, sesiapa yang nak membelinya pun tak akan dapat keyakinan untuk melabur membeli hotel tersebut jika tiada pajakan jangka panjang.*
>
> ...

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *May the PAC get the potential buyers list? Kerana tadi ada sebutkan ada potential buyers, hanya mereka mungkin kurang minatlah walaupun ada. Siapa mereka?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Beberapa pihak menghubungi di peringkat syarikat INR. Kebanyakannya menggunakan ejen yang mana tidak di-reveal siapa pemilik sebenar. Cuma, apabila kita memaklumkan berapa nilai yang ejen yang dilantik oleh Bank Pembangunan, minat itu terus tidak berlakulah. ... Ya, terutama because of lease agreement tidak ditandatangani."*

[Muka surat 30, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.8 Tunggakan Bayaran Kepada Kontraktor

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan bahawa terdapat perkara yang mungkin boleh menimbulkan isu perundangan berikutan terdapat pembayaran yang masih belum diselesaikan oleh syarikat INR Sdn. Bhd. kepada pihak kontraktor bagi pembinaan hotel yang dilantik sewaktu pembinaan pada tahun 2013. Hutang kepada pihak kontraktor ini berjumlah RM16 juta yang melibatkan kontraktor utama iaitu Ssangyong dan sub-kontraktor lain. Pihak syarikat INR Sdn. Bhd. dalam proses untuk menyelesaikan hutang secara berperingkat kepada kontraktor berkenaan bagi mengelakkan tindakan perundangan diambil oleh pihak kontraktor.

"Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Ingin saya tambah untuk pengetahuan Ahli PAC dan sebagainya. So far, kalau kita katakan ada any issue perundangan yang mungkin timbul, cuma ada satu sahaja. Dengan vendor, yang mana kita masih terhutang dengan merekalah. Yang mana sekarang ni kita pun telah selesaikan, kita cuba selesaikan dan kita walaupun dalam keadaan aliran tunai yang tidak mencukupi, kita membayar secara berperingkat untuk menenangkan mereka. Tetapi kita akan cuba usahakan untuk membayar dengan lebih banyak lah vendor-vendor yang pihak INR terhutang sewaktu pembinaan terdahulu.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Siapa vendor tu?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Main contractor adalah Ssangyong dengan jumlah sebanyak RM16 juta dan sub vendor termasuk dalam amount tersebutlah.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Adakah ini kontraktor?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Ya, kontraktor sewaktu pembinaan."*

[Muka surat 29, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.9 Kerugian Ditanggung Pihak LADA

Seperti keterangan pihak JAN, pembinaan Hotel St. Regis Langkawi melibatkan dua (2) plot pajakan tanah Plot 1 dan Plot 2 yang berkeluasan 47.25 ekar dengan kos perolehan tanah berjumlah RM69.67 juta. Memandangkan tiada perjanjian pajakan bagi tanah Plot 1 telah ditandatangani sehingga tarikh pengauditan dijalankan pada Disember 2022, hasil pajakan dengan anggaran RM3.19 juta untuk Plot 1 tidak dapat dikutip bagi tempoh selama 4 tahun 10 bulan. Manakala Plot 2 masih dalam penilaian pihak JPPH.

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dan **Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023** memaklumkan nilai pajakan sepatutnya diperolehi LADA adalah sebanyak RM660,000 setahun bagi tanah Plot 1. Walau bagaimanapun, bayaran tidak diperolehi memandangkan tiada perjanjian pajakan yang telah ditandatangani.

"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Saya nak tahu, as of to-date, berapa lagi jumlah hasil pajakan yang tak dilunaskan kepada— the total outstanding. Boleh tahu atau tidak?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Sebab technically, dia tiada perjanjian pajakan. So, itu disebabkan tiada bayaranlah. Tapi kalau jika dikira...*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Datuk Wira Pengerusi, sebenarnya RM660,00 itu dia dalam shareholders agreement adalah merujuk pada RM660,000 setahun bagi tanah yang berstatus selama-lamanya, berstatus...*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Lot plot 1?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ya,ya. Plot 1.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Ya sebab lot dua itu sampai sekarang pun tak dimuktamadkan, betul?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ya ..."*

[Muka surat 22, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Penilaian JPPH Bagi Tanah Plot 2

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan LADA telah mendapatkan nilaian JPPH pada April 2023 untuk plot 2 iaitu sebanyak RM14 juta. Nilai ini akan digunakan sebagai asas rujukan dalam penentuan harga pajakan kepada syarikat pemaju kelak.

"Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: ... *Mengenai isu yang kedua yang dibangkitkan oleh Audit mengenai plot 2 yang masih belum dapat ditentukan. Untuk makluman, LADA telah mendapatkan nilaian JPPH pada April 2023 untuk plot 2 ini dan nilaian JPPH seperti biasa akan digunakan sebagai asas rujukan dalam penentuan harga pajakan kepada syarikat pemaju kelak.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Jadi, menurut penilaian yang dibuat oleh JPPH, jumlah yang boleh dituntut oleh LADA ke atas tanah tersebut adalah berapa?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Untuk plot 2, RM14 juta."*

[Muka surat 13, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Perancangan LADA Bagi Mengatasi Kerugian

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan kerugian ditanggung LADA boleh diatasi dengan menandatangani perjanjian pajakan serta membuat pindaan sewajarnya kepada *shareholders' agreement* terutama untuk menukar status tanah Plot 1 daripada *freehold* kepada *leasehold*.

"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Memang maksudnya dalam kerugianlah ini? So, how you want to justify that?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *First sekali...*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Apakah perancangan daripada pihak LADA kepada ini?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *First sekali, perjanjian pajakan itu perlu ditandatangani terlebih dahulu dan shareholders agreement perlu dibuat pindaan sewajarnya untuk menyesuaikan terma-terma tanah yang LADA dapat daripada kerajaan negeri, perlu disesuaikan dalam shareholders agreement. Jadi, RM660,000 itu kalau ikut untuk selama-lamanya, perlu dipinda kepada 99 tahun dan beberapa perkara lain juga perlu diambil kira."*

[Muka surat 22, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat) MOF] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan bahawa pihak MOF sentiasa berhubung dan berbincang dengan pihak R&M dan LADA. LADA akan mula memperoleh bayaran sekiranya perjanjian pajakan ditandatangani, tertakluk kepada persetujuan nilai pajakan yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak termasuk kaedah pembayaran pajakan yang perlu dibuat pihak syarikat.

*"**Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]:** ... apabila perjanjian pada akhirnya ditandatangani, LADA akan memperoleh bayaran pajakan. Tapi sebelum kita nak sampai ke sini, kita ada masalah tadi ini yang pembayaran antara beberapa perolehan. Jadi, bagaimana perkara yang telah pun dipersetujui ini boleh direalisasikan? Boleh tak ada projection bagaimana bayaran yang LADA akan memperoleh bayaran pajakan itu boleh direalisasikan? Dengan keadaan tadi itu pun ada masalah nak membayar kepada bank.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Okey. Mungkin saya boleh jelaskan dengan lebih lanjut bahawa kita sentiasa berhubung dan berbincang dengan R&M dan pihak LADA. Perkara ini, insya-Allah akan diselesaikan. Sekiranya perjanjian ditandatangani, LADA akan mula memperoleh bayaran, tertakluk kepada persetujuan nilai pajakan yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Berkenaan dengan aliran tunai syarikat INR, kita telah kenal pasti bahawa bayaran pajakan adalah salah satu obligasi yang perlu dibayar oleh syarikat. Jadi, perkara ini pun sudah dikenal pasti oleh R&M, di mana kita akan memikirkanlah kaedah untuk pembayaran sekiranya setelah perjanjian ditandatangani kelak."*

[Muka surat 20, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.1.10 Perjanjian Pajakan Tanah Plot 1 Yang Belum Dimuktamadkan

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan status tanah *leasehold* telah menyebabkan perjanjian pajakan tidak dapat disempurnakan memandangkan *shareholders' agreement* asal menyatakan supaya tanah yang diperoleh berstatus *freehold*. MOF sedang berusaha untuk menyempurnakan pajakan tersebut bagi membolehkan pihak Bank Pembangunan juga mendapat semula pinjaman yang telah diberi kepada syarikat.

> ***"Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Maybe the first part yang— because of the perjanjian asal, perjanjian shareholdres agreement asal yang dipersetujui dengan Rajawali pada masa itu, dia minta supaya tanah itu kekal. So, that yang itu disebabkan dapat pajakan di antara 60 sehingga 90 tahun, yang itu tak memenuhi syarat asal shareholders agreement. So, itu antara sebabnya pajakan itu tak dapat disempurnakan.*
>
> *Tapi, setelah sekarang receiver and manager dah masuk, so, sekarang di antara MOF, Bank Pembangunan dan LADA, sekarang kita cuba nak selesaikan. Itu sebab sekarang kita pun nak usahakan supaya nak menyempurnakan pajakan tersebut untuk membolehkan pihak Bank Pembangunan pun dapat recovery kepada pinjamannyalah. Ini pun mungkin ada salah satu isu perlu mengimbangilah. Ada kepentingan LADA, ada kepentingan Bank Pembangunan yang MOF sedang menguruskanlah."*
>
> [Muka surat 24, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

<u>Jangka Masa Memuktamadkan Perjanjian Pajakan Tanah Plot 1</u>

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan isu pajakan tanah daripada LADA kepada syarikat INR Sdn. Bhd. dapat diselesaikan pada suku pertama tahun 2024. Walau bagaimanapun, masa yang lebih lama mungkin diperlukan bagi menyelesaikan isu tunggakan pinjaman syarikat kepada pihak bank kerana bergantung kepada pasaran untuk menjual hotel tersebut.

> ***"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]:*** *Datuk, saya nampak ada beberapa siri perbincangan yang telah pun dibuat antara MOF, LADA dengan pihak bank dan juga— you all pun tengok juga on Plot 1 dan juga Plot 2. So, sebagaimana Datuk punya statement tadi, belum dimuktamadkan, bila jangkanya perjanjian itu boleh dimuktamadkan?*
>
> ***Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]:*** *Ada estimate ke berapa lama untuk nak selesaikan semua? [Merujuk kepada pegawai] Saya rasa*

berdasarkan nasihat daripada pegawai, kita akan cuba sedaya upaya untuk menyelesaikan perjanjian-perjanjian tersebut dalam suku pertama tahun depan, Yang Berhormat Pengerusi.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Maksudnya Mac 2024, is it?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Yes.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Okey.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Ya, Yang Berhormat."*

[Muka surat 30, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: *So, dia punya timeline nak settle all your problems ini agak-agaknya bila ya? ... Agak-agak.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Tak. Tadi yang disebut ialah kita sasarkan supaya kita dapat selesaikan isu pajakan tanah daripada LADA kepada INR pada suku pertama tahun 2024. Tapi of course, selanjutnya isu nak menyelesaikan tunggakan pinjaman mungkin memerlukan lebih masa untuk melihatlah pada pasaran untuk hotel tersebut."*

[Muka surat 36, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.2 Projek Perkampungan Tok Senik Resort

Perkampungan Tok Senik Resort yang terletak di Kawasan Mata Air mukim Langkawi adalah antara resort ekslusif bertemakan perkampungan melayu tradisional.

6.2.1 Pajakan Tanah Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan LADA telah membuat pengambilan tanah bagi tujuan pembangunan Perkampungan Tok Senik Resort dan membayar kepada pemilik-pemilik tanah berjumlah RM2.7 juta. Tanah kemudian telah dinilaikan kepada RM8.3 juta bagi tujuan perkongsian saham dalam Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.

Tanah yang telah diambil oleh LADA tersebut telah didaftarkan pajakan kepada Kampung Tok Senik Resort Sdn Bhd. yang melibatkan dua (2) lot yang masing-masing mempunyai nilai pajakan selama 99 tahun dan 60 tahun.

"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Datuk, saya cuma nak penjelasan sahaja daripada pihak MOF berkenaan tanah bernilai RM8.3 juta ini diperolehi LADA pada tahun 1992 dengan kos perolehan RM2.76 juta. So, maksudnya apa ya?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Pada waktu itu, LADA membuat pengambilan tanah dan membayar kepada pemilik-pemilik tanah pada ketika itu, totalnya berjumlah RM2.7 juta.*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *… Bukan state government punya tanah?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Tak, individu. Orang kampung.*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *... Orang kampung?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ya.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *So, nilainya RM8.3 juta lah.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Oh, tak. Pengambilan asal RM2.7 juta, dibayarkan kepada orang kampung. Kemudian bila dibuat penilaian, dinilaikan RM8.3 juta untuk masuk share dalam Tok Senik Sdn Bhd."*

[Muka surat 16-17, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

"Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Tanah itu geran nama siapa la ni? Nama siapa la ni tanah itu?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Nama LADA yang juga didaftarkan pajakan kepada Kampung Tok Senik Sdn Bhd.*

…

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Dia ada dua lot. Satu, 99 tahun. Satu lagi, 30 tahun campur 30 tahun, campur 30 tahun.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Bila last value tanah ini ya? Nak tahu berapa nilai dia sekarang.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Setakat ini, kita tidak ada buat nilaian lagi, YB."*

[Muka surat 15, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.2.2 Saham LADA Dalam Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan Projek Pembangunan Perkampungan Tok Senik Resort diusahakan oleh syarikat di bawah MHSB iaitu Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.. Pemilikan saham Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. dimiliki oleh MHSB sebanyak 70 peratus dan LADA sebanyak 30 peratus. Saham LADA sebanyak 30 peratus atau bersamaan dengan nilai sebanyak RM8.3 juta adalah hasil daripada pulangan kepada LADA apabila LADA memajak tanah-tanah berkenaan kepada Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.. Walau bagaimanapun, saham sebanyak 30 peratus tersebut belum didaftarkan atas LADA.

"*Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]:* *YB, untuk makluman, projek ini dilaksanakan oleh anak syarikat Maju Holdings iaitu...*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Maju Holdings?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *...Kampung Tok Senik Sdn. Bhd., yang mana Kampung Tok Senik Sdn Bhd structure pemegang sahamnya adalah 30 peratus milikan LADA dan 70 peratus lagi adalah Maju Holdings Sdn Bhd. 30 peratus ataupun nilainya RM8.3 juta ini adalah hasil daripada sebagai pulangan kepada LADA apabila LADA memajak tanah-tanah berkenaan kepada Kampung Tok Senik Sdn Bhd untuk pembinaan resort berkonsepkan Melayu ini.*

Apa yang dibangkitkan oleh Audit adalah saham berjumlah 30 peratus itu sehingga kini belum lagi didaftarkan."

[Muka surat 9, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

LADA Tiada Hak Ke Atas Tanah Perkampungan Tok Senik Resort

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan cadangan pengambilan 30 peratus dengan nilai RM8.3 juta oleh LADA bagi nilai dua (2) plot tanah seperti perjanjian bersama MHSB tidak mampu dibayar oleh syarikat kepada LADA. Oleh itu, LADA tiada hak ke atas Kampung Tok Senik Resort memandangkan saham 30 peratus itu tidak pernah diberi kepada pihak LADA.

> ***"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]:*** *Ada satu soalan lagi ya. Maaf, tadi terlupa. Jadi, apabila persetujuan untuk membangunkan Tok Senik Resort ini, bagaimana LADA boleh mencapai keputusan itu? Memandangkan Maju Holdings itu tidak ada keupayaan untuk membuat bayaran dan hanya boleh buat bayaran melalui barter trade iaitu guna saham mereka, dan akhirnya saham mereka macam tidak bernilailah.*
>
> ***Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]:*** *Sebenarnya, dalam perjanjian ada disebut tapi tidak di-materialised ownership tersebut. Ada dalam cadangan sahaja pengambilan 30 peratus dengan nilai RM8.3 juta iaitu nilai dua plot tanah tetapi ownership…*
>
> ***Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]:*** *Syarikat tidak mampu nak penuhi.*
>
> ***Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]:*** *Ya, tidak mampu nak bayar. Jadi, dari segi LADA pun tidak ada hak sebenarnya untuk Kampung Tok Senik Resort itu, sebab dari segi ownership, tidak pernah ada dikeluarkan saham 30 peratus itu kepada pihak LADA. Hanya ada perjanjian pajakan tetapi tanah itu telah pun dicajkan kepada pihak ketiga.*
>
> ***Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]:*** *Jadi, kenapa ketika itu boleh signed kontrak dengan Maju Holdings?*
>
> ***Datuk Dr Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]:*** *Okey, berbalik kepada minit mesyuarat yang dimaklumkan oleh Encik Wan tadi, itu adalah punca kuasa yang mana kita melaksanakan perjanjian bersama dengan Maju Holdings dengan pemilikan 30 percent saham melalui tanah yang dikemukakan. Tetapi, along the way, tidak terjadi masalah tersebut disebabkan oleh kekangan kewangan dan sebagainya.*
>
> *Itu the historical story, YB. Tetapi, moving forward sekarang ini, sebenarnya LADA tidak ada apa-apa hak dari segi shared ownership dalam Kampung Tok Senik Resort."*
>
> [Muka surat 14-15, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.2.3 Tuntutan Pihak Ketiga Ke Atas Tanah Perkampungan Tok Senik Resort

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan bahawa tanah yang telah dipajakkan oleh LADA kepada Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. kini di bawah PTSB. MHSB sebagai syarikat pemaju bagi Perkampungan Tok Senik Resort dikehendaki mencagarkan harta miliknya termasuklah tanah Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. sebagai syarat dalam proses penswastaan Perwaja Holdings kepada MHSB. LADA membenarkan tanah Kampung Tok Senik Resort dicajkan kepada PTSB untuk menyelesaikan keseluruhan proses penswastaan berkenaan.

Susulan daripada MHSB tidak membayar caj terhadap tanah yang dicagarkan kepada PTSB, PTSB telah menyaman dan membawa kes ke mahkamah. Mahkamah telah menolak permohonan rayuan oleh MHSB, justeru PTSB berhak ke atas tanah yang telah dicagarkan.

> ***"Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]:*** *... Untuk makluman, sejak 2014 lagi, tanah ini telah di— sorry. Macam mana nak mula? Okey. Tanah yang telah dipajakkan kepada Tok Senik Sdn Bhd telah dibenarkan oleh LADA supaya dicajkan semasa Maju Holdings membeli saham milikan Perwaja Terengganu. Jadi, apabila tanah itu dibenarkan untuk caj semasa perolehan saham Perwaja Terengganu dilaksanakan, pada tahun 2014, Perwaja Terengganu telah saman ataupun bawa ke mahkamah Maju Holdings Sdn Bhd sebab telah default. Maju Holdings tidak membayar kepada Perwaja dan telah dibawa ke mahkamah.*
>
> *Yang menjadi aset lanjutan daripada itu, aset LADA iaitu tanah untuk pembangunan Tok Senik ini yang menjadi— at stake-lah. Baru-baru ini, di peringkat Mahkamah Persekutuan telah membuat keputusan bahawa permohonan rayuan daripada Maju Holdings telah ditolak. Bermaknanya adalah Perwaja Terengganu berhak ke atas tanah ini yang telah dicagarkan kepada Perwaja. So...*
>
> ***Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]:*** *Sekarang, tanah itu bawah Perwaja lah?*
>
> ***Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]:*** *Ya. Berdasarkan keputusan mahkamah yang terkini..."*
>
> [Muka surat 9-10, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]
>
> ***"Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]:*** *Ya. Pada 2002, ketika mesyuarat lembaga pengarah yang*

dipengerusikan oleh Allahyarham YB Datuk Seri Syed Razak dan pengerusi bersama pada waktu itu adalah YB Tun M, perkara ini dibincangkan dan lembaga pengarah mengambil maklum bahawa Kerajaan Persekutuan semasa dalam proses penswastaan Kumpulan Perwaja kepada Maju Holdings Sdn Bhd, salah satu syarat-syarat yang ditetapkan dalam proses itu adalah supaya Maju Holdings Sdn Bhd dikehendaki mencagarkan harta miliknya dan dalam kes ini, termasuklah tanah Kampung Tok Senik Sdn Bhd.

Jadi, itulah bermulanya bagaimana LADA membenarkan tanah ini dicajkan kepada Perwaja Holdings untuk menyelesaikan keseluruhan secara holistiknya berkenaan dengan penswastaan Perwaja kepada Maju Holdings."

[Muka surat 10, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.2.4 Obligasi Pembayaran Hutang Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 menyatakan bahawa LADA tiada obligasi membayar hutang terkumpul Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. sebanyak RM70 juta memandangkan tiada saham syarikat yang dipegang oleh LADA.

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Pengerusi ini bermaksud bahawa sekarang Kampung Tok Senik Sdn Bhd ini dia telah berhutang lebih kurang RM200 juta? Atau rugi kah?*

...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Minta maaf YB, kerugian terkumpul sebanyak RM70 juta.*

...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Sejak bila?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Terkumpul sekaranglah. Ia accumulated along the way.*

...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Jadi siapa— bank yang hutang lah? Mereka hutang kepada bank atau hutang kepada siapa?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Tak, accounting dia dari segi revenue, the expenditure. Revenue dia mungkin 10. Expenditure dia 30. Dia ada net for the year deficit. Then along the way ia ada accumulated deficit.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Carry forward dan sebagainyalah.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Yes. Sehingga kini terkumpul hampir 70.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Jadi, Maju Holdings masih mempunyai 70 peratus dalam syarikat inilah.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Sepatutnya.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Sepatutnyalah, okey. We have no— LADA tak ada obligation untuk membayar semua hutang-hutang itu.*

...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Kita tak ada pegang saham."*

[Muka surat 17-18, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] juga menyatakan bahawa tiada kerugian yang ditanggung LADA terhadap keterhutangan Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. disebabkan saham 30 peratus yang tidak diperolehi tersebut. LADA juga tidak bercadang mengambil tindakan undang-undang terhadap MHSB memandangkan terdapat kes sedia ada melibatkan MHSB dengan PTSB.

"Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]: *... Penjelasan yang poin "meskipun berisiko kehilangan tanah namun dapat menyelamatkan LADA daripada menanggung liabiliti yang lebih besar sebagai munasabah". Apa maksud di situ? ...*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Sebenarnya, sekali lagi dia a blessing in disguise juga lah. Keadaan Kampung Tok Senik Resort sekarang ini syarikat actually, dia— dia negatif sekarang dari segi orang kata— earning dia negatif earning sekarang ini. Sekiranya kita masa itu ambil lah, masih pegang. Maknanya kita pun termasuk juga untuk menanggung hutang-hutang tersebut. Dia sebenarnya dari segi— morally, cantik lah. Tetapi legally, it's not right lah. By right kita sepatutnya kena memuktamadkan hak 30 percent tetapi we survey keadaan terkini, ia ada satu hikmah juga tak ambil. Kalau tidak LADA akan menanggung lebih kurang 30 peratus daripada 200 lebih deficit earning, RM70 juta lebih."*

[Muka surat 16, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Datuk, adakah bercadang untuk ambil tindakan undang-undang terhadap ... Maju bagi mendapatkan?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Tak ada, tak ada. Sebab ini adalah– kalau kita buat tindakan is a double punya ini— antara projek Terengganu dan Maju Holdings dah ada, dah ada. Jadi LADA ini sebab dia tak ada parti— dia perjanjian pajakan sahaja. Ya."*

[Muka surat 18, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.2.5 Strategi MOF Tentang Hala Tuju Perkampungan Tok Senik Resort

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan dalam kes tuntutan syarikat PTSB ke atas tanah LADA, LADA tidak berisiko kehilangan tanah tersebut memandangkan PTSB juga adalah syarikat milik MKD. Oleh itu, MOF akan menyusun semula aset-aset lain yang boleh digunakan dalam tuntutan pihak PTSB bagi menyelamatkan tanah LADA yang digunakan untuk Perkampungan Tok Senik Resort tersebut.

Pihak LADA akan membuat rundingan semula tentang hala tuju Perkampungan Tok Senik Resort bagi memastikan ia dapat beroperasi semula. MOF juga memaklumkan terdapat penambahbaikan daripada segi polisi yang telah didokumenkan bagi urusan-urusan berkaitan pajakan.

"Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Okey, lanjutan daripada perkembangan terkini, terdapat keputusan bahawa pertikaian di antara pihak ini menyebelahi kepada tuntutan daripada Perwaja Terengganulah yang mana itulah dapatan daripada Audit menyatakan bahawa terdapat potensi untuk pihak LADA kehilangan tanah tersebut.*

Tetapi, untuk makluman, dari segi orang kata penyelesaian ataupun towards the end apabila tindakan undang-undang ini berlaku— sebab, Perwaja Terengganu ini milikannya adalah Menteri Kewangan juga di pihak MOF juga. Hanya dia pusing-pusing antara the same shareholder. Maknanya, dari segi ini, kita akan melihat supaya— kalau dilelong tanah Tok Senik ini pun tidak dapat nak recoup keseluruhan. Maka, benda ini, tanah ini kita akan susun supaya jadi yang terakhirlah. Kemungkinan tidak akan— ada aset-aset lain yang boleh kita gunakan untuk recoup balik amaun.

Tetapi, kepada moving forward, untuk pelaksanaan projek-projek sebegini, di pihak LADA, tidak ada lagi semenjak setahun atau dua tahun yang lepas, tanah-tanah yang

dipajak yang dibenarkan untuk dicagarkan, dicajkan kepada pihak ketiga. Tidak ada lagi. Ini the only case.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Sudah itu, apa akan jadi dengan tanah Tok Senik itu? Gone forever?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Tidak akan hilang. Tanah Tok Senik itu tetap ada. Sekarang ini, tanah Tok Senik itu di bawah Maju Holdings tetapi dicajkan kepada Perwaja Terengganu. Perwaja Terengganu memenangi tuntutan kes itu ke atas Maju Holdings, maka aset-aset Maju Holdings itu sekarang Perwaja boleh recoup untuk dapat balik jumlah yang terhutang.*

Jadi, untuk makluman, Perwaja Terengganu ini milik Menteri Kewangan Diperbadankan. Jadi, di pihak kami, kami akan menyusun supaya aset-aset yang lain akan digunakan terlebih dahulu untuk ditunaikanlah. Tanah ini menjadi pilihan terakhir. Tanah ini pun kita, jika dilelonglah dalam bahasanya, tidak akan dapat jumlah sebenar yang diperlukan. Ada aset lagi yang menjadi keutamaan.

Jadi, bila selesai jumlah yang kita boleh recoup daripada tuntutan tersebut, maka pihak LADA akan membuat rundingan semula tentang hala tuju Tok Senik Resort ini, sebab kita tidak akan biarkan resort itu terbengkalai menjadi eyesore. Perlu ada moving forward untuk resort tersebut. Kemungkinan kita akan— sekiranya benda itu jadi miliknya kepada Perwaja Terengganukan, ia milik kepada kerajaan juga. Maka, kita akan melantik operator yang baharu ataupun kita buat refurbishment ataupun hala tuju yang baharu untuk Kampung Tok Senik Resort."

[Muka surat 11-12, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

"Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *Datuk, saya hendak tanya. Just dengan masih yang fasal gadaian, fasal isu Tok Senik itu. Jadi, bila kata moving forward itu dah ada perubahan polisi, maknanya memang dah— is it qualified?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Belum lagi. Sebab, masih lagi rayuan.*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *Tidak. Maksud saya, polisi yang moving forward itu, adakah dia dalam satu dokumen atau another document internal?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Dah. Dah ada didokumenkan dah untuk urusan-urusan berkaitan pajakan dan sebagainya.*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *Okey, baik. Baik, terima kasih."*

[Muka surat 13, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Keadaan Terkini Perkampungan Tok Senik Resort

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] memaklumkan keadaan terkini Perkampungan Tok Senik Resort tidak sesuai untuk dihuni dan kerja-kerja pembaikan perlu dilakukan bagi bilik-bilik penginapan. Walau bagaimanapun, terdapat ruang-ruang yang masih boleh digunakan seperti dewan dan dapur untuk penganjuran majlis.

> ***"Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]:*** *Datuk, maksud tidak boleh digunakan itu, dah rosak ataupun tak boleh guna— macam mana itu? Atau dah tutup?*
>
> ***Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]:*** *Tidak sesuai untuk dihuni. Maksudnya perlu dibuat pembaikan. Major renovation perlu dibuat. Tetapi, untuk ruang dewan yang host untuk majlis, masih lagi boleh digunakan. Ruang dapur masih lagi digunakan. Jadi, aktiviti masih lagi ada. Melainkan untuk sewaan bilik-bilik penginapan sahaja."*
>
> [Muka surat 8, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.2.6 Perancangan Mendapatkan Pajakan Baharu Di Masa Hadapan

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan MOF mempunyai perancangan untuk memulihkan semula Perkampungan Tok Senik Resort apabila isu-isu perundangan melibatkan pihak MHSB diatasi. MOF bercadang untuk membuat *Request For Proposal* (RFP) bagi pajakan baharu kepada pihak yang berminat memajukan semula Perkampungan Tok Senik Resort ini.

> ***"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]:*** *... Datuk, berkenaan dengan Kampung Tok Senik Resort ini. Yalah, moving forward, selain daripada tunggu respons syarikat Perwaja Terengganu, walaupun ini pilihan terakhir untuk juallah, tetapi boleh tidak MKD iaitu Kementerian Kewangan atau pihak mana ada rancangan terlebih dahulu untuk hidupkan semula, merangsangkan aktiviti di resort ini terlebih dahulu? Kalau tidak, nilai itu memang akan merosot.*
>
> ***Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]:*** *Dari segi legality ownership, masih lagi Maju Holdings. Masih lagi beberapa isu legal yang kami terpaksa putuskan supaya pihak kerajaan melalui mana-mana syarikat MKD boleh memasuki. Legality masih lagi Maju Holdings. Tapi, perancangan memang ke arah situ sebab kita berjaya meletakkan tanah itu yang terakhir sekali dan kita akan*

membuat satu perancangan sama ada invite parties yang lain ataupun kita sendiri laksanakan untuk hidupkan balik.

…

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *You get other parties, private sector to revive the project. Take over.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Ya, sebab the branding is very good sebenarnya.*

…

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *I think it is better.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Ya. Dan kita akan RFP kan dia untuk dia come and as is basis berapa dia plot dan kita buat pajakan yang baru."*

[Muka surat 13-14, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.3 Pembelian Hartanah Di Luar Langkawi

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan bagi kes pembelian hartanah di luar Langkawi iaitu di Damansara, Selangor, isu bermula apabila tanah LADA dibangunkan oleh pihak pemaju iaitu MK Land. MK Land selanjutnya tidak mampu untuk membayar harga pajakan tanah LADA tersebut. Justeru, MK Land telah mencadangkan supaya LADA memiliki tanah sebagai pulangan pajakan lalu menawarkan tujuh (7) unit lot rumah kedai kepada LADA.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] turut memaklumkan keputusan pembelian hartanah tersebut telah dipersetujui oleh jemaah pengarah melalui mesyuaratnya pada 16 Disember 1998 yang mana atas saranan Yang Amat Berhormat Perdana Menteri, bayaran MK Land kepada LADA dibuat secara *barter* seperti yang dicadangkan oleh pihak MK Land. Mengenai status lot rumah kedai di Damansara, Selangor, LADA merancang untuk menjual lot-lot tersebut dan MOF telah meluluskan penjualan berkenaan. Walau bagaimanapun penjualan belum berlaku berikutan pasaran hartanah kurang memberangsangkan buat masa ini dan sedang dalam penyewaan.

"Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Datuk Wira Pengerusi, saya minta tanya soalan berkenaan isu terakhir, isu ke-14 kerana saya rasa itu memang lama punya isulah. Jadi, pada tahun 1999, bagaimana keputusan untuk membeli hartanah di Selangor dibuat ketika itu? Ada keputusan itu diperolehi melalui proses perundingan Ahli Lembaga Pengarah ataupun sebenarnya adalah keputusan yang dibuat oleh Perdana Menteri atau Co-Chair ketika itu?*

...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *YB Datuk Wira Pengerusi, untuk isu yang ke-14 ini, ianya bermula apabila tanah LADA dibangunkan oleh pihak pemaju iaitu MK Land. Kemudian walau bagaimanapun, MK Land tidak mampu untuk membayar harga pajakan tanah dan apabila perbincangan dibuat, MK mencadangkan LADA memiliki tanah sebagai pulangan kepada pajakan. So, tanah LADA digunakan oleh MK Land, pajakan dan kemudian MK Land sebagai pulangan kepada LADA, tawarkan lima unit– Sorry. Tujuh unit shop lots untuk LADA. Itu puncanya. Swap."*

[Muka surat 6, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *YB, first sekali, boleh saya baca keputusan— Wan Kamarul, daripada LADA. Boleh saya baca keputusan jemaah pengarah mengenai pembelian tanah ini, ya?*

Mesyuarat pada 16 Disember 1998 yang dipengerusikan oleh Yang Amat Berhormat Tun Datuk Paduka Daim. Mesyuarat dimaklumkan bahawa buat permulaan, untuk projek ini, pihak MK melalui syarikatnya Tema Teladan telah pun menebus guna laut untuk 50 ekar berasaskan konsep yang telah dipersetujui oleh YAB Perdana Menteri dan ianya dijangka siap tidak lama lagi. Seterusnya, tanah-tanah yang akan ditebus guna telah pun diberi atas nama LADA. Atas saranan YAB Perdana Menteri, jemaah pengarah telah pun menyetujui bayaran mereka kepada LADA dibuat secara barter— term yang digunakan, barter— seperti yang dicadangkan oleh pihak MK.

...

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Jadi, boleh saya tahu, tanah yang diperolehi oleh MK adalah untuk tujuan pembangunan apa?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Tanah itu digunakan untuk pembangunan resort.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Resort mana satu ya? Masih beroperasi sekarang ke?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Masih beroperasi. Sekarang ini dikenali sebagai Ombak Villa.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Masih owned by MK?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ya, masih diuruskan oleh MK.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Baik.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Mengenai status shop lot di Damansara, pada ketika ini sedang disewakan oleh penyewa. Kita juga telah mendapat kelulusan daripada Kementerian Kewangan bagi tujuan penjualan lot-lot yang berkenaan. Sebelum buyer beli— pada ketika ini, memandangkan market price pun, pasaran hartanah tidak memberangsangkan, kita off untuk sewa dulu. Way forward-nya adalah jual.*

...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Okey, saya nak tanya. Kalau yang lepas, dia punya nilai hartanah pada waktu ketika itu, RM2.272 juta. Betul? Tetapi, bila last buat value? Nak tahu dia punya value. Walaupun sekarang...*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *2017.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Berapa itu masa itu?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *RM7 juta."*

[Muka surat 10-12, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

Puan Saniah binti Ismail [Pengurus Unit Undang-undang LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan peruntukan seksyen 3, Akta 423 membenarkan LADA untuk mendapatkan hartanah bagi membolehkan LADA melaksanakan fungsi-fungsinya di bawah Akta 423 tersebut. Bagi kawasan LADA, terdapat peruntukan Seksyen 9, di bawah Akta LADA tersebut berkenaan dengan pewartaan kawasan dengan kuasa Menteri.

"Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Nama saya Saniah. Saya daripada PUU daripada LADA. Okey, since– Memandangkan kita membicarakan tentang statutory ya, punya provision, peruntukan perundangan di*

bawah [Akta 423] Akta LADA. Okay, basically di bawah seksyen 3, Akta 423 okey memang membenarkan LADA untuk acquire property bagi tujuan apa saja bagi membolehkan LADA melaksanakan fungsi-fungsinya di bawah Akta 423.

Okey. Bila kita membincangkan berkenaan dengan kawasan LADA, okey. Memang ada provision di bawah Akta LADA berkenaan dengan pewartaan kawasan. Walau bagaimanapun, ia tidaklah terjumpa dalam sesuatu yang wajib diwartakan. Itu dinyatakan di bawah seksyen– kawasan. Sorry. Di bawah seksyen 9, Akta 423. Di sini mungkin saya boleh untuk makluman semua, saya boleh bacakan sikit, if I may. Okey, di bawah seksyen 9, "Menteri boleh dengan persetujuan kerajaan negeri dari masa ke semasa menentukan melalui pemberitahuan dalam warta kawasan-kawasan yang di dalamnya Lembaga akan melaksanakan fungsinya".

Okey di dalam ini, dia kata Menteri boleh. May, it's not shall. Okey dan juga mesti ada consultation daripada Federal dan juga state. Dalam menentukan kawasan-kawasan pelaksanaan fungsi Lembaga dari masa ke semasa (from time to time)…"

[Muka surat 8, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.3.1 Kelulusan Pembelian dan Pembangunan Hartanah Di Langkawi

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 memaklumkan pembangunan di Langkawi adalah melalui usaha sama dengan Kerajaan Negeri memandangkan terdapat tanah yang dimajukan adalah milik Kerajaan Negeri. Oleh itu, setiap pembangunan melibatkan tanah Kerajaan Negeri adalah tertakluk keputusan dan kelulusan Kerajaan Negeri melalui proses tadbir urus oleh panel pelaburan LADA dan penglibatan pihak Kerajaan. Pembiayaan pembangunan pula secara amnya akan disumbang melalui Kerajaan Persekutuan.

Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan] juga memaklumkan Pengerusi Bersama LADA adalah seperti yang diperuntukkan dalam Akta LADA iaitu Yang Amat Berhormat Menteri Besar Kedah dan juga seorang pengerusi bersama yang akan dilantik oleh Menteri Kewangan.

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *So, bagaimana joint venture dari segi tanah negeri Kedah disamakan dengan peruntukan daripada Kerajaan Pusat kah? Macam mana dia punya operasinya?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Yang pertamanya, seperti mana sedia maklum, di bawah Akta LADA, dia ada pengerusi bersama iaitu*

Yang Amat Berhormat Menteri Besar Kedah dan juga seorang pengerusi bersama yang akan dilantik oleh Menteri Kewangan.

Dari segi— I mean, ini melibatkanlah usaha sama di antara Kerajaan Persekutuan dengan kerajaan negeri terutamanya memandangkan dari asalnya, banyak daripada tanah yang dimajukan, asalnya tanah kerajaan negeri. Ia juga dalam proses pembangunan melibatkan kelulusan kerajaan negeri untuk membenarkan pembangunan tertentu. Tetapi secara amnya, kebanyakan dari pembiayaanlah, dari segi pembiayaan. Contohnya, pembiayaan untuk infrastruktur di apa– disumbang melalui Kerajaan Persekutuan.

[Muka surat 5, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

"Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *...YB Pengerusi. Datuk, saya nak tanya tentang– Masih tentang LADA, because I'm not that familiar with the act. Tapi kalau macam keputusan untuk diambil berkenaan dengan membeli tanah dan sebagainya, ia harus dipersetujui bersamalah untuk apa– membeli dan sebagainya ataupun keputusan tersebut dibuat oleh contohnya macam CEO LADA itu? For decision in terms of buying land or going to this venture, so on and so forth.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Dia ada proses tadbir urus yang termasuk juga ada panel pelaburan, ada juga dari segi apa– Lembaga Pengarah in terms of apa– delegation authority.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Tapi juga ada lah penglibatan daripada pihak apa— di level kerajaan lah, in terms of apa itu– untuk mempengaruhi keputusan untuk membuat pembangunan yang tertentulah..."*

[Muka surat 6, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.4 Bayaran Tunggakan Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

Puan Saniah binti Ismail [Pengurus Unit Undang-undang LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan jumlah tunggakan bagi pembayaran urusan jualan dan sewa beli bagi perumahan LADA melibatkan jumlah yang berbeza dan sebahagian tunggakan telah selesai dibayar oleh pembeli. LADA sedang dalam usaha untuk mengesan transaksi yang masih belum selesai melalui pihak bank, pihak pembeli dan juga rekod-rekod dalam milikan LADA bagi mendapatkan semula bayaran yang tertunggak. Isu ini berlaku berikutan kekurangan kakitangan LADA untuk melaksanakan urusan jual beli rumah.

"Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Okey, Assalamualaikum dan salam sejahtera. Dengan izin Datuk Wira, nama saya Saniah, PUU bagi LADA lah. Sebab yang ini lebih on the technicalities dan situasi pada ketika itulah berdasarkan rekod-rekod dalam milikan kita lah. Okey, apa yang dimaksudkan kepada kenapa berdasarkan rekod-rekod kita ada jumlah tunggakan.*

Pada ketika itu, kalau kita lihat waktu jual beli rumah Taman Nilam ini dilaksanakan pada masa kakitangan LADA pada masa itu masih lagi sikit, terlalu sikit. Jadi dari segi knowledge untuk pelaksanaan jual beli tu mungkin masih lagi rendah sedangkan dipertanggungjawabkan untuk handle jual beli yang ada proses-proses prosedur dia. Itu yang dimaksudkan tadi bila ada surat tawaran keluar, terus ada kakitangan yang terus bagi kunci sedangkan bayaran belum dijelaskan.

Berdasarkan rekod-rekod yang kita lihat juga sebenarnya bayaran itu bukan bayaran keseluruhan. Ada yang setengah tu different sum. Ada yang baki RM500, ada yang RM10,000, ada yang sikit-sikit. Meaning to say bayaran kebanyakan penjual beli tu telah pun dijelaskan tapi kan ada kita buat permohonan loan tu, kita tak dapat yang 90 percent, kita hanya dapat 80 percent loan. Jadi ada baki-baki yang belum dijelaskan. So, ini bila di kumpul-kumpul menjadi tunggakan. Itu yang sekarang ini di peringkat LADA memang daripada dulu kita concern fasal isu baki-baki ini. Baki-baki jumlah ini. Juga ada yang transfer hak milik tapi ada lagi baki bayaran yang belum dijelaskan. So, kita trace balik dengan pihak bank, dengan pihak pembeli dan juga rekod-rekod dalam milikan LADA.

Jadi kalau boleh kita nak cuba kutip sebanyak mungkin dan juga regularise all the transactions apa-apa kekurangan yang berlaku. Jadi, tindakan ini telah pun dilaksanakan melalui jawatankuasa-jawatankuasa hasil combined effort dalam semua dalaman bahagian-bahagian dan unit-unit di dalam LADA sebab ini ialah very remote case, zaman dulu. Tapi kita try to clean from time to time, a part of from our existing job kita stretch back yang all the backlogs. Saya rasa mungkin yang ini boleh membantu pencerahan kepada pihak YB-YB semua dan ahli mesyuarat. Terima kasih."

[Muka surat 21, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Justifikasi Tempoh Yang Lama Bagi Proses Jual Beli Rumah LADA

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan pihak LADA memerlukan masa bagi menyelesaikan isu pemprosesan jual beli yang melibatkan pihak bank dan pihak guaman untuk mengesan rekod-rekod terdahulu serta urusan yang telah dibuat sebelum ini yang masih belum lengkap. Pihak LADA juga telah menubuhkan satu jawatankuasa khas untuk mengendalikan isu ini.

"Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Saya nak tanya lah, yang jual beli rumah ini pada tahun 2001 dan siap 2003. Kenapa ambil masa terlalu lama ya? Takkan lah bila audit dah masuk baru nak settle ini. Takkan you all tak tengok— di pihak LADA, apakah tindakan yang dibuat in between itu. Maksudnya ada tak mesyuarat pemantauan sebab mesti ada aduan punya, takkan tak ada aduan. Habis kalau macam itu adakah LADA mengambil ringan sahaja tentang setiap aduan yang dikemukakan kepada LADA. Saya nak tahu apakah tindakan yang telah LADA lakukan sebelum ini bagi mem-protect, melindungi kepentingan pembeli rumah tersebut.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Untuk makluman, LADA telah lama realised tentang isu yang berlaku ini. In fact, sebelum Audit Negara masuk lagi.*

Apabila menyedari apa yang berlaku, LADA telah menubuhkan satu jawatankuasa ataupun taskforce untuk meneliti kesemua kes-kes yang terlibat dan daripada 391 unit yang untuk dijual itu sebenarnya yang ada isu hanyalah 41 pada ketika itu dan— sorry, 31 pada ketika itu. Bermaksud kes-kes itu kes-kes yang terpencil yang walau bagaimanapun LADA memang ambil serius dan kita membuat semakan dokumen termasuklah menghubungi bank-bank untuk mendapatkan dokumen-dokumen. Apabila perkara ini terlalu lama dan menyebabkan pihak lawyer pun mempunyai kekangan, bank juga mempunyai kekangan untuk trace rekod-rekod lama ini. Walau bagaimanapun...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: *Nak tanya, in addition tadi itulah. Tadi kata ada salah faham, ada sebab-sebab inikan. Boleh tak nyatakan, perincikan apa benda yang salah faham kata dengan bank lah, dengan apa lawyer dan dengan apakan. Apa benda yang salah faham ini yang sampai 20 tahun kes? Supaya lain kali kita tak buat yang sama lah. Tak tersalah pandang, tak tersalah faham.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Sebab ada yang dah meninggal dah-kan? Penyewa yang meninggal, macam mana nak kutip itu?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Contohnya, apa yang berlaku adalah bank mengeluarkan surat tawaran pinjaman. LADA pula treat-kan perkara itu sebagai pembayaran dan kita release kunci. Sedangkan circle-nya, the whole cycle itu belum betul-betul complete lagi. Itu antara perkara-perkara yang berlaku lah.*

Menyedari hakikat itu LADA telah membuatkan SOP yang lebih terperinci, detil dan lengkap untuk mengelakkan daripada perkara-perkara yang macam ini berlaku. Nampak macam remeh sahaja tapi pada waktu itu LADA punya core business— itulah first time kita jual rumah dan menyebabkan pihak-pihak yang terlibat itu tidak berapa arif."

[Muka surat 19-20, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.5 Projek Langkawi Premium Outlet

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)] dan **Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023** menjelaskan mengenai latar belakang Projek Langkawi Premium Outlet.

Model perniagaan bagi Projek Langkawi Premium Outlet adalah dilaksanakan secara konsesi oleh syarikat BDBMBI Langkawi Ventures Sdn. Bhd. yang membuat pelaburan dan menguruskan tapak yang dimiliki oleh LADA. Syarikat tersebut perlu membayar yuran tertentu secara berkala setiap tahun. LADA tidak terlibat dengan *joint venture* (JV) berkenaan. Pemilikan saham bagi BDB yang merupakan *public listed company* adalah sebanyak 80 peratus manakala bagi MBI yang dimiliki Kerajaan Negeri Kedah sebanyak 20 peratus.

Syarikat didapati tidak berupaya untuk mendapatkan *anchor tenant* berikutan perubahan trend kemasukan pelancong ke Langkawi dan pandemik COVID-19. Walau bagaimanapun, projek akan diteruskan dengan premium outlet berskala sederhana (*mid-range*) berbanding perancangan asal secara *full premium*.

Bagi perkembangan pembangunan Projek Langkawi Premium Outlet, status terkini projek meningkat sebanyak 39 peratus jika dibandingkan semasa sesi pengauditan iaitu sebanyak 15 peratus.

> ***"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]:*** *Pengerusi, kalau boleh saya tanya Datuk. Langkawi Premium Outlet ini yang dimajukan oleh BDBMBI, ini adalah shareholding antara kerajaan dengan siapakah? Apakah cara dia punya joint venture itu?*
>
> ***Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]:*** *YB Datuk Pengerusi, untuk makluman, bagi projek yang dinyatakan tadi, model perniagaannya adalah secara konsesi iaitu syarikat BDBMBI, joint venture(JV)— Sdn Bhd berkenaan akan melabur dan menguruskan tapak yang dimiliki oleh LADA. Kemudian, syarikat akan membayar fees yang tertentu secara berkala setiap tahun. Dia bukannya berbentuk pajakan tanah. LADA tak terlibat dalam JV berkenaan.*
>
> ***Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]****: BDBMBI ini adalah syarikat milik kerajaan negeri?*
>
> ***Seorang Ahli:*** *Ya.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *100 percent kerajaan negeri?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *BDB adalah public listed company. MBI kerajaan negeri.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *So, 50-50 percent?*

Seorang Ahli: *Shareholding between...*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Shareholding dengan BDB dengan MBI itu?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Saya check structure dia.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Kami semak. Kami semak shareholding.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Jadi, dia punya model adalah— mereka adalah property owner, selepas itu operator adalah Premium Outlet, kan?*

Seorang Ahli: *Ya, betul.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Premium Outlet masih berminat untuk menjalankan premium outlet kah atau— kerana, di sini kata susah mendapat anchor tenant.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Model asal Premium Outlet yang dikemukakan oleh BDBMBI memang full premium. Walau bagaimanapun, pada ketika ini, apabila BDBMBI buat market study dan melihat trend kemasukan pelancong serta trend business di Langkawi, sukar untuk mereka mendapat anchor tenant yang level tinggi. Jadi, mungkin selepas ini dia akan buat premium outlet juga tapi bukan— mungkin mid range.*

...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Yang ini, Datuk, berapa percent dah siap? Ini lama ini. Saya ingat masa pelancaran oleh Dato' Seri Mukhriz masa dia Menteri Besar. You bayanglah berapa lama. ... Yang second time-lah. Bukan first time MB ya.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *39 percent, YB.*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Berapa percent?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *39. Tapi, sebagaimana Laporan Audit dulu, YB, dia stood at 15 percent tapi sehingga— kalau kita tengok sekarang ini, dia stood at 39... Tapi, it is still, kalau ikut perancangan, agak lewat. But, it is moving."*

[Muka surat 4-5, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

"Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Balik kepada satu soalan tadi, shareholding antara BDB dengan MBI tadi itu, BDB 80 percent, MBI 20."*

[Muka surat 23, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

6.6 Projek-projek Yang Diberi EOT Dan Peningkatan Kos Projek

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023 menjelaskan antara faktor penyumbang kepada pemberian EOT berjumlah 900 hari bagi projek pembangunan LADA di Jalan Temoyong adalah Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) semasa pandemik Covid-19.

Selain itu, terdapat juga kesukaran di pihak pemaju untuk mendapatkan bekalan bahan mentah serta perubahan reka bentuk. Pihak JKR telah membenarkan pemberian EOT ini selaras dengan kontrak yang telah ditandatangani antara pemaju dan juga SO. Selepas pewartaan, terdapat pihak-pihak tuan tanah yang membuat tuntutan terhadap tanah dan proses pengambilan balik tanah perlu dilaksanakan. Perkara ini merupakan faktor peningkatan kos bagi projek pembangunan.

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Saya nak minta penjelasan tentang projek jalan yang ada extension sampai 700 hari dan juga over cost of more than 60 percent. Projek jalan itu, boleh dapat penjelasan daripada LADA?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Pertamanya, isu Jalan Temoyong. EOT diberikan terlalu panjang berjumlah 900 hari adalah, pertamanya, disebabkan oleh pada ketika itu, PKP COVID-19 menyumbang pada faktor kepada EOT.*

Yang keduanya, pada ketika itu juga berlaku kesukaran kepada pihak pemaju untuk mendapatkan bekalan kabel elektrik, contohnya, bahan mentah, yang menyebabkan projek delay. Berlaku juga perubahan reka bentuk dan juga di pihak JKR telah membenarkan pelaksanaan-pelaksanaan EOT ini seperti mana di dalam kontrak yang telah ditandatangani antara pemaju dan juga SO.

Antara punca peningkatan kos pula ialah pengambilan balik tanah yang mana di peringkat awal, nilaian dibuat oleh pihak JPPH mengambil kira— dibuat pada sebelum pelaksanaan projek dan along the process yang mana selepas berlaku pewartaan, pihak-pihak tuan tanah telah contest dari segi harga pengambilan tanah

yang menyebabkan perkara ini dibawa ke mahkamah dan berlaku peningkatan kos yang banyak untuk tujuan pengambilan balik tanah."

[Muka surat 12, Laporan Prosiding Bil. 7(a)/2023 bertarikh 30 November 2023]

6.7 Strategi LADA Untuk Meningkatkan Industri Pelancongan Langkawi

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan statistik mengenai kemasukan pelancong yang kurang memberangsangkan semasa pandemik Covid-19. Didapati jumlah kemasukan pelancong tahun 2019 adalah yang terbaik dalam sejarah Langkawi iaitu sebanyak 3.9 juta pelancong yang terdiri daripada pelancong tempatan dan antarabangsa. Pada tahun 2022 jumlah kemasukan pelancong adalah sebanyak 2.5 juta pelancong dan tahun 2023 dianggarkan sebanyak 2.7 juta pelancong.

Kini LADA sedang mempergiat usaha untuk meningkatkan kembali kemasukan pelancong ke Langkawi dari dalam dan luar negara. LADA sedang memuktamadkan program promosi luar negara untuk tahun 2024 dan MOF telah meluluskan peruntukan bagi tujuan ini.

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Pengerusi, saya nak tanya sikit tentang fungsi LADA lah ya. Ini topik out the— a little bit out of the topic. Fungsi LADA adalah antaranya adalah pelancongan. Baru-baru ini kita dengar daripada berita bahawa tourist arrivals menurun. Jadi saya nak tanya, adakah itu perkara yang benar atau digembar-gemburkan oleh media? Apakah hala tuju LADA untuk meningkatkan pelancongan di Langkawi? Minta pencerahan.*

...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Untuk keseluruhan tahun 2019. 3.9 juta adalah rekod terbaik Langkawi. Tahun lepas kita cuma dapat 2.5 juta sahaja dan— ya...*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Okey, untuk tahun ini berapa yang kita nak jangkakan untuk sampai bulan ini— dah boleh buat jangkaan dah ini sebab dah boleh kira,kan?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Kalau tahun ini mungkin kita boleh dapat dalam 2.7.*

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara] Tahun lepas berapa ini?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Tahun lepas 2.5.*

...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Tapi dia ada pelancong daripada luar dengan local tourist, kan? Ada buat perbandingan tak?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ada YB.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Boleh kongsikan? Yang tadi itu jumlah keseluruhan. Betul?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Kalau 2019, pelancong international 50 peratus, local 50 peratus.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *2019?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *2019.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *2022?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Tahun ini, lebih kurang 90 peratus local, 10 percent sahaja international.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Maksudnya you all kena work hard untuk pastikan pelancong daripada luar negara untuk datang dan memilih Langkawi sebagai destinasi kembali.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Ya, insya-Allah.*

[Muka surat 25-27, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

"Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *Datuk Pengerusi, saya nak tanya soalan lanjutan daripada apa yang disebut oleh Yang Berhormat Kubang Pasu itu. Saya nak tahu, dalam data pelancong luar ini, kedatangan yang paling tinggi daripada negara mana? Itu satu. Kedua– pelancong luar, ya. Bukan dalam negara.*

Kedua, memandangkan tahun hadapan, kita ada perjanjian dengan China, yang mana akan ada visa-free travel untuk kita pergi ke China dan juga orang dari China untuk datang.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *... It is on already.*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *On already? Jadi, apakah— adakah pihak LADA akan– apa strategi pihak LADA untuk manfaatkan lah perjanjian ini?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi]: *YB untuk makluman, kita sedang di peringkat akhir untuk finalise-kan program promosi luar negara untuk next year sebab kita dah dapat peruntukan daripada Kementerian Kewangan dan kita sedang finalise.*

Untuk makluman, market China adalah penting kepada LADA. Pada satu ketika, China merupakan nombor satu ataupun nombor dua lah— pada 2019 macam itu dan in fact, tahun ini pun kita expect ramai daripada pelancong China masuk ke Langkawi. Walau bagaimanapun, pembukaannya agak lambat dan menjejaskan kemasukan pelancong ke Langkawi.

Untuk makluman, China pada tahun 2019— macam saya cakap tadi, China adalah penyumbang utama kemasukan pelancong ke Langkawi. Hampir 300,000 orang, diikuti oleh India.

Seorang Ahli: *... India?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi]: *Ya. India dalam 160,000 orang. Arab Saudi dalam 150,000. British – Britain, 120,000. Australia, 80,000. Singapore dan juga Germany, 80,000. So, itu data 2019 lah."*

[Muka surat 29, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] memaklumkan LADA juga akan meneruskan kerjasama sedia ada dengan pihak Tourism Penang dalam aspek memperkasakan industri pelancongan setempat. Bagi tujuan ini, LADA telah menandatangani Surat Niat (LOI) dengan Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk bekerjasama dalam tujuan promosi kedua-dua pulau pelancongan ini.

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Pengerusi, saya nampak bahawa Penang dengan Langkawi, dia masing-masing ada sinerginya dan saya nampak kalau ada usaha untuk mempromosikan, supaya menarik juga Penang– yang datang ke Penang juga pergi ke Langkawi. Yang datang ke Langkawi juga datang ke Penang itu, saya rasa ada kekuatan lah.*

Adakah usaha LADA untuk bekerjasama dengan Penang Global Tourism atau Tourism Malaysia untuk coordinate benda-benda ini?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi]: *Untuk makluman, kita pernah— memang kita bekerjasama dengan Tourism Penang. Kita pernah hos TYT dan juga YB Exco Pelancongan Penang di Langkawi, dan kita juga telah buat kunjungan balas ke Pulau Pinang dan menandatangani Letter of Intent (LOI) dengan Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk bekerjasama dalam tujuan promosi kedua-dua pulau pelancongan ini."*

[Muka surat 31, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Faktor-faktor Kekurangan Pelancong Luar Ke Pulau Langkawi

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 menyatakan faktor-faktor kekurangan pelancong dari luar negara adalah disebabkan peningkatan harga tiket penerbangan dan masalah perhubungan (*connectivity*) ke Langkawi berbanding tahun 2019 yang mana terdapat banyak penerbangan antarabangsa ke Langkawi yang ditawarkan.

"Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Apa faktor-faktor yang kekurangan orang pelancong luar? Did you do a post-mortem kenapa, analisis dan ya— masalah promosi kah atau masalah lain?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: *Selepas daripada COVID-19, kita kena buat semula promosi-promosi di peringkat international. Untuk makluman, kita sentiasa bekerjasama dengan Tourism Malaysia untuk melaksanakan sama ada marketing trip kah, apa program-program promosi luar negara ataupun bekerjasama dengan TM untuk membawa FAM trip, players-players masuk ke Langkawi. Apabila sampai ke Langkawi, kita akan hoskan industry player di Langkawi.*

Walau bagaimanapun, antara faktor lain yang menyebabkan bilangan yang rendah masuk ke Langkawi especially international adalah harga tiket dekat international agak tinggi dan juga apa yang kita dapat tahu, masalah connectivity ke Langkawi. Pada ketika dulu 2019, kita ada banyak international flight termasuk Qatar, Scoot dan juga chartered flight. Walau bagaimanapun, untuk tahun ini kita cuma ada Scoot Air. Qatar belum masuk lagi. flydubai akan masuk next year, bulan dua. AirAsia masuk daripada Singapore dan AirAsia akan ada next year daripada Medan, Kuala Namu."

[Muka surat 27-28, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Penamatan Servis Feri Langkawi

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 menjelaskan LADA mempunyai kesukaran daripada aspek pengurusan feri milik LADA bagi urusan penyenggaraan, pembaikan feri dan sebagainya yang menyebabkan tidak dapat memenuhi kehendak pelanggan kerana feri tidak dapat beroperasi sepenuhnya. Oleh itu, LADA telah menjual feri-feri milik LADA dan kini feri-feri tersebut dikendalikan oleh operator sedia ada.

> ***"Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]:*** *Pengerusi, sikit. Dulu, di Langkawi ini, pelancong dia suka naik feri LADA. Saya pun berulang. 2006-2010 mengajar di Langkawi, naik feri LADA. Jadi, nampak feri itu sekarang ini dah tak ada, ya. Ia pun sebenarnya— masalah saya ingat dulu, feri LADA ini besar.*
>
> *Dia— baguslah orang naik. Dia tak takut bila ombak besar itu. Jadi, apa puncanya menyebabkan servis kita ini ditamatkan dan adakah berlaku persaingan dengan syarikat-syarikat lain ataupun ada masalah pengurusan dan sebagainya?*
>
> *...*
>
> ***Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi]:*** *... Merujuk kepada soalan feri, pada satu ketika dulu, feri– LADA memang ada feri. Walau bagaimanapun, berlaku masalah pengurusan dan sebagainya, disebabkan oleh– kita hanya ada feri tetapi LADA tak ada dockyard, tak ada tempat pembaikan, tak ada supplier menyebabkan kita terpaksa masuk ke tempat-tempat pembaikan yang dimiliki oleh operator juga.*
>
> *Jadi, selalu kita tak dapat prioriti dalam usaha-usaha pembaikan, menyebabkan pada waktu yang sesuai untuk berlayar, kita tak dapat berlayar, tak dapat beroperasi. Waktu tak ada customer, baru kita boleh run business. Jadi, at the end of the day banyak isu, masalah-masalah yang timbullah.*
>
> *Jadi, apa yang dibuat adalah kita jual feri-feri itu dan ketika ini, sebenarnya feri-feri itu sedang dioperasikan oleh operator sedia ada. Operator sekarang, masih lagi menggunakan feri-feri lama LADA."*
>
> [Muka surat 30, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

Status Langkawi UNESCO Global Geopark

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA] dalam Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023 memaklumkan Langkawi UNESCO Global Geopark telah dinilai pada bulan Julai 2023 dan berjaya mengekalkan status UNESCO Global Geopark untuk empat (4) tahun yang akan datang. Status UNESCO Global Geopark ini adalah amat penting kepada LADA khususnya kepada Langkawi kerana ia merupakan satu strategi pemasaran kepada pelancong.

> ***"Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]:*** *... dari segi penilaian Langkawi UNESCO Global Geopark ini— maknanya dia mengikut term.*
>
> *Maksudnya, berapa tahun– ada empat tahun penilaian itu. Jadi, sehingga sekarang adakah kita continue kita punya compliance itu ataupun bagaimana dari segi kita nak kekalkan— kalau boleh, selamanyalah ya. Dengan keadaan kita diasak dari segi pembangunan yang mungkin menjejaskan kita punya geopark itu sendiri. Terima kasih.*
>
> ***Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi]:*** *.. Untuk makluman, kita telah dinilai pada bulan Julai baru-baru ini dan kita juga telah berjaya untuk mengekalkan status UNESCO Global Geopark untuk empat tahun yang akan datang.*
>
> *Untuk makluman juga, status UNESCO Global Geopark amat penting kepada LADA, kepada Langkawi. Ia merupakan satu marketing, unique selling point kepada pelancong-pelancong, terutamanya pelancong-pelancong daripada negara-negara Europe lah yang lebih berminat kepada kelestarian dan sebagainya untuk melancong..."*
>
> [Muka surat 30, Laporan Prosiding Bil. 7(b)/2023 bertarikh 13 Disember 2023]

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

7. RUMUSAN PAC PARLIMEN

PAC Parlimen merumuskan perkara-perkara berikut:

7.1 Perjanjian pajakan untuk menyempurnakan hak milik tanah bagi Hotel St. Regis Langkawi antara pihak Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) dan INR Sdn. Bhd. tidak dapat ditandatangani kerana status tanah yang diperoleh adalah *leasehold* sedangkan syarat dalam *shareholders' agreement* telah menetapkan status tanah perlu berstatus *freehold.*

7.2 Lanjutan daripada perjanjian yang tidak dimeterai ini, LADA tidak dapat mengutip nilai pajakan RM660,000 setahun bagi tempoh empat (4) tahun 10 bulan dengan jumlah nilai pajakan sebanyak RM3.19 juta.

7.3 Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) merancang untuk memulakan proses penjualan Hotel St. Regis Langkawi bagi membantu menyelesaikan hutang syarikat INR Sdn. Bhd. kepada Bank Pembangunan. Walau bagaimanapun, terdapat kesukaran mendapatkan pembeli berpotensi selagi status tanah masih belum selesai.

7.4 Ketidakupayaan INR Sdn. Bhd. untuk melunaskan bayaran ansuran kepada pihak bank selama 24 bulan telah menyebabkan isu *non-performing loan* dan ianya bertambah kritikal apabila negara dilanda krisis pandemik Covid-19. Setakat 30 Jun 2021 tunggakan berjumlah RM27 juta.

7.5 Maju Holdings Sdn. Bhd. (MHSB) tidak mengambil tindakan untuk mendaftarkan pemilikan saham Kampung Tok Senik Resort Sdn. Bhd. sebanyak 30 peratus bersamaan dengan nilai sebanyak RM8.3 juta kepada LADA.

7.6 Kecuaian LADA membenarkan MHSB mencagarkan tanah kepada Perwaja Terengganu Sdn. Bhd. (PTSB) telah mengakibatkan LADA kehilangan pemilikan tanah tersebut.

8. SYOR PAC PARLIMEN

8.1 LADA dan MOF perlu mengambil tindakan segera bagi memuktamadkan status tanah supaya perjanjian pajakan dapat diselesaikan sekaligus membolehkan LADA mengutip nilai pajakan sebanyak RM3.19 juta.

8.2 MOF perlu mengemukakan pelan penyelamatan komprehensif Hotel St. Regis Langkawi kepada Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) yang merangkumi penstrukturan semula hutang, pengurusan perhotelan dan way forward hotel berkenaan selain status Tetuan Deloitte selaku *Receiver and Manager* (R&M).

8.3 LADA perlu meningkatkan tahap kompetensi pengurusan projek – projek yang sedang dilaksanakan agar dapat disiapkan mengikut garis masa, kualiti dan pulangan seperti yang disasarkan.

8.4 LADA perlu memastikan segala perancangan pembangunan dan promosi pelancongan pada masa akan datang ditadbir urus dengan baik supaya Langkawi kekal menjadi destinasi pelancongan bertaraf dunia.

8.5 MOF perlu lebih efektif dalam memantau dan mengawal selia syarikat-syarikat Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) supaya tidak berlaku kecuaian yang boleh menjejaskan kepentingan Kerajaan. MOF juga perlu sentiasa memastikan syarikat–syarikat MKD mampu menjana keuntungan dan berfungsi selaras dengan asas penubuhan syarikat.

JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN

GAMBAR PROSIDING

PARLIMEN
MALAYSIA

Hasil pajakan dengan anggaran RM3.19 juta Plot 1 tidak dapt dikutip (4 tahun 10 bulan).
Syarikat gagal membayar ansuran bank berjumlah RM27.07 juta sehingga Jun 2021.
27
PARLIMEN
MALAYSIA

NAIB PENGERUSI
Y.B. PUAN WONG SHU QI
PARLIMEN
MALAYSIA

Hak Pemilikan
Tanah
STATUS:
PARLIMEN
MALAYSIA

Y.B. DATUK ALI ANAK BIUU
Y.B. PUAN VIVIAN WONG SHUK YEE
PARLIMEN
MALAYSIA

YBRS. TUAN HAN KAMARUL FAISAL BIN
WAN KAMARDIN
PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

PARLIMEN
MALAYSIA

GLOSARI

GLOSARI

AGC	Jabatan Peguam Negara
AP	Arahan Perbendaharaan
EBITDA	*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization*
EOT	Lanjutan Masa
HMA	Perjanjian Pengurusan Hotel
JAN	Jabatan Audit Negara
JANM	Jabatan Akauntan Negara
JKR	Jabatan Kerja Raya
JPA	Jabatan Perkhidmatan Awam
JPPH	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KAN	Ketua Audit Negara
KE	Kementerian Ekonomi
KEDA	Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah
KSP	Ketua Setiausaha Perbendaharaan
LAD	Denda Lewat Siap (*Liquidated Ascertained Damages)*
LADA	Lembaga Pembangunan Langkawi
LKAN	Laporan Ketua Audit Negara
LOI	Surat Niat
M&O	Pengurusan dan Operasi
MasPlan	Pelan Induk Pembangunan Tanah LADA 2016 – 2030
MHSB	Maju Holdings Sdn. Bhd.
MIK	Melayu Islam Kedah
MKD	Menteri Kewangan Diperbadankan
MOF	Kementerian Kewangan Malaysia
PAC	Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara
PKP	Perintah Kawalan Pergerakan
PM	Peraturan Mesyuarat
PPMMDR	Peraturan-peraturan Majlis Mesyuarat Dewan Rakyat
PTSB	Perwaja Terengganu Sdn. Bhd.
R&M	*Receiver And Manager*
RFP	*Request For Proposal*
SO	Pegawai Penguasa
SPRM	Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia
TKPE	Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif
TKSP	Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan

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

LAMPIRAN A

MESYUARAT PRA PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KELIMA BELAS
BIL. 7 TAHUN 2023
BERTEMPAT DI BILIK JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
30.11.2023/ Khamis/ 2.30 petang	**PRA PROSIDING BIL. 7 TAHUN 2023:** "Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi" *(LKAN 2022 - Aktiviti Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-Badan Berkanun Persekutuan)*	**JABATAN AUDIT NEGARA:** Yang Berbahagia Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi, Ketua Audit Negara

LAMPIRAN A

MESYUARAT PROSIDING
JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KELIMA BELAS
BERTEMPAT DI BILIK JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
30.11.2023/ Khamis/ 3.30 petang	**PROSIDING BIL. 7(A) TAHUN 2023:** "Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi" *(LKAN 2022 - Aktiviti Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-Badan Berkanun Persekutuan)*	**KEMENTERIAN KEWANGAN:** YBhg. Datuk Johan Mahmood Merican, Ketua Setiausaha Perbendaharaan **LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA):** YBrs. Encik Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Esekutif (Perancangan dan Pembangunan)

LAMPIRAN A

MESYUARAT PROSIDING
JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KELIMA BELAS
BERTEMPAT DI BILIK JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
13.12.2023/ **Rabu/** **2.30 petang**	**PROSIDING** **BIL. 7(B) TAHUN 2023:** "Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi" *(LKAN 2022 - Aktiviti Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-Badan Berkanun Persekutuan)*	**KEMENTERIAN KEWANGAN:** YBhg. Datuk Dr. Shahrazat Binti Haji Ahmad, Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan) **LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA):** YBrs. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Esekutif (Perancangan dan Pembangunan)

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Khamis, 30 November 2023

Bil. 7 / 2023

MESYUARAT
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA

Prosiding:
Pengurusan Pembangunan Hartanah
Lembaga Pembangunan Langkawi
(LKAN 2022 - Aktiviti
Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan
Badan-Badan Berkanun Persekutuan)

Jabatan Audit Negara
YBhg. Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi,
Ketua Audit Negara

PENGGAL KEDUA
PARLIMEN KELIMA BELAS

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA

BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1, TINGKAT 2 BLOK UTAMA BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA

KHAMIS, 30 NOVEMBER 2023

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir
YB. Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Masjid Tanah] - *Pengerusi*
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang] - *Naib Pengerusi*
YB. Tuan Syahredzan bin Johan [Bangi]
YB. Puan Vivian Wong Shir Yee [Sandakan]
YB. Datuk Seri Dr. Noraini binti Ahmad [Parit Sulong]
YB. Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Tampin]
YB. Tuan Sim Tze Tzin [Bayan Baru]
YB. Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Wangsa Maju]
YB. Dr. Richard Rapu @ Aman anak Begri [Betong]
YB. Tuan Haji Azli bin Yusof [Shah Alam]
YB. Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Kubang Pasu]
YB. Datuk Ali anak Biju [Saratok]
YB. Dr. Hajah Halimah Ali [Kapar]

Tidak Hadir *[Dengan Maaf]*
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]

URUS SETIA

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Puan Aidahanie binti Baharuddin [Penolong Setiausaha Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Muhammad Zydil Iman bin Zulkefli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Amirul Ashyraaf bin Zulkifle [Penolong Setiausaha (Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Peguam Negara
Puan Norilawati binti Ismail [Peguam Kanan Persekutuan (Bahagian Penasihat)]

Jabatan Perkhidmatan Awam
Encik Aznirul Fariz bin Alwi [Ketua Penolong Pengarah (Perkhidmatan)]

Kementerian Kewangan
Encik Azize bin Taib [Ketua Seksyen (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]
Puan Nadeema binti Kamaruddin [Ketua Penolong Setiausaha Kanan (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]

Encik Nurul Allbirr bin Nordin [Penolong Setiausaha Kanan (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]

Jabatan Audit Negara
Encik Mohd Marzuni bin Muhamad [Pengarah Audit Prestasi (Bahagian Audit Prestasi III)]
Puan Haniza binti Mohamad [Timbalan Pengarah Audit (Bahagian Audit Prestasi III)]
Encik Muhammad Aizat bin Mohammad Jan [Penolong Pengarah Audit (Bahagian Audit Prestasi III)]

Jabatan Akauntan Negara
Puan Lailatul Fadzillah binti Ideris [Ketua Penolong Pengarah Kanan (Bahagian Perkhidmatan Operasi Pusat dan Agensi (BPOPA))]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia
Encik Zool Amali bin Omar [Penolong Pesuruhjaya]
Puan Sumathi Padavadah [Penguasa Kanan (Pemeriksa dan Perundingan)]

Kementerian Ekonomi
Encik Surrendren Sathasivam [Pengarah (Bahagian Industri Perkhidmatan)]

SAKSI

Jabatan Audit Negara
YBhg. Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]
Tuan Haji Y Hamdan bin Mohd Dom [Pengarah (Bahagian Audit Prestasi I)]
Encik Mohd Serjana bin Ibrahim [Pengarah (Bahagian Susulan Audit)]
Encik Hamzah bin Azhan [Penasihat Undang-undang]
Encik Mas Affendi bin Masarudin [Pegawai Khas KAN (Pejabat Ketua Audit Negara)]
Puan Siti Anisah binti Abdul Rafie [Ketua Unit (Unit Komunikasi Korporat)]
Encik Mohd Faez Mohd Fauzi [Pegawai Khas KAN (Pejabat Ketua Audit Negara)]
Encik Hasbullah bin Ahmad [Juruiring KAN (Pejabat Ketua Audit Negara)]
Encik Luqmanul Hakim bin Ab Ghaffar [MySTEP (Unit Komunikasi Korporat)]

LAPORAN PROSIDING

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
PARLIMEN KELIMA BELAS, PENGGAL KEDUA

BILIK JAWATANKUASA 1,
PARLIMEN MALAYSIA, KUALA LUMPUR

KHAMIS, 30 NOVEMBER 2023

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.30 petang

[Yang Berhormat Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin ***mempengerusikan Mesyuarat]***

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera dan selamat datang saya ucapkan kepada Ahli-ahli Yang Berhormat PAC Parlimen Kelima Belas. Ahli-ahli *ex-officio* PAC yang terdiri daripada Jabatan Peguam Negara, Jabatan Perkhidmatan Awam, Kementerian Kewangan, Jabatan Audit Negara, SPRM, ada? tak ada? Ada.

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Parlimen Malaysia]: Ada.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Kementerian Ekonomi dan Jabatan Akauntan Negara. Terima kasih ya, kerana hadir ke Mesyuarat pada petang ini. Untuk makluman Ahli-ahli Mesyuarat sekalian, PAC dalam perbincangan khas pada 22 November 2023 telah pun sebulat suara bersetuju memilih tajuk daripada Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2022 untuk prosiding Jawatankuasa iaitu Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi di bawah LKAN Tahun 2022, Aktiviti Kementerian atau Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan.

Keduanya, Pengurusan Pekerja Asing Bersepadu (ePPAx) dan *Foreign Workers Centralize Management System* di bawah LKAN Tahun 2022, Aktiviti Kementerian atau Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan. Ketiga, Universiti Teknologi Mara (UiTM). UiTM Holdings Sdn Bhd di bawah LKAN Tahun 2022, Pengurusan Syarikat Kerajaan Persekutuan. Keempat, Auditan Khas Pengurusan Hutan dan juga Impak kepada Alam Sekitar di bawah LKAN Tahun 2022. Kelima, Pengurusan Program Penanaman Padi di bawah LKAN Tahun 2022, Aktiviti Kementerian ataupun Jabatan/Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan.

Keenam, Program Ramalan dan Amaran Banjir Negara di bawah LKAN Tahun 2022 Aktiviti Kementerian ataupun Jabatan/Kerajaan Persekutuan dan

Badan-badan Berkanun Persekutuan dan akhir sekali, Pengurusan Naik Taraf dan Pembangunan Semula Bangunan Daif di Sekolah di bawah LKAN Tahun 2022, Aktiviti Kementerian/Jabatan dan Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan. Hari ini PAC akan memulakan prosiding bagi isu Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi sebagai tajuk pertama yang dipilih di bawah Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2022, Aktiviti Kementerian ataupun Jabatan/Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan yang dibentangkan pada 22 November 2023 di Dewan Rakyat.

Untuk makluman semua, seperti amalan PAC sebelum ini, Ketua Audit Negara akan hadir khusus untuk Mesyuarat pra-prosiding di bawah punca kuasa Peraturan Mesyuarat 77(5) dan Peraturan Mesyuarat 83(2), Peraturan-peraturan Majlis Mesyuarat Dewan Rakyat. Justeru, hadir di hadapan PAC dalam Mesyuarat pra-prosiding hari ini adalah Yang Berbahagia Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi - Ketua Audit Negara. Terima kasih Yang Berbahagia Datuk Ketua Audit Negara kerana hadir dalam Mesyuarat pada petang ini.

Yang Berhormat Ahli-ahli Mesyuarat sekalian, saya berharap Ahli-ahli PAC dapat menggunakan Mesyuarat sepenuhnya, dapat menggunakan ya peluang ini sepenuhnya untuk bertanyakan soalan kepada Yang Berbahagia Datuk Ketua Audit Negara bagi memahami isu ini dengan mendalam kerana kita perlu ya melakukan *deep dive* bagi dalam Mesyuarat kali ini. Pada masa yang sama, saya berharap Yang Berbahagia Datuk Ketua Audit Negara juga boleh berkongsi soalan-soalan dengan Ahli-ahli PAC untuk ditanyakan kepada saksi-saksi daripada MOF yang akan hadir pada 3.30 petang nanti.

Sehubungan dengan itu, saya tanpa membuang masa, saya dengan ini menjemput Yang Berbahagia Datuk Ketua Audit Negara untuk memulakan pembentangan. Dipersilakan Yang Berbahagia Datuk.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Terima kasih Yang Berhormat. *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh*, salam Malaysia Madani, salam sejahtera. Yang Berhormat Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin, Pengerusi Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara; Yang Berhormat Puan Wong Shu Qi, Naib Pengerusi PAC; Yang Berhormat Datuk Seri, Datuk, Dr., tuan-tuan, puan-puan Ahli-ahli Jawatankuasa PAC. Wakil-wakil daripada agensi Pusat, tuan-tuan dan puan-puan. Izinkan saya untuk petang ini untuk menyampaikan taklimat ringkas susulan daripada pembentangan sebelum ini pada 22 November mengenai Pengurusan Pembangunan Hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi atau LADA yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara pada hari Rabu, 22 November yang lalu.

Berdasarkan Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2022, Jabatan Audit Negara telah merumuskan bahawa prestasi Pembangunan Hartanah LADA bagi tempoh 2018 sehingga 2022 adalah masih belum mencapai prestasi yang memuaskan kerana terdapat Projek Pembangunan LADA dan projek pelaburan swasta yang tidak dapat disiapkan dalam tempoh ditetapkan. Perancangan pembangunan tanah kosong LADA pula menunjukkan hanya satu daripada 19 konsep pembangunan dalam Pelan Induk Pembangunan Tanah Lembaga Pembangunan Langkawi ataupun yang dikenali sebagai MasPlan bagi tempoh tahun 2016 sehingga 2030 seperti yang tertera dalam skrin berjaya dimeterai dengan perjanjian. Yang satu itu hanya yang berkaitan dengan Padang Mat Sirat. Yang lain itu masih belum ada perjanjian.

Ini menyebabkan impak dan manfaat yang sepatutnya diterima oleh penduduk dan pelancong Langkawi telah lewat dinikmati. Manakala dari sudut pengurusan aktiviti pembangunan hartanah, berlaku kelemahan dalam pengurusan pajakan tanah yang memberi kesan kepada kutipan hasil pajakan dan risiko kehilangan tanah. Lembaga Pembangunan Langkawi atau LADA telah ditubuhkan pada 15 Mac 1990 sebagai sebuah badan berkanun yang diperbadankan di bawah Akta Lembaga Pembangunan Langkawi 1990 atau Akta 423. Fungsi utama LADA adalah selaras dengan seksyen 4, Akta LADA iaitu bertanggungjawab dalam menjalankan fungsi pembangunan sosioekonomi, infrastruktur, pelancongan dan juga penyelarasan ketiga-tiga fungsi utama berkenaan.

Objektif pembangunan hartanah LADA pula adalah sebagai agensi yang berperanan membangun dan memajukan Pulau Langkawi sebagai destinasi pelancongan utama bertaraf dunia serta melaksanakan pelbagai projek pembangunan hartanah seperti produk dan kemudahan pelancongan, infrastruktur awam dan pelancongan. Seperti yang saya sebut tadi, bagi perancangan pembangunan tanah kosong LADA, Pelan Induk Perancangan Pembangunan Tanah Kosong ataupun MasPlan telah disediakan untuk tempoh tahun 2016 sehingga 2030. Okey. Sekiranya kita lihat keluasan tanah yang diberi tadi, ada ditunjukkan 19 projek konsep pembangunan dalam MasPlan. Sebenarnya, jumlah tanah, keluasan tanah yang dipunyai oleh— yang dibangunkan oleh LADA hanya merangkumi lebih kurang, kurang daripada dua peratus daripada keluasan Langkawi sebenarnya. Okey.

Untuk makluman, tempoh pengauditan yang dijalankan adalah bagi yang seperti yang tertera dalam skrin. *So*, lebih kurang keluasan tanah LADA dalam kawasan Langkawi sebenarnya lebih kurang 1.9 peratus daripada keluasan Langkawi. Okey, *next*. Untuk makluman, tempoh pengauditan yang dijalankan adalah bagi tahun 2018 sehingga 2022. *So*, itu tempoh pengauditan yang telah

dijalankan. Perkara utama yang diaudit adalah bagi tiga perkara iaitu Projek Pembangunan LADA di bawah Rancangan Malaysia Lima Tahun, hartanah pelaburan dan projek pelaburan swasta.

Berdasarkan Pelan Strategik LADA 2016 dan 2020, LADA menetapkan 90 peratus daripada projek pembangunan yang dilaksanakan mestilah siap mengikut jadual semasa. Untuk makluman, peruntukan pembangunan diterima dan dibelanjakan di bawah RMKe-11 dan RMKe-12 sehingga 31 Disember 2022 adalah masing-masing berjumlah RM285.41 juta dan RM255.20 juta. Prestasi bagi 20 Projek Pembangunan LADA di bawah peruntukan RMKe-11 dan RMKe-12 sehingga 31 Disember 2022, termasuklah di bawah peruntukan khas Blueprint Pelancongan Langkawi atau BPL adalah seperti yang tertera iaitu 11 projek siap iaitu 55 peratus, enam projek ataupun 30 peratus masih dalam pelaksanaan, satu projek RMKe-12 masih belum mula, lima peratus dan dua telah pun dibatalkan.

■1440

Untuk maklumat lanjut tentang 11 projek yang siap, enam projek telah siap dan pelaksanaannya dalam tempoh masa, satu projek belum mula dan dua projek batal. Yang Berhormat boleh merujuk kepada skrin. Ini adalah projek-projek yang telah pun siap... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Dan ini adalah projek-projek yang telah pun siap dengan lanjutan masa ataupun *extension of time* seperti yang tertera dalam skrin. *[Merujuk pada paparan di skrin]*

Bagi 11 projek yang siap, enam daripadanya disiapkan dalam tempoh lanjutan masa. *Even* yang siap pun adalah dengan lanjutan masa antara 72 hingga 977 hari. Paling lewat adalah dua tahun lapan bulan. Manakala terdapat dua projek pembangunan yang bagi projek yang siap yang telah dikenakan denda lewat siap (*liquidated ascertained damages*) berjumlah RM117,298 atas kelewatan selama 13 hari dan 118 hari.

Manakala bagi enam projek yang masih dalam pelaksanaan, empat projek lewat jadual antara 1.8 hingga sembilan peratus seperti yang tertera... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Manakala terdapat satu projek RMKe-12 yang masih belum mula sehingga 31 Disember 2022 yang dijangka hanya akan mula pada Februari 2023. Manakala dua projek RMKe-11 pula dibatalkan kerana projek tidak berimpak tinggi dan kegagalan syarikat mengemukakan dokumen lengkap.

Jadi, ini yang, apa nama— saya ingin merujuk kepada satu projek pembinaan, misalnya, yang telah pun siap iaitu projek pembinaan jalan dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah. Ini adalah projek yang telah siap. Projek ini pun telah pun mengalami banyak— kos siling projek didapati telah pun meningkat sejumlah RM67.30 juta iaitu sebanyak 60.9 peratus daripada RM110.43

juta kepada RM177.73 juta. Ini melibatkan— tunjuk gambar. *[Merujuk kepada pegawai]* Melibatkan kerja-kerja pembinaan, kos pengambilan tanah dan lain-lain kos. Peningkatan harga melibatkan lima arahan perubahan kerja dan 15 pelarasan harga kontrak dengan nilai bersih berjumlah RM19.38 juta.

Jadi, ini merupakan salah satu projek yang walaupun telah siap, tapi mengambil masa yang terlebih masa dan menunjukkan peningkatan kos yang paling besarlah kita nampak iaitu sebanyak 67.30 juta (60.9 peratus), di mana LADA terpaksa memohon peruntukan tambahan disebabkan berlaku peningkatan kadar dan harga pengambilan tanah serta tuntutan pampasan milikan tanah. Okey.

Seterusnya ialah tentang pencapaian *output* ataupun hartanah pelaburan. Berdasarkan Pelan Strategik LADA tahun 2016 dan 2020, LADA menyasarkan 90 peratus rumah yang dimiliki ditawarkan kepada penyewa. Pencapaian *output* bagi hartanah pelaburan pula menunjukkan sebanyak 554 unit ataupun 65.4 peratus daripada 847 unit rumah di lapan taman perumahan LADA telah disewakan pada tahun 2022. Berdasarkan laporan hasil LADA, pendapatan daripada sewaan perumahan yang diterima adalah berjumlah RM1.51 juta.

Pencapaian *output* bagi 12 kontrak *manage and operate* yang dimeterai dengan pengendali yang dilantik, sasaran purata hasil berjumlah RM1.32 juta setahun, hanya berjaya menjana pendapatan kepada LADA antara RM0.85 juta hingga RM1.23 juta.

Bagi aktiviti hartanah pelaburan, LADA mempunyai sebanyak lapan taman perumahan untuk disewakan dan juga bagi jualan dan sewa beli. Ini dalam isu jualan hartanah pelaburan. Berlaku kes pindah milik 31 buah rumah kepada pembeli walaupun terdapat tunggakan bayaran daripada pembeli berjumlah RM311,374.

Bagi sewa beli rumah Melayu Islam Kedah, jumlah keseluruhan hasil sewa dan sewa beli rumah yang tidak dapat dikutip termasuk tunggakan dihapus kira adalah berjumlah RM3.06 juta bagi tempoh November 2006 hingga Disember 2022.

Manakala bagi pengurusan Jeti Pelancongan Chenang, jeti ini terletak di Lot PT1298 dengan keluasan 0.62 ekar di Mukim Kedawang dan pengurusan jeti ini telah diuruskan secara M&O oleh pengendali syarikat swasta. Boleh tunjuk gambar ya. *[Merujuk kepada pegawai]* Pengurusan Jeti Pelancongan Chenang ini didapati tidak mengikut syarat yang ditetapkan dalam kontrak. Dia nampak macam tak berfungsilah, terbiar seperti yang, ditunjukkan dalam gambar.

Manakala satu lagi projek LADA yang kita nampak juga tidak berjaya adalah projek Restoran 1Malaysia yang merupakan salah satu hartanah LADA yang telah siap dibina pada tahun 2014. Pengurusan aset ini telah diserahkan kepada anak syarikat LADA iaitu Langsura Geopark Sdn Bhd yang telah ditandatangani pada 18

April 2016. Untuk tempoh sehingga 28 Februari 2022, restoran ini didapati telah tidak lagi beroperasi, mengalami kerosakan yang teruk akibat cuaca dan sebagainya.

Okey, *next*.

Tuan-tuan dan puan-puan, Yang Berhormat, salah satu isu utama yang telah pun dibentangkan pada 22 November baru-baru ini ialah isu utama dalam pengurusan pajakan tanah melibatkan perjanjian dengan dua pihak syarikat iaitu Projek Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi dan Projek Perkampungan Tok Senik Resort.

Tentang Projek Pembinaan Hotel St. Regis, bagi isu pengurusan pajakan yang berkaitan dengan Projek Pembinaan Hotel St. Regis, berlaku hasil pajakan berjumlah RM3.19 juta yang tidak diperolehi oleh LADA dan risiko kehilangan tanah LADA bernilai RM69.67 juta.

Dalam kes projek pembinaan hotel tersebut, LADA telah memajak tanahnya kepada syarikat Integrated Nautical Resort (INR) Sdn Bhd untuk tujuan pembangunan hotel berdasarkan *shareholders agreement* yang telah ditandatangani pada 11 April 2014. Pembinaan hotel ini adalah bertujuan untuk menyediakan jumlah bilik dan kemudahan yang mencukupi dalam menjayakan *Langkawi ASEAN Summit* pada tahun 2015.

Penubuhan syarikat INR Sdn Bhd adalah berdasarkan pegangan ekuiti daripada tiga buah syarikat iaitu: Eagle Cove Sdn. Bhd, anak syarikat Rajawali Group yang memiliki 40 peratus pegangan saham; syarikat International Eagle Resources Sdn Bhd, anak syarikat LADA dengan pegangan saham 30 peratus; dan syarikat Twin Eagles Ventures Sdn Bhd, anak syarikat MKD yang memiliki 30 peratus.

Pembinaan Hotel SRL ini melibatkan dua plot pajakan tanah iaitu Plot 1 dan Plot 2, iaitu berkeluasan 47.25 ekar dengan kos perolehan tanah berjumlah RM69.67 juta.

Berdasarkan *shareholders agreement* yang ditandatangani pada 11 April 2014, syarikat INR Sdn Bhd perlu membayar RM660,000 setahun kepada LADA untuk pajakan Plot 1.

■1450

Manakala bagi plot 2, nilai pajakan tanah tersebut masih belum dimuktamadkan oleh Jabatan Penilaian Perkhidmatan Hartanah.

Pembinaan hotel telah dilaksanakan secara berfasa dengan Fasa 1 siap pada 31 Mac 2015 dan Fasa 2 siap pada 31 Disember 2015. Hotel mula beroperasi mulai 29 Mei 2016. Berdasarkan klausa *shareholders agreement,* seperti yang saya telah maklumkan bahawa syarikat perlu menjelaskan RM660,000 setahun kepada LADA bagi plot 1 untuk tempoh pajakan selama 99 tahun. Kelemahan yang dilihat dalam

pengurusan pembangunan hartanah ini adalah seperti berikut, tiada perjanjian pajakan tanah plot 1 ditandatangani sehingga tarikh pengauditan dilaksanakan pada Disember 2022.

Kedua, hasil pajakan tanah berjumlah RM660,000 setahun masih belum diterima sejak geran tanah plot 1 dikeluarkan pada 8 Februari 2018. Perkara ini telah dipersetujui melalui Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA Bil.1 tahun 2018 pada 11 Februari 2018 bahawa tempoh pajakan bagi plot 1 kepada pihak syarikat adalah selama 99 tahun mulai tarikh pendaftaran geran baharu dengan kadar bayaran berjumlah RM660,000 setahun. Manakala, kadar pajakan tanah plot 2 masih belum dimuktamadkan sehingga 31 Disember 2022 walaupun hotel telah beroperasi sejak tahun 2016.

Pihak Audit menganggarkan sejumlah RM3.19 juta bagi tempoh empat tahun, 10 bulan, bayaran pajakan tanah plot 1 yang masih belum dikutip sehingga 31 Disember 2022. Manakala, anggaran hasil pajakan bagi plot 2 juga pula masih belum dapat ditentukan kerana masih dalam penilaian JPPH. Semakan Audit selanjutnya mendapati bahawa syarikat INR Sdn. Bhd. telah membuat pinjaman pembiayaan berjumlah RM246.54 juta dengan sebuah bank bagi pelaksanaan projek pembinaan hotel.

Berdasarkan semakan terhadap perjanjian pembiayaan tersebut, bentuk sekuriti yang telah dipersetujui antara syarikat dan bank adalah gadaian ke atas pajakan tanah (*charge over lease over the land*). Sekuriti yang ditetapkan pula perlu disempurnakan selewat-lewatnya 22 Mac 2015. Bagaimanapun, dokumen gadaian tanah masih belum disempurnakan dan bank telah pun meng-kaveat-kan plot 1 mulai 29 Mac 2015. Selanjutnya, melalui...

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, adakah ini bermakna bahawa bank boleh *acquire* tanah tersebut?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Ya. Sebab itu kita maklumkan bahawa ada risiko kehilangan tanah itu kalau sekiranya isu ini tidak ditangani dalam masa terdekat. Boleh saya teruskan YB? Selanjutnya, melalui semakan Audit terhadap surat daripada bank bertarikh 3 Ogos 2020 mendapati pihak bank tidak dapat menyempurnakan gadaian ke atas pajakan tanah tersebut disebabkan perjanjian pajakan tanah antara syarikat INR Sdn. Bhd. dan LADA masih belum ditandatangani. *Going back to the* soalan YB tadi, isunya bank pun tidak ada hak milik ke atas tanah itu kerana masih tidak ada perjanjian. *So,* LADA belum tandatangan lagi sebab itu ianya masih dalam tindakan mahkamah dengan pihak syarikat. *So,* bank nak kaveatpun tapi tak ada kontrak. *So, it is just all based on shareholders agreement. It's quite complicated.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Datuk Wan Suraya, boleh ulangi sekali lagi berkenaan syarikat yang nombornya adalah 989392? Tadi katanya syarikat ini nama apa?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Syarikat ini adalah syarikat INR Sdn. Bhd. Ini adalah syarikat Integrated Nautical Sdn. Bhd yang saya maklumkan tadi, di mana pegangan saham itu adalah Eagle Cove Sdn. Bhd. Ada tiga pihak ya, YB. Sekejap ya, YB. Kita tunjuk tapi ada dalam laporan. Muka surat berapa? *So,* dia ada tiga pihak, Eagle Cove Sdn. Bhd, anak syarikat Rajawali Group, 40 peratus pegangan saham. Kedua, ialah International Eagle Resources Sdn Bhd, anak syarikat LADA dan satu lagi ialah 30 peratus dan Twin Eagle Venture Sdn Bhd, anak syarikat milik MKD yang memiliki 30 peratus pegangan saham. *So,* ini semua ada dalam slaid itu, YB.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, adakah ini bermakna syarikat ini sebenarnya dimiliki oleh kita diri sendirilah? Satu adalah MKD, satu adalah anak syarikat LADA? Kerajaan Malaysia lah. Betul?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Betul. Tetapi ada pihak luar. Tetapi mereka telah pun— soalnya YB ialah tanah ini telah digunakan untuk mendapatkan pinjaman daripada bank. Jadi, itu yang perlu diselaraskanlah.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Datuk Pengerusi, nak jelas sikit boleh, Datuk Suraya? Maknanya, dapat pinjaman daripada bank itu, LADA lah? LADA? Atau anak syarikat?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Bukan.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Siapa yang buat pinjaman itu?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Yang dapat itu adalah syarikat Integrated Nautical Resort. Bukan LADA— *well LADA is not...*

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Anak syarikat LADA?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Anak syarikat LADA tetapi *it's not* LADA yang dapatkan pinjaman itu. *It is Integrated Nautical Resort* yang menguruskan hotel tersebut.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Okey, *lawyer?*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Maaf Datuk Wan Suraya, boleh maklumkan bank mana ya, yang INR ini masih hutang?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Bank Pembangunan, YB. Bank Pembangunan. Boleh ya? Okey. Tentang bank tadi,

semakan Audit, surat daripada bank tidak dapat— bank pun tidak dapat menyempurnakan gadaian ke atas pajakan tanah kerana tak ada kontrak yang ditandatangani dan pihak Audit turut mendapati syarikat tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank bagi pembiayaan tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27.07 juta sehingga 30 Jun 2021.

So, syarikat pun tak bayar balik kepada bank. Keadaan ini menyebabkan LADA berisiko kehilangan tanah pajakan kepada bank sekiranya tindakan perundangan diambil atas pelanggaran terma dan syarat dalam perjanjian pembiayaan bank. *So,* tanah itu masih dengan LADA tetapi *it has to be resolved.* Jadi, maklum balas, mungkin perkara ini boleh ditanyalah terus kepada pihak LADA tentang apa status terkini, YB.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Datuk, saya nak tanya sama ada pihak bank ini ada tak— sebab tak bayar itu, ada dia keluarkan notis atau ambil tindakan apa-apa setakat ini?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Difahamkan ada, semua tindakan yang sepatutnya. *It's just that* dia pun tidak boleh ambil apa-apa tindakan undang-undang sebab *there's no written documents. No contract.*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *I see.* Tapi ada notis, apa semua ada lah?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Difahamkan ada.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Cuma *maybe* tak bawa pergi *court?*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: Belum. Yang ini belum bawa ke mahkamah lagi.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Sebab dia pun— *the footing is not solid* jugalah.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Jabatan Audit Negara]: *Yes,* dia ini pun tak ada.

■1500

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Dia pun tak ada— *so, in a way,* LADA pun— LADA *is*— yalah, tanah itu masih dengan dia sebab tidak ada apa-apa kontrak. *It's all based on the shareholders agreement* sahaja yang *actually* adalah *way back in 2014. So...*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Tapi *shareholder agreement...*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Tak ada apa-apalah...

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Tidak ada apa-apa. *Cannot— cannot bind*-lah. *[Ketawa]*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: *So, so*— tapi, kalau kita— yang bagi daripada Jabatan Audit, kita melihat bahawa mengikut peruntukan *shareholders agreement* pun, syarikat sepatutnya membayar pajakan kepada hasillah kepada LADA yang, apa nama, mereka gagal untuk menjelaskan jumlah sepatutnya RM660,000 setahun. Itu pun dia tak buat. Jadi, itu pun yang kita— itu yang kita kata ada, apa nama, tunggakan sebanyak RM3.19 juta bagi tempoh empat tahun 10 bulan bayaran pajakan tanah Plot 1 yang masih belum dikutip. Itu hanya untuk tanah Plot 1.

Tanah Plot 2, nilainya masih belum dimuktamadkan oleh JPPH. Itu *another,* apa namalah, *another value that is,* apa nama...

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Saya...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Plot 2 itu dah berfungsi ke? Ada hasil ke?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Plot 2 itu telah digunakan untuk hotel...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Sudah?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Dua-dua tanah itu telah pun digunakan...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Oh, dah ada dua-dua?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: ...Dan, apa nama, hotel itu telah beroperasi sejak 2016.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Tapi, tak dinilai JPPH. Lamanya.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Pengerusi, boleh saya tanya? Pengerusi? Boleh saya?

Seorang Ahli: Silakan.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya, ya.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey, ikut Pengerusi punya *cue*-lah, kan? Okey. St. Regis ini beroperasi di atas kedua-dua plot. Betul?

Seorang Ahli: Ya.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Saya tak pernah pergi lagi. Jadi, saya kena tanya.

Seorang Ahli: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey. Jadi, tanah ini, *lease* itu sepatutnya diberi kepada *Integrated Nautical Resort (INR) Sdn Bhd.* Betul? *The operator to this hotel*, *company* apa itu?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Itu ialah St. Regis.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: St. Regis? Maknanya, St. Regis adalah operator, *the so called the landowner* itu...

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

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: INR lah? Betul ya?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Jadi, maknanya, *an operational of the St. Regis* ini dah beroperasi semenjak tahun...

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: 2016.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: ...2016. Maknanya, operator berjalan, operator dapat *revenue.* Dia mungkin dia bayar kepada *landowner...*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Dia tak bayar kepada *landowner.* Dia sepatutnya bayar, apa nama, pajakan tanah seperti yang saya sebut tadi...

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Pajakan tanah itu perlu dibayar oleh *Integrated Nautical Resort* (INR) kepada LADA. Betul?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: LADA.

Seorang Ahli: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Jadi, maknanya, operator St. Regis itu dia beroperasi.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Ya.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Dia dapat *revenue. I presumed,* operator itu kena bayar kepada *landowner*-lah,

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

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Profit sharing*-kah? *Profit sharing* atau dia kena...

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Itulah yang nak tahu. *Status of the operator and the building and landowner...*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Kita tak melihat kepada *business* itu, YB.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Perspektiflah?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Kita hanya melihat pengurusan hartanah.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey. *Alright.*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Daripada sini, kita melihat hasil yang sepatutnya diterima oleh LADA melalui pajakan tanah tersebut. *So, the business* itu kita tak tengok ya.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Datuk, adakah INR kena bayar dia punya— kena bayar kepada St. Regis kerana memakai nama dia? Itu kita pun tak tahu, kan?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: *We are not in the know with regards to that.* Ya...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Ya, *we have to ask*-lah.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: *So, that one, maybe* YB boleh tanya terus kepada LADA dan juga MOF lah. Selalunya, perlulah sebab *brand name,* kan?

Okey, YB, saya teruskan.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Boleh saya tanya? Sikit saja, sikit saja.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Ya.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Fasal, dua-dua ini pembangunan. Satu, Bank Pembangunan, satu... *[Ketawa]* Pembangunan Langkawi. Jadi, dua. Jadi, *for the*— untuk bank itu, dia meluluskan proses pembayaran apa semua itu tapi tanpa ada satu perjanjian yang muktamad, macam mana perkara itu boleh dilakukanlah, pada pendapat TKSU?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Saya tak ada pendapat tentang perkara ini, YB. YB boleh— saya rasa elok ditanya kepada pihak yang berkaitan, YB. Sebab— ya.

Isu pengurusan pajakan tanah yang kedua adalah tentang Perkampungan Tok Senik Resort seperti yang tertera... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Dalam pengurusan pajakan tanah LADA bagi Projek Perkampungan Tok Senik, kelemahan yang berlaku adalah LADA tidak menerima balasan 30 peratus dalam bentuk pegangan saham dalam syarikat Kampung Tok Senik Resort Sdn Bhd, ataupun bayaran tunai berjumlah RM8.30 juta. Selain itu, terdapat risiko untuk kehilangan— LADA hilang dua lot tanah bernilai RM2.76 juta disebabkan tanah LADA digadaikan kepada sebuah syarikat.

Bagi Projek Perkampungan Tok Senik, LADA telah memberi dua lot pajakan tanah berkeluasan 15.41 hektar kepada Kampung Tok Senik Resort Sdn Bhd untuk membangunkan Projek Perkampungan Tok Senik Resort pada tahun 2000. Berdasarkan perjanjian, syarikat perlu membayar pajakan tanah bernilai RM8.30 juta kepada LADA dengan balasan 30 peratus pegangan saham LADA dalam syarikat.

Butiran-butiran perjanjian. Bagaimanapun, balasan yang sepatutnya diterima oleh LADA dalam bentuk pegangan saham mahupun tunai untuk bayaran pajakan tanah berjumlah RM8.30 juta masih belum dilaksanakan sehingga 31 Disember 2022.

Bagi Projek Perkampungan Tok Senik Resort ini, LADA turut berisiko kehilangan dua lot tanah bernilai RM2.76 juta iaitu Lot 1577 dan Lot 1244 kerana tanah telah digadaikan melalui perjanjian berasingan antara LADA, Maju Holdings Sdn Bhd dan Perwaja Terengganu Sdn Bhd bagi tujuan memberi jaminan atas obligasi syarikat Maju Holdings Sdn Bhd kepada Perwaja Terengganu Sdn Bhd bagi pembelian saham dalam entiti milik Perwaja Terengganu.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Nak tanya boleh tak? Maju Holdings itu anak syarikat LADA ke*,* swasta ke?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Dia luar, YB. Dia bukan anak syarikat atau subsidiari LADA. *It's another company. Yes.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, Datuk, kalau tak silap, syarikat pemaju ini, 414252-H ini, sebenarnya 100 peratus dimiliki oleh Maju Holdings Sdn Bhd. Betul?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Betul.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, akhirnya mereka tidak mampu untuk buat bayaran pajakan secara tunai kepada LADA juga. Jadi, 30 peratus saham mereka bernilai ke tak? Mereka nak bayar pun tak mampu. Kita...

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Ya, itu...

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Kalau ambil saham mereka pun, tidak memadailah.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Itu yang dilaporkan. Maksudnya, LADA tak dapat apa-apalah, *basically.* Tanah itu pun telah pun— sekarang dengan dibawa ke pihak mahkamah ya, YB. *So,* dah ada— saya difahamkan telah pun dibawa ke— sekarang tanah itu pun telah di-*kaveat*-kan oleh mahkamah.

So, boleh saya teruskan, YB? Saya teruskan.

So, dua-dua— bagi mengatasi isu-isu yang dibangkitkan ini— terus *[Merujuk kepada pegawai] So,* ini gambar, apa nama itu, Projek Perkampungan Tok Senik. *[Merujuk pada paparan di skrin] My team* pun dia tak masuk. Dia orang tengok dari luar saja sebab dah lama ya *rundown,* dah tak beroperasi. Tapi, dulu, saya difahamkan cantiklah. *So,* saya pun tak pernah pergi, tapi saya difahamkan cantiklah.

Okay, next.

Okey, YB, bagi mengatasi isu-isu yang dibangkitkan dan memastikan ianya tidak berulang pada masa hadapan, pihak Audit mengesyorkan tindakan-tindakan seperti berikut supaya MOF, LADA dan JKR hendaklah memantau rapi projek pembangunan LADA termasuk bukan sahaja yang dua projek yang urusan pajakan tanah, seperti yang kita laporkan tadi, tapi juga semua projek-projek, kesembilan belas projek-projek di bawah MasPlan agar dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan.

■1510

Kedua, MOF dan LADA perlu memastikan pengurusan perjanjian pajakan tanah seperti yang dibincangkan sebelum ini, dilaksanakan dengan teratur dan berkesan bagi menjamin kepentingan LADA dan kerajaan dalam aktiviti pembangunan hartanah oleh pelabur swasta bagi mengelakkan risiko kehilangan hasil dan hartanah. Ketiga, LADA perlu menambah baik pengurusan hartanah pelaburannya bagi memastikan hartanah diuruskan secara cekap serta memberi pulangan sewajarnya. Ahli-ahli Yang Berhormat, isu-isu yang dibangkitkan mengenai pengurusan pembangunan hartanah LADA telah pun dimasukkan dalam *Auditor General's Dashboard* ataupun AGDuntuk tindakan pihak *auditee*. Seperti yang dilihat, terdapat 14 isu yang telah dibangkitkan...

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Datuk, sebelum tu. Maaf, Datuk. Saya nak tanya, LADA di bawah kementerian apa?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: MOF

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: MOF? Okey.

Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Ahli PAC]: Dia di bawah MOF, keterlibatan kerajaan negeri di bawah LADA macam mana?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Dia– apa nama, sebab kalau saya difahamkan YB, MB adalah *co-chair*.

Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Ahli PAC]: *Co-chair*.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: *So,* dia– apa nama, Persekutuan dan juga negeri.

Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Ahli PAC]: Oh.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Tetapi *co-chair* untuk Persekutuan belum, masih– masih kosong lagi.

Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Ahli PAC]: Pengarah urusan dia sekarang siapa? Ataupun CEO dia sekarang?

Seorang Ahli: CEO pun kosong. *[Berucap tanpa menggunakan speaker]*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: CEO pun kosong.

Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Ahli PAC]: CEO kosong? *So, we recommend*.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Dah lama kan kosong? Dah lebih enam bulan?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Rasanya ya. *So, they are in* apa nama lah.

Datuk Ali anak Biju [Ahli PAC]: Ada tak perjanjian di antara kerajaan negeri dengan LADA tu? Ataupun dengan MOF?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Tentang?

Datuk Ali anak Biju [Ahli PAC]: Tentang pembangunan Langkawi ini. Ada tak bentuk-bentuk perjanjian?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Itu di luar skop pengauditan, YB. *So, that one maybe another question,* YB boleh tanya *directly* kepada mereka. Sebab kita– *again* saya kata, kita hanya tengok daripada pengurusan hartanah di bawah LADA. *So,* isu-isu yang kita lihat ni kita telah *uploaded* dalam *AG Dashboard* dan terdapat 14 isu, di mana 10 yang masih dalam tindakan. Ini termasuk isu-isu yang kita telah bangkitkan di bawah 19 projek, di bawah MasPlan dan juga dua pengurusan apa nama– pajakan tanah yang kita nampak besarlah. Sekian, terima kasih.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Nak tanya, yang *you all* punya *AG Dashboard* ni, ada 14 isu betul? *So,* yang dia selesai tu, bila dia selesai tu? Dalam tempoh?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Silakan. Saya jemput Encik Serjana apa nama dia, Bahagian Susulan Audit.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Kalau-*explain* sikit *on the Dashboard, thanks*.

Encik Mohd Serjana bin Ibrahim [Pengarah Audit]: Okey. Kalau ikut Laporan Ketua Audit Negara, kita *sorting* dia ada 14 yang kita kategorikan sebagai isu audit lah. Cuma yang empat selesai ni, apabila LKAN dikeluarkan pada 22 hari bulan tu, mengikut maklum balas yang dalam LKAN tu kita berpuas hati isu itu tidak lagi disusul. *So,* makna– maksudnya, di sini ada lagi 10 yang perlu disusul, *based on* LKAN 22 hari bulan haritu. *So, that means* yang empat itu selesai masa pembentangan LKAN tu.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Kadang-kadang YB, masa— sebab kita proses pengauditan ni *we involve auditee* dalam proses tu. *So,* selepas kita buat teguran, *its just* kadang-kadang *auditee* tu dia sendiri

ambil*rectification* apa nama– *action dalam proses*. *So,* sebelum kita– *by the time* kita dah apa nama laporkan, *some of this process* kita dah memang dah selesailah.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Maksudnya, makluman balas tu datang daripada mereka juga lah?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Mereka sendiri. *In fact*, bila kita lapor, tidak ada isu bahawa dia— dia *tak* tahu ataupun tak dimaklumkan sebab semua *tu* telah pun— *in fact,* kita minta— kita— saya keluarkan *confirmatory letter* dan mereka telah *signed on the dotted line* bahawa dia bersetuju dengan data yang kita letak dalam laporan tersebut. *So,* semua ni adalah mengikut proses yang telah ditetapkan. *So,* yang atas skrin ni YB, adalah isu-isu yang kita *uploaded* dalam *AG Dashboard*. *So*, pihak awam boleh lihat yang mana satu yang dah selesai, yang mana satu dalam tindakan. *So*, kita— dia boleh *monitor* lah kalau isu itu masih belum selesai dan sebagainya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Kalau macam *AG*, bila dia bagi eh? Pelaporan macam tu, maklum balas macam tu, kata empat dah selesai. Adakah *AG* berpuas hati dan sebagainya?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: *Yes*. Saya sendiri yang tengok dan saya berpuas hati. Kalau tidak, kita *tak sign-off,* YB.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Okey. Datuk, ada satu...

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Very technical,* nak pastikan. Dalam *one of the slides*— dalam *slides* terdahulu, cakap pasal tanah ni ada tiga plot. Yang sekarang ni disebut hanya dua. Tapi dalam *earlier* punya *slides*— bukan yang ni, pembentangan sebelum ni.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Pembentangan yang 22 hari bulan, YB?

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Yes*, dalam *slide number 11*. LKAN ni.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Oh. *Slide* 11. Mana LKAN? Buka je *slide* 11.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Very technical*. Tapi nak pasti.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Sekejap YB.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Slide* 11. Bawah sekali tu. *Bullet point* yang ke bawah sekali.

Seorang Ahli: LKAN ke *slide*? *[Berucap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: YB sebut LKAN ke atau *slide*?

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Slide. Slide. Slide*.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: *Slide* 11 *takda...*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *The one*, pembentangan LKAN.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Oh. Kita tak bawa. *[Ketawa]* Sekejap YB. Boleh kita semak dulu, *then we come back to you*.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Boleh buka ni.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Boleh saya ambil soalan daripada Puan Wong dulu? YB dulu? Sebelum— kita akan semak sekejap.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Okey. Datuk, nak tanya tentang satu isu yang ada dalam laporan iaitu pembelian tanah di Mukim Sungai Buloh, Selangor. Kerana saya kurang pasti pembelian tanah yang luar Langkawi ini oleh LADA ketika tahun 1999 adalah keputusan yang dibuat oleh ahli lembaga ke atau diluluskan oleh Yang Amat Berhormat ketika itu?

Encik Mohd Marzuni bin Muhamad [Pengarah Audit Prestasi]: Diluluskan oleh peringkat lembaga pengarah lah. Perolehan tanah juga lembaga pengarah. Tapi sekarang ni saya difahamkan dalam proses untuk dijual balik tanah tu. Mungkin Yang Berhormat boleh bertanya *details* dengan LADA nanti lah, LADA ada maklumat terkini lah nanti. *Insya-Allah.*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Sementara tunggu dia mencari tu, *the two projects* ada— mungkin yang ni yang paling besar lah *value* dia dan yang kita nampak dari segi pengurusan tu tidak teratur. Boleh saya tengok YB? YB, boleh saya tengok? *Then*, saya boleh jawab.

Encik Mohd Marzuni bin Muhamad [Pengarah Audit Prestasi]: *[Berucap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Okey. YB. Minta maaf. Boleh saya jelaskan? Terima kasih. *So, actually* dia sebenarnya dua plot pajakan tanah tapi se-plot, satu tu ada sub plot, sub plot A dan B. Dan apa nama– *so,* yang tu telah digabungkan. *So,* bila *the final one* tu apa nama– di jadi satukan. *So* ya, *actually* patut kita letak dua *je*. Dan apa nama, yang plot 2 tu yang masih belum kita *tak* tahu *value* dia sebab masih lagi dengan PJJH.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Wangsa Maju]: Yang *amalgamated to the* plot tu adalah plot 1 atau plot 2?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Plot 1.

■1520

Tapi, kesemua tanah itu dia melibatkan kos perolehan RM69.67 juta. Okey.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Datuk, tadi ada menyebut bahawa antara semua, dua projek yang paling besar kerugian itu merujuk kepada St. Regis dengan Kampung Tok Senik. Betul?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Bukan paling— *in the sense,* kita nampak yang ketidakteraturan pengurusan itu, pajakan itu dan sebagainya. Dan yang paling penting ialah ada risiko status tanah itu yang masih belum— ya, *exposure as far is there*.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, Ahli-ahli Yang Berhormat sekalian ada ini? Ya, Shah Alam nak tanya soalan itu.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Sikit saja. Berkenaan dengan *slide 7*, muka surat 7 berkenaan dengan pengurusan Jeti Pelancongan Chenang dan juga Restoran 1Malaysia. Ini kita tak nampak dari segi kehilangan wang secara langsung tapi dia ada *opportunity lost,* kan? Tapi, pada dapatan Audit, di manakah kesilapan dari segi pengurusan? Di mana kelemahan yang diperoleh oleh Audit?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Ini kita lihat daripada segi aktiviti hartanah pelaburan. *Because,* sepatutnya bila dia nak masuk dalam satu-satu *business* itu, dia dah *spent*— macam jeti itu, kos daripada segi perolehan tanah, banyak— fungsi jeti itu pun tak tercapai. Bukan kita tak ada— kita nampak dia adalah satu kerugianlah, YB. Sebab, sayang, jeti tidak beroperasi, tidak lagi berfungsi dan tidak disenggarakan dan mengalami kerosakan teruk.

Actually, ada satu bangunan tambahan yang dia telah *setup* macam motel. Itu pun tidak mendapat kelulusan dan sebagainya. *So*, daripada segi operasi, tidak dilaksanakan dengan betullah. *This was built back in 2019. So*, dia biar terbiar macam itu saja.

Bagi projek 1Malaysia, ini kita nampak syarikat mengalami— kos pembinaan sahaja *is about RM4.24 million* untuk Restoran 1Malaysia ini. Syarikat difahamkan mengalami kerugian atas operasi restoran ini tiga tahun berturut-turut dengan nilai kerugian antara RM23,975 hingga RM133,000 sejak tahun 2016 sehingga premis ditutup pada tahun 2018. *So*, bila dia buka pun, *operational* pun dia tak— *they were making losses* setiap tahun. Syarikat itu serahkan— bila dia dah tak dapat *growing concern,* diserahkan balik pada LADA kerana dia tak mampu nak menguruskan premis. *So,* dia serahkan balik pada 2021.

So, dalam tempoh tersebut, tak ada apa-apa aktiviti dijalankan. *Even* sekarang pun tak ada apa-apa aktiviti dan sehingga diserahkan semula. Jadi, dia nampak sekarang ini pun nampak premis usang, banyak rosak dan banyak orang

pun masuk ceroboh, curi peralatan, kabel elektrik dan sebagainya. *So, again,* kita *questioned* macam mana LADA boleh pilih *this kind of businesses and then* tak dapat, apa nama— *wastage* dan juga tak dapat menjana pendapatan bagi LADA.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, Kluang nak tanya?

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Ya. Datuk ada maklumat terperinci berkenaan pembinaan Jeti Pelancongan Chenang tak? Kos pembinaan dan sebagainya.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Yang saya ada setakat ini ialah dia telah— tempoh perjanjian dengan syarikat itu, syarikat Betelnuts Sdn Bhd. Tempoh perjanjian antara 2007 hingga 2012. *So*, tanah itu sepatutnya digunakan untuk tapak perusahaan pelancongan jeti dan patut dia bayar balik yuranlah bulanan setiap bulan RM5,000 sebulan dengan kenaikan sewa dan sebagainya.

Namun, didapati bahawa pada September 2019, fungsi jeti itu sebagai jeti pelancongan pun tidak dijalankan, diuruskan oleh syarikat kerana— justifikasi yang diberikan— sebab lokasi dan keadaan persekitaran jeti tidak sesuai untuk operasi jeti. Jadi, masa lawatan Audit pada bulan Mac, didapati jeti tidak beroperasi— seperti yang terteralah. *[Merujuk pada paparan di skrin]* Jeti tak beroperasi, jeti tak berfungsi dan tidak pun disenggarakan.

So, itu maklumat yang kita ada ya. Tapi, dari segi kos itu, ada tidak berapa? *[Merujuk kepada pegawai]*

Encik Mohd Marzuni bin Muhamad [Ex-officio, Jabatan Audit Negara]: Kita tak ada.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Kita tak dapat ya.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, yuran pengurusan itu adalah pembayaran dibuat oleh LADA kepada syarikat itu atau sebalik?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Syarikat kepada LADA. Sepatutnyalah.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Okey.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Difahamkan syarikat membayar tapi itulah, dia tak diselenggarakan dengan baiklah sebab operator kata lokasi itu tak sesuai. Mungkin YB boleh tanya dengan mendalamlah.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey. Jadi, saya rasa Ahli PAC sekalian tak ada apa soalan tambahan kepada Yang Berbahagia

Datuk Ketua Audit Negara. Jadi, saya rasa kita boleh tangguhkan ya untuk kita beri laluan untuk prosiding kita. Boleh?

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Terima kasih YB.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Terima kasih saya ucapkan kepada Datuk KAN dan semua.

Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi [Ketua Audit Negara]: Terima kasih. *Assalamualaikum*.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Lima minit ya kita *break*. Terima kasih.

[Mesyuarat ditangguhkan pada pukul 3.27petang]

MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Khamis, 30 November 2023

Bil. 7(a) / 2023

MESYUARAT
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA

Prosiding:
Pengurusan Pembangunan Hartanah
Lembaga Pembangunan Langkawi
(LKAN 2022 - Aktiviti
Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan
Badan-Badan Berkanun Persekutuan)

Kementerian Kewangan
(i) YBhg. Datuk Johan Mahmood Merican,
Ketua Setiausaha Perbendaharaan
(ii) YBhg. Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad,
Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan

Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)
(i) YBrs. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin,
Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA

PENGGAL KEDUA
PARLIMEN KELIMA BELAS

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA

BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1, TINGKAT 2 BLOK UTAMA BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA

KHAMIS, 30 NOVEMBER 2023

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir
YB. Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Masjid Tanah] - *Pengerusi*
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang] - *Naib Pengerusi*
YB. Tuan Syahredzan bin Johan [Bangi]
YB. Puan Vivian Wong Shir Yee [Sandakan]
YB. Datuk Seri Dr. Noraini binti Ahmad [Parit Sulong]
YB. Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Tampin]
YB. Tuan Sim Tze Tzin [Bayan Baru]
YB. Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Wangsa Maju]
YB. Dr. Richard Rapu @ Aman anak Begri [Betong]
YB. Tuan Haji Azli bin Yusof [Shah Alam]
YB. Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Kubang Pasu]
YB. Datuk Ali anak Biju [Saratok]
YB. Dr. Hajah Halimah Ali [Kapar]

Tidak Hadir *[Dengan Maaf]*
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]

URUS SETIA

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Puan Aidahanie binti Baharuddin [Penolong Setiausaha Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Muhammad Zydil Iman bin Zulkefli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Amirul Ashyraaf bin Zulkifle [Penolong Setiausaha (Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Peguam Negara
Puan Norilawati binti Ismail [Peguam Kanan Persekutuan (Bahagian Penasihat)]

Jabatan Perkhidmatan Awam
Encik Aznirul Fariz bin Alwi [Ketua Penolong Pengarah (Perkhidmatan)]

Kementerian Kewangan
Encik Azize bin Taib [Ketua Seksyen (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]
Puan Nadeema binti Kamaruddin [Ketua Penolong Setiausaha Kanan (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]
Encik Nurul Allbirr bin Nordin [Penolong Setiausaha Kanan (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]

Jabatan Audit Negara
Encik Mohd Marzuni bin Muhamad [Pengarah Audit Prestasi (Bahagian Audit Prestasi III)]
Puan Haniza binti Mohamad [Timbalan Pengarah Audit (Bahagian Audit Prestasi III)]
Encik Muhammad Aizat bin Mohammad Jan [Penolong Pengarah Audit (Bahagian Audit Prestasi III)]

Jabatan Akauntan Negara
Puan Lailatul Fadzillah binti Ideris [Ketua Penolong Pengarah Kanan (Bahagian Perkhidmatan Operasi Pusat dan Agensi (BPOPA))]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia
Encik Zool Amali bin Omar [Penolong Pesuruhjaya]
Puan Sumathi Padavadah [Penguasa Kanan (Pemeriksa dan Perundingan)]

Kementerian Ekonomi
Encik Surrendren Sathasivam [Pengarah (Bahagian Industri Perkhidmatan)]

SAKSI

Kementerian Kewangan
YBhg. Datuk Johan Mahmood Merican [Ketua Setiausaha Perbendaharaan]
YBhg. Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)]
YBhg. Datin Rosni binti Mohd Yusoff [Setiausaha Bahagian Pengurusan Strategik dan Badan Berkanun]
Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Darat)]
Encik Yap Kok Wooi [Ketua Penolong Setiausaha (Unit Sosial 2)
Encik Mohd Aizuddin bin Rizuan [Penolong Setiausaha (Unit Darat)]

Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)
YBrs. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (Perancangan & Pembangunan) LADA]
Puan Norzulaily binti Ahmad Kamal [Timbalan Pengurus (Bahagian Pengurusan Sumber Manusia dan Khidmat Pengurusan)]
Encik Sharudin bin Hassan [Timbalan Pengurus (Unit Pemantauan dan Pelaksanaan)]
Puan Mariam Tajudin [Ketua Penolong Pengurus (Bahagian Perancangan)]
Puan Saniah binti Ismail [Pengurus Unit Undang-undang]
Puan Johaniffa binti Ismail [Pengurus Unit Audit Dalam]
Puan Faizelina binti Osman [Penolong Pengurus Kanan]
Puan Intan Nor Asiah binti Md Rejab [Juruaudit]

Jabatan Kerja Raya
YBrs. Ir. Ts. Khairul Azlan bin Abdullah [Jurutera Daerah]

Integrated Nautical Resort Sdn Bhd
Encik Raja Muhammad Aizuddin Raja Pekarma Lela Setia [Eksekutif Kewangan]

Deloitte Business Advisory Sdn Bhd
Encik Kevin Lee Tuck Yuen [Pengarah]
Encik Khoo Siew Kiat [Pengarah Eksekut

<u>LAPORAN PROSIDING</u>

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
PARLIMEN KELIMA BELAS, PENGGAL KEDUA

Khamis, 30 November 2023

Bilik Jawatankuasa 1, Parlimen Malaysia, Kuala Lumpur

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.30 petang

[Yang Berhormat Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin ***mempengerusikan Mesyuarat]***

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera serta selamat datang saya ucapkan kepada Yang Berhormat Naib Pengerusi PAC Parlimen— YB Wong Shu Qi; Yang Berhormat Ahli-ahli PAC Parlimen Ke-15; ahli-ahli *ex-officio* terdiri daripada Jabatan Peguam Negara, JPA, Kementerian Kewangan, Jabatan Audit Negara, SPRM, Kementerian Ekonomi dan juga Jabatan Akauntan Negara. Terima kasih kerana hadir pada petang ini.

Yang Berhormat Ahli-ahli Mesyuarat sekalian, hari ini PAC Parlimen memulakan prosiding berkenaan dengan pengurusan pembangunan hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) yang dilaporkan di dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2022: Aktiviti Kementerian ataupun Jabatan Kerajaan Persekutuan dan Badan-badan Berkanun Persekutuan. Hari ini yang hadir bersama dengan kita pada hari ini yang pertamanya, Yang Berbahagia Datuk Johan Mahmood Merican, Ketua Setiausaha Perbendaharaan (KSP) Kementerian Kewangan Malaysia. Terima kasih Datuk, di atas kehadiran pada hari ini. Dah lama kita tak jumpa ya. *[Ketawa]* Yang Berbahagia Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad... *[Disampuk]* Ini selalu jumpa. *[Ketawa]* Timbalan KSP (Pelaburan), MOF. Terima kasih juga Datuk Dr. Shahrazat hadir dan Yang Berusaha Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (Perancangan dan Pembangunan) LADA.

Untuk makluman Yang Berbahagia Datuk KSP, sebentar tadi Yang Berbahagia Datuk Wan Suraya binti Wan Mohd Radzi, Ketua Audit Negara telah pun memberikan taklimat terperinci berkenaan dengan prosiding pada hari ini. Jadi, tanpa membuang masa, saya dengan ini mempersilakan Yang Berbahagia Datuk Johan

Mahmood Merican, KSP MOF untuk mulakan pembentangan. Saya persilakan. Terima kasih.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Bismillahi Rahmani Rahim. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,* salam sejahtera Yang Berhormat Datuk Wira Mas Ermieyati, Pengerusi PAC; Yang Berhormat Puan Wong Shu Qi, Timbalan Pengerusi; Ahli-ahli PAC dan juga *ex-officio*; tuan-tuan dan puan-puan yang dihormati. Pertama sekali, terima kasih atas undangan pada pihak kami untuk memberi penjelasan berhubung dengan perkara ini yang telah dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara. Mohon maaflah Yang Berhormat Pengerusi, sebab lama tak hadir PAC. Tapi perkara ini pun saya bukan sangat arif. *So* dengan itu, saya pun bawa juga beberapa talian hayat bersama dengan saya, termasuk pengurusan daripada LADA. Tapi saya juga disokong oleh pegawai-pegawai saya daripada Kementerian Kewangan.

So, izinkan saya mula dengan pembentangan pada pagi ini. *Next*.

■1540

Ini, seperti mana latar belakang... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Seperti mana Ahli-ahli Yang Berhormat sedia maklum, LADA telah ditubuhkan pada 1990 untuk menerajui dari segi pembangunan Langkawi terutamanya sebagai pusat pelancongan.

Dari segi fungsi LADA, antaranya ada tiga yang utama. Pembangunan sosioekonomi, mengusahakan pembangunan ekonomi dan sosial di kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi dari segi pelanconganlah. Itu antara tumpuan utama Pulau Langkawi sebagai pusat pelancongan utama untuk negara supaya menggalakkan kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi sebagai destinasi pelancongan dan Langkawi juga ada taraf istimewa sebagai kawasan bebas duti.

Akhirnya, dari segi infrastruktur, untuk memajukan dan menggalakkan dari segi pembangunan pelancongan dan juga dari segi infrastruktur sokonganlah untuk menyokong hasrat tersebut. Serta juga dari segi pembangunan tempat tinggal latihan perindustrian dan komersial di kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi.

So, seperti mana saya difahamkan, Ketua Audit Negara telah pun memberi taklimat berhubung dengan isu-isu yang dibangkitkan. *So,* seperti mana yang terpapar di skrin, terdapat 14 isu yang telah dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara 2022. Mungkin izinkan saya memberi satu ringkasan ataupun rumusan dari segi isu-isunya dan mungkin selepas itu ialah untuk mungkin pihak PAC untuk memberi, dari segi sama ada nak diperjelaskan satu persatu ataupun nak tumpukan kepada isu-isu tertentulah.

So, mungkin untuk saya mulakan. Seperti mana yang ditunjukkan dalam skrin, terdapat sejumlah 14 isu. Daripada 14 isu tersebut, empat yang telah selesai. Itu dah diterima oleh Jabatan Audit Negara sebagai perkara yang telah selesai. Yang itu yang diwarnakan hijau dalam skrin... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Yang isu nombor empat, isu nombor lima, isu nombor enam dan isu nombor 11.

Dari segi 10 isu yang belum selesai, dalam tindakan, izinkan saya memberikan sedikit latar belakang. *So,* bermula dengan isu nombor satu. Isu nombor satu merujuk kepada projek pembangunan infrastruktur yang telah lewat dari segi pembinaan. Secara amnya, projek yang terlibat itu telah siap. Tapi, antaranya projek yang terlibat, hampir keseluruhannya dah siap. Tapi, antara isu yang dibangkitkan oleh audit ialah isu EOT. Tapi, antaranya, kebanyakannya ialah isu yang di luar kawalan kontraktorlah. Itu isu nombor satu.

Isu kedua ialah lebih kepada projek pelaburan swasta. Nombor dua, ia merujuk kepada pelaburan yang lewat. Walaupun melibatkan antaranya pemaju berwibawa seperti mana dalam Kumpulan Tradewinds, tapi ada juga kelewatan disebabkan antaranya ialah dari perspektif pemaju, isu trend permintaan, juga kesan daripada krisis COVID dan juga menanganilah isu-isu seperti isu sekatan ke atas tanah dan sebagainyalah.

Isu nombor dua merujuk kepada projek pelaburan swasta yang tak berjaya sehingga perlu dibatalkan di mana pemaju tidak memenuhi syarat dan dengan itu pihak LADA telah melaksanakan proses untuk batal ataupun proses undang-undang untuk penamatanlah. Tapi, sejak itu, proses penambahbaikan dari segi tadbir urus dilaksanakan terutamanya dari segi mewujudkan *master plan and investment guide* dan juga untuk mengukuhkan dari segi panel pelaburan LADA.

Merujuk kepada isu nombor tujuh, ia merupakan satu projek yang walaupun kontraktor asal gagal tetapi akhirnya disiapkan pada Mei 2022. Hanya terdapat masih lagi isu tuntutan dengan kontraktor asal yang belum selesai dan ini dalam tindakan untuk melaksanakan proses arbitrasi.

Isu nombor lapan antara isu yang rumit...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Boleh tak yang slaid itu ikut, *follow* sekali Datuk KSP punya ini? Sebab, yang ini ringkasan. Yang *page* ringkasan...

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Saya nak bagi satu ringkasan dan *maybe— I* tak tahu *I plan the detailed slide or* ada slaid terperinci ataupun...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, *then* baru inilah. Okey, okey.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Isu nombor lapan ialah lebih kepada di mana hotel telah dibangunkan tetapi tidak dimeterai perjanjian pajakan dan keadaan itu lagi dirumitkan disebabkan dari segi hotel itu, *at least* daripada pemaju asalnya, dia kurang berdaya maju sehingga hotel itu pada masa ini dalam *receiver manager* atas tindakan bank iaitu Bank Pembangunan. *So,* itu sekarang dalam proses di antara pihak LADA, Kementerian Kewangan dan juga Bank Pembangunan untuk menyempurnakan isu-isu seperti isu pajakan tersebut.

Isu nombor sembilan ialah dari segi Projek Pembangunan Tok Senik yang diusahakan oleh syarikat di bawah Maju Holdings tetapi akhirnya projek itu gagal. Tetapi, isunya, pada asalnya, LADA telah membenarkan pemaju tersebut cagarkan tanah. *So,* dengan itu, terdapat risiko dari segi hak atas tanah. Tapi, pada masa yang sama, isu yang dibangkitkan Audit berhubung dengan pendaftaran sahamnya tidak dilaksanakan. Pada pandangan kami, lebih berisiko memandangkan projek itu dah gagal untuk mendaftarkan saham atas projek tersebut.

Dari segi isu nombor 10, ini isu pindah milik di mana pada satu ketika, kunci diserah tanpa bayaran disempurnakan. *So,* dengan itu, tindakan sedang diambil atas mereka untuk menyempurnakan bayaran. Tetapi, supaya perkara ini tak berulang, proses penjualan rumah telah diperbaiki supaya penyerahan kunci hanya dibuat setelah pembayaran disempurnakan.

Isu ke-12 adalah lebih kepada isu dengan operator jeti pelancongan di mana tindakan perlu diambil untuk memastikan bahawa operator tersebut mematuhi undang-undang tempatan.

Isu ke-13 ialah di mana Restoran 1Malaysia, pengusaha asal telah gagal dan sekarang tindakan sedang diambil pihak LADA untuk memuktamadkan terma dengan syarikat baharu untuk mengusahakan restoran tersebut.

Isu nombor 14 merupakan di mana terdapat satu *land swap* di mana untuk tanah yang diserahkan, LADA telah menerima beberapa *shop lot* dan sekarang tindakan sedang diambil bagaimana kita nak *realize value.* Dalam proses jualanlah.

So, itu ringkasannya. Untuk penjelasan lebih terperinci, pihak kami ada slaid. Saya pun nak dapat pandangan. Nak satu persatu ataupun nak tumpukan kepada isu tertentu, Yang Berhormat? Nak dapat pandangan, Yang Berhormat nak kita...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Dia ada banyak isu, kan?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *So...*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi, bolehkah saya mula dengan isu yang— pengurusan dululah.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya, boleh.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Saya nak mohon pencerahan daripada KSP. Bagaimana *share holding* dari segi LADA— maksudnya, *co-chair* antara Menteri Kewangan dan juga Menteri Besar Selangor kan untuk LADA?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Kedah, Kedah.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Kedah.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Itu di bawah... *[Ketawa]*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Sebab dia beli tanah di Selangor. *So,* saya ingat dia...

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Di bawah...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *So,* bagaimana *joint venture* dari segi tanah negeri Kedah disamakan dengan peruntukan daripada Kerajaan Pusat kah? Macam mana dia punya operasinya?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Yang pertamanya, seperti mana sedia maklum, di bawah Akta LADA, dia ada pengerusi bersama iaitu Yang Amat Berhormat Menteri Besar Kedah dan juga seorang pengerusi bersama yang akan dilantik oleh Menteri Kewangan.

Dari segi— *I mean,* ini melibatkanlah usaha sama di antara Kerajaan Persekutuan dengan kerajaan negeri terutamanya memandangkan dari asalnya, banyak daripada tanah yang dimajukan, asalnya tanah kerajaan negeri. Ia juga dalam proses pembangunan melibatkan kelulusan kerajaan negeri untuk membenarkan pembangunan tertentu.

■1550

Tetapi secara amnya, kebanyakan dari pembiayaanlah, dari segi pembiayaan. Contohnya, pembiayaan untuk infrastruktur di apa– disumbang melalui Kerajaan Persekutuan.

[Pembesar suara dimatikan]

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Yang lain ada ini? Kita *nak* mula mana dulu? Boleh...

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Sebelum itu– Maaf...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: ...YB Pengerusi. Datuk, saya *nak* tanya tentang– Masih tentang LADA, *because I'm not that familiar with the act.* Tapi kalau macam keputusan untuk diambil berkenaan dengan membeli tanah dan sebagainya, ia harus dipersetujui bersamalah untuk apa– membeli dan sebagainya

ataupun keputusan tersebut dibuat oleh contohnya macam CEO LADA itu? *For decision in terms of buying land or going to this venture, so on and so forth.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Dia ada proses tadbir urus yang termasuk juga ada panel pelaburan, ada juga dari segi apa– Lembaga Pengarah *in terms of* apa– *delegation authority.*

[Ahli-ahli berbincang sesama sendiri]

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Tapi juga ada *lah* penglibatan daripada pihak apa— di *level* kerajaan *lah, in terms of* apa itu– untuk mempengaruhi keputusan untuk membuat pembangunan yang tertentulah.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Okey.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya, selesai. Empat belas.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Datuk Wira Pengerusi, saya minta tanya soalan berkenaan isu terakhir, isu ke-14 kerana saya rasa itu memang lama punya isulah. Jadi, pada tahun 1999, bagaimana keputusan untuk membeli hartanah di Selangor dibuat ketika itu? Ada keputusan itu diperolehi melalui proses perundingan Ahli Lembaga Pengarah ataupun sebenarnya adalah keputusan yang dibuat oleh Perdana Menteri atau *Co-Chair* ketika itu?

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* Okey, tidak apa. Biar.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: YB Datuk Wira Pengerusi, untuk isu yang ke-14 ini, ianya bermula apabila tanah LADA dibangunkan oleh pihak pemaju iaitu *MK Land.* Kemudian walau bagaimanapun, *MK Land* tidak mampu untuk membayar harga pajakan tanah dan apabila perbincangan dibuat, MK mencadangkan LADA memiliki tanah sebagai pulangan kepada pajakan. *So,* tanah LADA digunakan oleh *MK Land,* pajakan dan kemudian *MK Land* sebagai pulangan kepada LADA, tawarkan lima unit– *Sorry*. Tujuh unit *shop lots* untuk LADA. Itu puncanya. *Swap.*

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: Jadi, saya nampak *like the* fungsi *of LADA. It is all in Langkawi. So, actually* boleh keluar daripada kawasan Langkawilah. *The whole* Malaysia, *you* boleh ada *swap kah? I mean, the* akta *you can go out kah?* Sebab dalam fungsi Lembaga dalam saya nampak pelaburan sosioekonomi infrastruktur pelancongan, *it's all within* Langkawi. *Because, you are*

focusing all of this in Langkawi. So, when there's a swap out of Langkawi or out of the kawasan, *it is according to the* akta, *that is allowed kah?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *I think* Yang Berhormat, seperti mana Yang Berhormat sebut, fungsi LADA tertumpu pada pembangunan di Pulau Langkawi. Hanya dalam transaksi ini di mana pemaju– *So,* dia dalam skop LADA disebabkan tanah milik LADA diberi— dikatakan dijual pada pemaju iaitu syarikat kumpulan MK. Hanya isu yang berbangkit pada masa tersebut ialah sebab dia *tak* menyelesaikan pembelian tanah itu dalam bentuk tunai. Diberikan *shop lots* inilah sebagai ganjaran alternatif kepada bayaran tunai. *So, it's not– it's certainly LADA should not intentionally go out of Langkawi. This was like a settlement of the consideration for the sale of that land.*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *I think the question is whether statutorily it is allowed for you to actually acquire property or land outside of Langkawi, seeing the mandate given by Parliament is for Langkawi.*

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: *May I give you a scenario for example,* a Lembaga *from* Sabah. *You cannot come out to* Semenanjung *to do others, because you are– we are bound for Sabah. So, my question is, whether it is legal that you operate out of— despite allthese circumstances,* masalah– ada masalah-masalah ini yang tertentu. *But*— tapi adakah bolehkan *this* Lembaga*acquire such a land which is out of your* kawasan?

[Pembesar suara dimatikan]

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Minta maaf. *Others?* Saya perlu...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Anyone nak respond?* Datuk?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Talian hayat untuk perkara ini. Ada *tak...*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ataupun AGC *nak, nak* bantu untuk respons, bantu untuk menjawab?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Penasihat Undang– Ada Penasihat Undang-Undang LADA jawab– Cuba jawab dulu. Minta.

[Pembesar suara dimatikan]

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Okey. *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.* Salam sejahtera. *If I may* Datuk Wira, YB...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Bagi tahu nama dulu. Daripada mana?

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Nama saya Saniah. Saya daripada PUU daripada LADA. Okey, *since*– Memandangkan kita membicarakan tentang *statutory* ya, punya *provision*, peruntukan perundangan di bawah [Akta 423] Akta LADA. *Okay, basically* di bawah seksyen 3, Akta 423 okey memang membenarkan LADA untuk *acquire property* bagi tujuan apa saja bagi membolehkan LADA melaksanakan fungsi-fungsinya di bawah Akta 423.

Okey. Bila kita membincangkan berkenaan dengan kawasan LADA, okey. Memang ada *provision* di bawah Akta LADA berkenaan dengan pewartaan kawasan. Walau bagaimanapun, ia tidaklah terjumpa dalam sesuatu yang wajib diwartakan. Itu dinyatakan di bawah seksyen– kawasan. *Sorry*. Di bawah seksyen 9, Akta 423. Di sini mungkin saya boleh untuk makluman semua, saya boleh bacakan sikit*, if I may.* Okey, di bawah seksyen 9, *"Menteri boleh dengan persetujuan kerajaan negeri dari masa ke semasa menentukan melalui pemberitahuan dalam warta kawasan-kawasan yang di dalamnya Lembaga akan melaksanakan fungsinya".*

Okey di dalam ini, dia kata Menteri boleh. *May, it's not shall.* Okey dan juga mesti ada *consultation* daripada *Federal* dan juga *state*. Dalam menentukan kawasan-kawasan pelaksanaan fungsi Lembaga dari masa ke semasa (*from time to time).* Adakah jawapan saya menjawab kepada tadi, pertanyaan tadi?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya, *thank you.* Kubang Pasu *nak* komen *on this.*

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Okey.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Dipersilakan.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.* Saya Ahli Parlimen Kubang Pasu. Bukan Langkawi ya. *[Ketawa]* Yang Berbahagia Datuk dan juga Encik Wan Kamarul, Timbalan– CEO LADA. Saya banyak program dengan dia, LADA dulu. *La ni, dak la,* dia *tak* panggil *dah.* Okey. Dari segi akta disebutkan oleh puan tadi itu, okey. Boleh beli hartanah di luar Langkawi ya. *To me, it's something like legally right, but morally wrong. I don't know whether that is accurate or not.* Sebab LADA ini ia untuk Langkawi. *Langkawi Development Authority* ya. Masa itu, Datuk pun *tak dak* situ lagi. *At your place. So, I think this is something not right*. Sebab tanah itu dia *swap* dengan MK, *kan?* Kumpulan MK ini dia banyak buat banyak pembangunan *resort* atau hotel di Langkawi.

Cuma, kita *nak* tahu, apakah sebabnya dia buat *swapping* macam ini? *What about the value, whether* sama *value* ataupun sebaliknyalah. Boleh siapa-siapa boleh

bagi– cuba kita dapat mungkin membuat laporan dalam PAC ini dengan lebih jelaslah, apa yang sebenarnya berlaku. Benda ini *dah* berlaku lama...

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Mungkin...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: ...tapi *since dah* keluar dalam Ketua Audit Negara *Report. So, we have to respond to this lah.* Terima kasih.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Tapi YB mungkin...

■1600

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Satu lagi— sebelum jawab. Kita pun nak tahu. Sebab, walaupun dah lama, kita nak tahu. Kalau dapat, bagi pada Sekretariat PAC. Maksudnya, dia punya *board meeting* yang menyatakan keputusan yang diperolehi dalam *board* untuk maksudnya dalam *swap* inilah, ya.

Boleh *provide* kita tak? Sebab, kita pun tak ada nak *go into* ini sangat. *We just* nak ada rekod dalam ini. Sebab, kita ada banyak lagi isu ini. Boleh?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Okey. Pihak kami akan sediakan satu keputusan ataupun dapat pengesahan daripada apa yang diputuskan pada masa itu.

But, saya *actually* nak menyambung sedikit daripada yang Yang Berhormat Sandakan dan Yang Berhormat Kubang Pasu sebut. *So,* saya setuju dari segi— *it would be*— yang disebut, *morally wrong*. Jadi, *morally wrong* jika LADA macam membangunkan, contohnya infrastruktur, ataupun membangunkan, memajukan pelancongan di luar Langkawilah. *So, I think that one definitely is out.* Tetapi, *this, as you said, is legally allowed* sebagai— contohnya, dia melaburlah, sebab dia di bawah Akta LADA pun membolehkan Kementerian Kewangan atau Menteri Kewangan membenarkan pelaburan. *So, this could be seen as there is still a consideration in the form of investment outside*-lah.

Tetapi, mungkin seperti mana Yang Berhormat Kubang Pasu *said,* tak sebaiknyalah kaedah ini. Sebaiknya, menerima tunai untuk penjualan tanahlah. Itu yang sebaiknya.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: YB Datuk Wira Pengerusi, boleh saya baca keputusan...?

Datuk Seri Dr. Noraini binti Ahmad [Ahli PAC]: Datuk, apa jadi dengan bangunan-bangunan yang dekat rumah kedai dekat bandar Damansara Perdana itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: YB, *first* sekali, boleh saya baca keputusan— Wan Kamarul, daripada

LADA. Boleh saya baca keputusan jemaah pengarah mengenai pembelian tanah ini, ya?

Mesyuarat pada 16 Disember 1998 yang dipengerusikan oleh Yang Amat Berhormat Tun Datuk Paduka Daim. Mesyuarat dimaklumkan bahawa buat permulaan, untuk projek ini, pihak MK melalui syarikatnya Tema Teladan telah pun menebus guna laut untuk 50 ekar berasaskan konsep yang telah dipersetujui oleh YAB Perdana Menteri dan ianya dijangka siap tidak lama lagi. Seterusnya, tanah-tanah yang akan ditebus guna telah pun diberi atas nama LADA. Atas saranan YAB Perdana Menteri, jemaah pengarah telah pun menyetujui bayaran mereka kepada LADA dibuat secara barter— *term* yang digunakan, barter— seperti yang dicadangkan oleh pihak MK.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ulang balik. Dicadangkan oleh?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Pihak pemaju, MK.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, boleh saya tahu, tanah yang diperolehi oleh MK adalah untuk tujuan pembangunan apa?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Tanah itu digunakan untuk pembangunan *resort.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *Resort* mana satu ya? Masih beroperasi sekarang ke?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Masih beroperasi. Sekarang ini dikenali sebagai Ombak Villa.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Masih *owned by MK*?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Ya, masih diuruskan oleh MK.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Baik.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Mengenai status *shop lot* di Damansara, pada ketika ini sedang disewakan oleh penyewa. Kita juga telah mendapat kelulusan daripada Kementerian Kewangan bagi tujuan penjualan lot-lot yang berkenaan. Sebelum *buyer* beli— pada ketika ini, memandangkan *market price* pun, pasaran hartanah tidak memberangsangkan, kita *off* untuk sewa dulu. *Way forward*-nya adalah jual.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Sekejap ya. Daripada tujuh unitkan, ada yang dah jual, ada yang dah sewa— tak ada lagi?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Belum lagi. Semua...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *So,* ada yang sewalah?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Sewa saja.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Sewa bulanan yang kita kutip, berapa? Lagi satu, pendapatan yang dijanakan dengan sewaan hartanah ini.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Boleh saya *check* dulu? Kemudian, saya bagi maklum.

Datuk Seri Dr. Noraini binti Ahmad [Ahli PAC]: Ini dekat Damansara Perdana ini dekat mana ini? *Which part of* Damansara Perdana? Sebab, saya selalu ulang-alik, ulang-alik di situ. Dekat mana?

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Good location*-lah,

Datuk Seri Dr. Noraini binti Ahmad [Ahli PAC]: *Very good.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Saya akan bagi alamat nanti. *[Ketawa]*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, saya nak tanya. Kalau yang lepas, dia punya nilai hartanah pada waktu ketika itu, RM2.272 juta. Betul? Tetapi, bila *last* buat *value?* Nak tahu dia punya *value.* Walaupun sekarang...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: 2017.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Berapa itu masa itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: RM7 juta.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Datuk Wira Pengerusi, nak tanya juga. Tujuh unit rumah kedai di bandar Damansara Perdana pada ketika itu, berapa harganya pula?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Baik. Saya minta yang lain untuk kita ini.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Saya nak minta penjelasan tentang projek jalan yang ada *extension* sampai 700 hari dan juga *over cost of more than 60 percent.* Projek jalan itu, boleh dapat penjelasan daripada LADA?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan

Langkawi]: Pertamanya, isu Jalan Temoyong. EOT diberikan terlalu panjang berjumlah 977 hari adalah, pertamanya, disebabkan oleh pada ketika itu, PKP COVID-19 menyumbang pada faktor kepada EOT.

Yang keduanya, pada ketika itu juga berlaku kesukaran kepada pihak pemaju untuk mendapatkan bekalan kabel elektrik, contohnya, bahan mentah, yang menyebabkan projek *delay.* Berlaku juga perubahan reka bentuk dan juga di pihak JKR telah membenarkan pelaksanaan-pelaksanaan EOT ini seperti mana di dalam kontrak yang telah ditandatangani antara pemaju dan juga SO.

Antara punca peningkatan kos pula ialah pengambilan balik tanah yang mana di peringkat awal, nilaian dibuat oleh pihak JPPH mengambil kira— dibuat pada sebelum pelaksanaan projek dan *along the process* yang mana selepas berlaku pewartaan, pihak-pihak tuan tanah telah *contest* dari segi harga pengambilan tanah yang menyebabkan perkara ini dibawa ke mahkamah dan berlaku peningkatan kos yang banyak untuk tujuan pengambilan balik tanah.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey. Untuk makluman, isu ini dah selesai ya. Untuk isu jalan ini, antara empat yang dah selesai.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Alright. So,* boleh kita pergi pada isu yang belum selesai? *So, easy for us.* Ya, Kluang.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Boleh saya minta pihak LADA menjelaskan isu lebih mendalam berkenaan *St. Regis Hotel*?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Mengenai *St. Regis Hotel*, isu ini *basically* isu nombor lapan. Pelaksanaan pembangunan Hotel St. Regis Langkawi adalah pada tahun 2013, bersekali dengan projek *Langkawi International Convention Centre* (LICC). Dua-dua projek ini dilaksanakan pada ketika itu untuk memenuhi keperluan dan sempena *Langkawi ASEAN Summit 2015*.

Bagi tujuan pelaksanaan projek ini, syarikat pemaju iaitu syarikat Integrated Nautical Resorts Sdn Bhd ataupun dikenali sebagai INR, telah ditubuhkan bersama antara LADA, Kementerian Kewangan dan juga Rajawali melalui satu *shareholders agreement.*

■1610

Matlamatnya adalah untuk memajukan projek ini. Tanggungjawab LADA adalah untuk menyelesaikan isu-isu, menyelesaikan pengambilan balik tanah, perolehan daripada kerajaan negeri dan juga tuan-tuan tanah yang lain di tapak yang berkenaan. Kemudiannya, perolehan tanah ini lebih kurang 47 ekar selesai

mendapat— menjadi hak milik LADA pada tahun 2018 dengan jumlah kos lebih kurang RM70 juta yang dibiayai oleh peruntukan Kerajaan Persekutuan yang disalurkan kepada LADA. Untuk makluman, pada ketika ini perjanjian pajakan belum ditandatangani. Walau bagaimanapun, Mesyuarat Lembaga Jemaah Pengarah LADA pada 2023 Bilangan 1, *basically* secara dasarnya bersetuju untuk membuat pindaan terhadap terma-terma perjanjian di dalam *shareholders agreement* yang telah ditandatangani sebelumnya.

Untuk menyelaraskan perkara-perkara di dalam *shareholders agreement* berkenaan, yang mana hasrat di dalam *shareholders agreement,* contohnya di dalam *shareholders agreement* menyatakan bahawa tanah perlulah hak milik selama-lamanya. Walau bagaimanapun, apabila kerajaan negeri meluluskan pajakan kepada LADA, tidak dapat selama-lamanya. Jadi, itu antara perkara yang perlu dibuat pindaan di dalam *shareholders agreement* yang telah dipersetujui oleh Jemaah Pengarah LADA pada 15 Mei 2023. Jadi untuk makluman, perjanjian-kemudiannya, perjanjian pajakan akan dimuktamadkan. Mengenai isu yang kedua yang dibangkitkan oleh Audit mengenai plot 2 yang masih belum dapat ditentukan. Untuk makluman, LADA telah mendapatkan nilaian JPPH pada April 2023 untuk plot 2 ini dan nilaian JPPH seperti biasa akan digunakan sebagai asas rujukan dalam penentuan harga pajakan kepada syarikat pemaju kelak.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, menurut penilaian yang dibuat oleh JPPH, jumlah yang boleh dituntut oleh LADA ke atas tanah tersebut adalah berapa?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Untuk plot 2, RM14 juta.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Sudah memaklumkan kepada INR?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Belum lagi.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi, boleh saya tanya? INR ini hak syarikat milik siapa?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *So*, INR bila diwujudkan perjanjian usaha samanya, ia melibatkan perjanjian 30 peratus bawah LADA, 30 peratus bawah Kementerian Kewangan dan juga 40 peratus bawah pihak Rajawali yang biasanya dikaitkan dengan usahawan daripada Indonesia yang bernama Peter Sondakh. *[Disampuk]* Tapi pada masa ini...

Seorang Ahli: *[Menyampuk]*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Mungkin satu nama yang tidak asing pada Ahli PAC disebabkan satu lagi perkara yang dibawa kepada PAC berhubung dengan FELDA dan pembelian saham *Eagle High*. Tetapi pada masa ini— tetapi pembiayaan pembangunan Hotel St. Regis telah dibiayai, terutamanya daripada pinjaman daripada Bank Pembangunan. Disebabkan INR tidak mampu— sebab pada asalnya INR pun mengalami kerugian, tidak dapat membayar balik obligasi di bawah perjanjian daripada Bank Pembangunan. *So* dengan itu, Bank Pembangunan telah mengambil tindakan untuk melantik *receiver and manager* untuk mengambil alih perjalanan INR.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi soalannya adalah, bagaimanakah INR boleh menghadapi kerugian memandangkan St. Regis Hotel adalah sebuah— adalah sebuah hotel yang...

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Parlimen Malaysia]: Mungkin St. Regis bayar.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: ...yang memang *branded*. Jadi, boleh PAC dapat tahu berapa kita kutip dari operator, kalau ada? Iaitu perjanjian antara INR dengan St. Regis. Operatorlah.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya nak tahu juga, adakah bayaran daripada pihak operator kepada pihak ini dibayar dengan baik? *I mean,* tidak ada masalah ataupun bagaimana? Boleh tak terangkan pada PAC?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.* Saya Iszad Jefri bin Ismail, Ketua Penolong Setiausaha daripada Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan, Kementerian Kewangan. Berkenaan dengan soalan yang diajukan, berkenaan dengan— saya anggap berkenaan dengan daya maju syarikat dan operasi Hotel St. Regis. Memang benar Hotel St. Regis Langkawi daripada asasnya, sepatutnya mencatat keuntungan. Walau bagaimanapun, berdasarkan kepada— saya kata di sini *D/E ratio* 80:20, *debt* 80 peratus dan 20 peratus ekuiti, EBITDA yang dicapai oleh Hotel St. Regis walaupun positif, boleh menampung kos operasi, boleh membayar gaji dan sebagainya tetapi tidak cukup untuk menampung pembayaran hutang Bank Pembangunan. Disebabkan itu, intervensi perlu dilakukan dan yang lebih menjejaskan lagi apabila hotel ini tidak dapat beroperasi sepenuhnya sewaktu COVID-19 yang berlangsung beberapa tahun selepas hotel ini dibuka.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi, boleh saya tanya? St. Regis itu operator, okey dan *property* atau *owner* kepada— *owner of the* bangunan semua itu adalah INR, betul ya? Jadi, patutnya apakah perjanjian antara INR dengan St. Regis?

Maksudnya, perlukah kita— INR bayar royalti kepada— kerana kita pakai St. Regis? Apakah *profit sharing*? Adakah *profit sharing* antara St. Regis dengan INR? Apakah dia punya perjanjian?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Yang ini kalau boleh saya jelaskan. Pemilik hotel adalah INR yang mana dimiliki secara bersama 30:30:40. LADA 30 peratus, 30 peratus MKD dan 40 peratus Rajawali. INR adalah pemilik bangunan, pemilik Hotel St. Regis, manakala tanah adalah milik LADA. Berkenaan antara INR dan juga St. Regis. St. Regis— jenama St. Regis adalah dipunyai oleh Marriot sebagai pemilik jenama. Di antara INR dan Marriot, kita telah tandatangani sebagaimana pengusaha hotel yang lain, menandatangani *hotel management agreement* di antara INR dan juga Marriot. Saya tidak dapat jelaskan secara detil daripada segi *profit sharing* dan sebagainya. Walau bagaimanapun, kita boleh membuat *withdrawal* daripada operasi hotel untuk dibayar semula kepada pemegang saham. Walau bagaimanapun, *withdrawal* memang pernah dilakukan sebelum ini, memandangkan kita mencatat EBITDA yang positif.

Walau bagaimanapun, *withdrawal* yang kita lakukan tersebut tidak dapat menampung sepenuhnya hutang Bank Pembangunan disebabkan *D/E ratio* yang terlalu besar, 80:20 tersebut.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Boleh tolong terangkan *D/E ratio*, EBITDA sebab kita bukan mahir sangat seperti MOF lah ya. Tolong boleh sedikit penerangan tentang *all these accounting, D/E ratio…*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Okey, *I* cuba bagi teori dululah.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Ha, teori dulu, terima kasih.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Apa yang disebut oleh pegawai saya adalah dari segi operasi hotel, dari segi *the hotel room rates, less the operational cost* lah, gaji, kos makanan dan sebagainya. *So*, yang itu masih ada *surplus* lah ataupun contohnya, untung operasilah, untung operasi.

■1620

Tapi, untung operasi itu tidak mencukupi untuk membiayai faedah-faedah dan juga bayaran balik prinsipal...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Cashflow problem*-lah. *Cashflow*.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Ataupun boleh dikatakan *not enough profit*-lah. *Not enough profit* untuk membiayai *the* kadar faedah dan juga bayaran balik prinsipal.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Cashflow.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *So*, apa yang disebut dari segi *the debt equity ratio*-lah. Maknanya, peratusan— *so*, daripada kos projek, apa yang disebutkan DE *ratio*, 80 peratus daripada kos projek dibiayai melalui pinjaman, 20 peratus melalui sumbangan daripada pemegang sahamlah. Biasanya dia memerlukanlah sumbangan daripada apa...

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: YB Pengerusi, hotel itu masih dalam beroperasikah itu?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Hotel masih beroperasi, tetapi sekarang di bawah *receiver* dan *manager*.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Oh, *receivership* macam Tanjung Rhu dululah. Tanjung Rhu.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Ya. Sebenarnya, *receiver* dan *manager* sama, iaitu Tetuan Deloitte juga yang dulunya *receiver* untuk Tanjung Rhu juga ialah *receiver* untuk St. Regis.

Tapi, ada juga yang pernah membuat pemerhatian bahawa keuntungan St. Regis lebih rendah daripada keuntungan Hotel Westin yang bersebelahan dengan St. Regis. Hotel Westin itu yang bilik penuh. Syarikat Rajawali.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Wangsa Maju, Kapar *and then*...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Kubang Pasu.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Kluang ya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Kubang Pasu sekali ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ha, Kubang Pasu.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey. Saya nak lanjut perbincangan ini ataupun kita punya *deep diving* ini. INR adalah pihak yang membuat pinjaman dengan bank. Maknanya perjanjian bank adalah dengan INR. Jelas ya? St. Regis adalah operator. *Different entity all together*. Betul? Kalau saya operator, apa perjanjian saya dengan *property owner* itu, *is my part. My obligation is to pay whatever agreement* dengan *property owner. I don't even have to know what is the* perjanjian di antara INR dengan bank *because my obligation, I operate. Whether I pay the property owner* ataupun tidak, *that is a different agreement all together.*

Kalau apa yang disebut tadi, seolah-olah *if the operator* tak bayar. Itu satu entiti yang berbeza daripada INR yang tak bayar pada bank. INR tak boleh cakap pada bank, "*Okey, operator tak bayar aku, aku tak boleh bayar pada bank".* Kecuali,

agreement St. Regis dengan INR— *I don't know what is the agreement. If it is back-to-back* punya *agreement, then different issue. But, I don't know.* Apa yang dijelaskan tadi seolah-olah ada *back-to-back. That means*, *if* St. Regis tak bayar pada INR, INR tak bayar pada bank. Adakah begitu? Ataupun macam mana? Faham maksud saya?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *I think, to be fair, it is a standard hotel management agreement* yang di antara Marriott dengan INR. *So, Marriott has a brand, they operate hotels, and then they generate the income. There isn't what you called back-to-back.*

Then it is the hotel owner's responsibility sama ada daripada surplus yang dia dapat daripada operasi dan juga sumbangan daripada pemegang saham untuk memastikan bahawa obligasi kepada peminjam dia dipenuhilah. *But*, dalam perkara ini, *beyond the operator of Marriott. The management was under Rajawali Group. To try to*— sepatutnya menguruskanlah supaya memastikan bahawa dia dapat memenuhi obligasinyalah.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Datuk KSP, *how much is the debt of INR?*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Before that. Sorry, sorry.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Before that. Okay.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *I just like to understand the scenario. I was in this industry before. That means,* kalau misalnya *the borrower is INR with the bank, I just cannot understand* kenapa St. Regis tak bayar pada INR, INR cakap pada bank, *"Aku tak boleh bayar kau because St. Regis tak bayar aku"*.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Dia tak mampu.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Tak mampu. Siapa yang tak mampu bayar pada bank? INR?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: INR.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Yalah, *that means* kalau INR, kalau misalnya St. Regis tak bayar langsunglah, INR *still have obligation with the bank. Still there*. Jadi, *then, what is the agreement* St. Regis dengan INR? *What is the agreement*? *What is the obligation of* St. Regis terhadap INR? Kalau St. Regis *have fulfilled their obligation* pada INR, *then let us establish* dekat sini. Maknanya, dekat mana sangkut dia? Sama ada St. Regis tak bayar pada INR ataupun INR dapat duit itu, INR joli, tak bayar pada bank. *I am— that is my question*.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *I think what my officers is trying to explain is one part of it is* boleh— *I mean* boleh *to give— If you want to give the benefit of doubt, one is that the hotel itself is not as profitable as what they hope.*

Keduanya*, the management over leverage.* Dia meminjam terlalu lebih daripada apa yang mampu— *they probably borrowed more than what can be serviced from the pure operations of St. Regis.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *St. Regis should have done their homework already before they decided to operate the hotel there. That means* kalau dia *cannot make the numbers, it is their problem.* Kenapa dia *pass down…*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *It is INR's fault. It is INR's fault. INR's problem.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Bukan St. Regis?

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *No. St. Regis…*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *No. St. Regis, for them to operate, they got to have the business model of their own. Because…*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Approached St. Regis to come to operate. The INR approached St. Regis.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Yalah, *but St. Regis decided to go there and operate, it is their decision.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Making profit.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *That is why. The point is they are making profit or not making profit, I think is two different entities. Then,* INR.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Mungkin saya jelaskan berkenaan dengan *business model* Hotel St. Regis dan juga INR.

Sewaktu pertimbangan untuk Marriott membuka hotel, beberapa pertimbangan telah dilaksanakan terutama daripada segi reputasi pemegang saham dan sebagainya, yang mana syarikat Rajawali pun memang telah *operate* beberapa hotel dengan *branding* Marriott sebelum ini termasuk di Westin dan juga di Indonesia.

Selain itu, ada beberapa pertimbangan yang mana pada masa tersebut, Langkawi akan dimajukan untuk menarik lebih banyak pelancong berpendapatan tinggi. Walau bagaimanapun, perkara itu tidak berlaku. Tetapi, HMA antara Marriott dan INR telah menggariskan bahawa beberapa perkara seperti *percentage* daripada *revenue* dan juga *percentage* daripada *operating profit* untuk dibayar kepada *brand name* Marriott.

Setelah ditolak kepada kos-kos operasi yang sememangnya Marriott tiada masalah untuk *maintain* kos operasi dan sebagainya, memang ada keuntungan, lebihan daripada keuntungan tersebut, pemegang saham boleh membuat *withdrawal* untuk INR yang mana di peringkat INR lah obligasi untuk membayar Bank

Pembangunan dan juga kos-kos lain di bawah syarikat. *That's the original business plan.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *In fact,* nak *establish a fact.* Maknanya, *so far is St. Regis and Marriott, they have fulfilled their obligation*-lah?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *That means the agreement is as such.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Betul ya?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Okay, thanks.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Okeylah kalau— okey. *So*, berapakah INR punya hutang kepada Bank Pembangunan? Berapa dia kena bayar tiap-tiap bulan kepada Bank Pembangunan? Boleh saya dapat *info*?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Perjanjian asalnya lebih kurang RM250 juta dari segi...

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Okey. Saya jelaskan secara terperinci. Jumlah pinjaman INR kepada Bank Pembangunan adalah sebanyak RM266.5 juta yang mana— tahunan berapa? *[Merujuk kepada pegawai]*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: 246. 246.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: 266.54. *Sorry*, RM246.54 juta, Bank Pembangunan. Satu lagi hutang adalah kepada kerajaanlah, *government soft loan* sebanyak RM20 juta.

■1630

Jadi, jumlah keseluruhan hutang INR adalah sebanyak RM266.54 juta.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya nak tanya...

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Kalau macam itu, boleh tak kita dapat— bekal kepada PAC, *revenue* yang dapat oleh St. Regis, Mariott, itu satu. Yang keduanya, *what is the cost breakdown, agreement between* St. Regis dengan INR?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *That one* kita boleh dapatkan.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Tolong dapatkan supaya *at least* kita tahu *what has been agreed between St. Regis and INR. At the same time, how much exactly revenue* yang dapat oleh St. Regis? Terima kasih.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Baik.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Tambahan. Datuk Pengerusi, tambahan sedikit ya. Slaid 13 ya. Tadi dijelaskan tentang maklum balas terkini iaitu mengenai perjanjian antara syarikat dan bank. Kemudian, maklumannya ialah bila perjanjian ini dilaksanakan, tiada lagi risiko kehilangan tanah. Ini laporan daripada LKAN, Audit lah menyatakan seperti yang disebut itulah.

Kemudian, apabila perjanjian pada akhirnya ditandatangani, LADA akan memperoleh bayaran pajakan. Tapi sebelum kita nak sampai ke sini, kita ada masalah tadi ini yang pembayaran antara beberapa perolehan. Jadi, bagaimana perkara yang telah pun dipersetujui ini boleh direalisasikan? Boleh tak ada *projection* bagaimana bayaran yang LADA akan memperoleh bayaran pajakan itu boleh direalisasikan? Dengan keadaan tadi itu pun ada masalah nak membayar kepada bank.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Okey. Mungkin saya boleh jelaskan dengan lebih lanjut bahawa kita sentiasa berhubung dan berbincang dengan R&M dan pihak LADA. Perkara ini, *insya-Allah* akan diselesaikan. Sekiranya perjanjian ditandatangani, LADA akan mula memperoleh bayaran, tertakluk kepada persetujuan nilai pajakan yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Berkenaan dengan aliran tunai syarikat INR, kita telah kenal pasti bahawa bayaran pajakan adalah salah satu obligasi yang perlu dibayar oleh syarikat. Jadi, perkara ini pun sudah dikenal pasti oleh R&M, di mana kita akan memikirkanlah kaedah untuk pembayaran sekiranya setelah perjanjian ditandatangani kelak.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Mungkin saya perlu...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Pengerusi, boleh saya— Datuk nak bercakap dulu kah? Silakan. Okey. Saya terlibat dalam projek ini di peringkat awal tapi *not* terlibat *with money* lah. Semasa pecah tanah itu, Menteri Besar Kedah, Dato' Seri Mukhriz *was not in town* lah. Saya *represented him.* Termasuk nak buat yang dewan besar itu. *And then,* saya pun pernah jumpa Rajawali ini. Bukan dia nama Rajawali tapi *company owner* lah ya.

Dia daripada awal pembinaan St. Regis ini memang bermasalah. Pertama, dia tak ada pantai. Dia tak ada pantai. *So,* dia dapatkan sebuah syarikat untuk bawa pasir untuk buat pantai. *And then what happen is, that* pasir ada banyak selut. *So,* bukan pantai, jadi selut. *Okay, that has cost a lot of money* lah. *After that,* dia buang, ganti yang lain. *So, from the beginning* dia *very high cost* lah. *I think the crux of this problem is Rajawali* lah. *All of us are aware how much FGV lost, billion.* Jual tanah kepada FGV di Indonesia ya.

Cuma saya tengok, kita nak minta *all these figures from them is not very relevant right now, because* dia dah *under receivership* kan? Ya, Encik Wan ya, *under receivership*. Sama dengan dulu, ingat tak Tanjung Rhu *under* Tan Sri Tajuddin Ramli, *under receivership. And then, the end* Tan Sri Syed Mokhtar *bought. So, what is going to happen now is, under receivership, they are looking for buyer to purchase this hotel from this INR* inilah- yang MOF ada 30 *percent,* LADA 30 *percent and* Rajawali 40 *percent. They are the single largest shareholder. I believe they were the one who runs the show, because* dia memang orang hotel kan? Dia banyak hotel di Bali, Indonesia dan sebagainya.

I think there's a lot— I tak mahulah tuduh. *But, based on track record, I think* banyak benda yang tak kenalah. *Because, this hotel is a very nice hotel and then, it is not cheap.* Satu bilik dalam RM3,000.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Dato', sekarang dalam RM2,250. *I'm looking at it.* Tampin tengok RM1,000 lebih.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Okey, sekarang lagi turun. Lagi turun. Dulu RM3,000 dan saya *missed* tidur dekat hotel itu sebab masa dia *opening ceremony by former* Yang Amat Berhormat Perdana Menteri, *I was overseas. That time was RM3,000.* Sampai sekarang pun saya tak pernah masuk hotel itu. Jadi sekarang, kita sebenarnya nak kena lihat apa yang dibawakan oleh Ketua Audit Negara.

Pertamanya, hasil pajakan tanah berjumlah RM660,000 setahun masih belum diterima. Betul kah mereka belum bagi? Belum diterima? *And then,* tiada perjanjian pajakan tanah plot ditandatangan sehingga tarikh pengauditan. Itu pun betul juga kan? *So,* bila nak buat, benda-benda ini yang kita kena tengok.

At the end of the day, now we are looking at our own interests. LADA's interest and MOF's interest and state government's interest. Yang Amat Berhormat Menteri Besar Kedah, dia buat *statement,* dia kata, *"St. Regis masih milik LADA". So, I don't know whether statement* ini *correct or wrong. So,* benda ini bukan *straightforward. It is very complex and very complicated. I think the most important is* kita kena— pihak LADA, MOF. *Between the two of you is 60 percent* kan? Tapi *what have been done on this?* Itu sahaja. *I* ingat ini *very relevant question asked by* Ketua Audit Negara yang perlu di *answer*. Yang sini ini, PAC kan? *At the same time, we are also in line with* Ketua Audit Negara punya *question.*

Seterusnya, pihak Audit menganggarkan sejumlah RM3.19 juta bagi tempoh empat tahun 10 bulan bayaran pajakan tanah plot 1 yang masih belum dikutip. Yang itu pun betul juga kan, Encik Wan? *So, all these things* yang kita kena *resolved*

sebenarnya. Kalau tidak, *we go round and round, we're not going to resolve anything.* Itu sahaja YB Datuk Wira. Terima kasih.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya nak tahu, *as of to-date,* berapa lagi jumlah hasil pajakan yang tak dilunaskan kepada—*the total outstanding.* Boleh tahu atau tidak?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Sebab *technically,* dia tiada perjanjian pajakan. *So,* itu disebabkan tiada bayaranlah. Tapi kalau jika dikira...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Datuk Wira Pengerusi, sebenarnya RM660,00 itu dia dalam *shareholders agreement* adalah merujuk pada RM660,000 setahun bagi tanah yang berstatus selama-lamanya, berstatus...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Lot plot 1?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya,ya. Plot 1.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya sebab lot dua itu sampai sekarang pun tak dimuktamadkan, betul?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya dan beberapa...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Memang maksudnya dalam kerugianlah ini? *So, how you want to justify that?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: *First* sekali...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Apakah perancangan daripada pihak LADA kepada ini?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: *First* sekali, perjanjian pajakan itu perlu ditandatangani terlebih dahulu dan *shareholders agreement* perlu dibuat pindaan sewajarnya untuk menyesuaikan terma-terma tanah yang LADA dapat daripada kerajaan negeri, perlu disesuaikan dalam *shareholders agreement.* Jadi, RM660,000 itu kalau ikut untuk selama-lamanya, perlu dipinda kepada 99 tahun dan beberapa perkara lain juga perlu diambil kira.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Nak tahulah ya, Timbalan. Macam mana *you all* bermesyuarat ya? Benda ini tak berbangkit kah dalam mesyuarat *Board*? *I mean, how you monitor* benda ini ya?

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Yang Berhormat Datuk Wira, *both* Datuk dengan Encik Wan *was not around at that time. You cannot asked them, because depa* baru. 2019. *[Ketawa]*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Okay, but Yang Berhormat Pengerusi, on one hand, of course,* kita melihat kepada kerugian di peringkat LADA dari segi pajakan yang tak dibayar. Tetapi jika dilihat kerajaan secara keseluruhan, *the bigger issue is this non-performing loan* dalam buku Bank Pembangunan yang dah hampir RM250 juta yang tak terbayar. *So, that is the bigger issue. So,* itulah yang sekarang ini untuk nak cuba dari segi aspek *recovery.* Satu, *of course,* dari segi Bank Pembangunan kalau boleh dia nak cari pembeli untuk hotel tersebut.

■1640

Tapi, masalahnya, walaupun *receiver* dah ambil alih INR tapi *rights of the land* belum disempurnakan sebab tak ada pajakan. *So,* inilah proses kita nak, satu, cuba sempurnakan pajakan kepada INR. *Then,* lepas itu, mungkin dalam proses untuk menjual hotel tersebut dan harapannyalah supaya hasil jualannya akan mencukupi untuk membiayai hutang kepada Bank Pembangunan lah.

And then, diharapnya operator baharu juga akan berdaya maju dan akan mencukupi untuk juga membayar pajakan kepada LADA selanjutnyalah. Sebab, *the bigger hole is the non-performing loan at the moment.*

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Jadi, bermakna tak ada perjanjian untuk pajakan. *They are still stuck there,* kan? Kerajaan negeri kata 99 tahun. *Not forever,* kan?

So, the shareholders meeting yang bulan Mei itu, itu bersedia untuk tukar terma. Tapi, yang itu dah macam mana? *Is it still there?* Sebab, Mei. Ini dah bulan 11, esok bulan 12 dah. Esok, kan? *So,* dia punya itu— *how is the progress* daripada bulan Mei ini?

Cerita fasal RM660 ribu itu, selagi perjanjian ini tak ada terma, *you're stuck there,* tak ada apa-apa. Satu sen pun tak dapat, kan? Betul? *You can never the*—

Juga, nak jual ke, nak apa ke, *the rate* pajakan— sebab, kalau *you* nak buat itu, baiklah buat sekali, kan? *So,* 99 tahun itu, adakah ia akan sama ke, macam mana ke? Ia ada progresif *increment* ke? Selepas beberapa tahun, lima tahun, 10 tahun ke, apa ke? Ataupun *flat rate* 99 tahun, *whatever the cost of the land,* masih sama sahaja? *Because, it's going to be different,* kan? Nilai tanah itu dah lain, kan? *Is that how you count, how you look at it?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Okey, isunya...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Sepatutnya *operation*— kalau RM2,000 lebihlah *rate*-nya semalam, takkanlah ada isu tak boleh bayar INR itu. *The operator right now*-lah, yang sekarang. Tak tahu yang awal-awal dulu. Tak tahulah macam mana. Mungkin PAC juga nak tahulah, berapa sebenarnya *the rate at that time* yang kata ada, *whether you got breakeven* ke, yang ada *profit* ke, apa ke? Mungkin kita nak tahu juga. *What was the loss since then?* Terima kasih.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Maybe the first part* yang— *because of the* perjanjian asal, perjanjian *shareholdres agreement* asal yang dipersetujui dengan Rajawali pada masa itu, dia minta supaya tanah itu kekal. *So, that* yang itu disebabkan dapat pajakan di antara 60 sehingga 90 tahun, yang itu tak memenuhi syarat asal *shareholders agreement. So,* itu antara sebabnya pajakan itu tak dapat disempurnakan.

Tapi, setelah sekarang *receiver and manager* dah masuk, *so,* sekarang di antara MOF, Bank Pembangunan dan LADA, sekarang kita cuba nak selesaikan. Itu sebab sekarang kita pun nak usahakan supaya nak menyempurnakan pajakan tersebut untuk membolehkan pihak Bank Pembangunan pun dapat *recovery* kepada pinjamannyalah. Ini pun mungkin ada salah satu isu perlu mengimbangilah. Ada kepentingan LADA, ada kepentingan Bank Pembangunan yang MOF sedang menguruskanlah.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Datuk Wira Pengerusi, saya nak tanya...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Sekejap, sekejap. Nak...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Sorry.* Datuk sebagai Ketua Perbendaharaan MOF, *what is your stand on this? You have a 30 percent.* LADA pun bawah MOF juga.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Sekarang ini nak cuba— saya sebut sebelum ini, macam nak mengimbangi di antara anak-anak dalam keluarga Kementerian Kewangan. Sebab, walaupun juga LADA di bawah Kementerian Kewangan tapi Bank Pembangunan juga di bawah Kementerian Kewangan.

Tapi, pada masa ini, yang liabiliti yang— isu terbesar ialah isu perjanjian di peringkat Bank Pembangunan. *So,* itulah, pada masa itulah mungkin keutamaan kita nak cuba sempurnakan perjanjian pajakan di antara LADA kepada INR. Jika disempurnakan, itu akan membolehkan dari segi proses untuk Bank Pembangunan melalui *receiver manager* untuk menguruskan mungkin proses penjualan supaya melihat berapa banyak kita dapat *recover* daripada perjanjian pinjaman tersebut.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Sikit, Pengerusi. *Before we move to another point.* Fasal tanah, sebenarnya siapa punya tanah asalnya? Sama ada pemilikan tanah selama-lamanya atau 99 tahun. *Is it* tanah kerajaan negeri? *Then,* macam mana— dia sedekah kepada LADA ke, LADA beli daripada dia ke? Ke macam ini?

Seorang Ahli: *State, state.*

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Biarlah mereka jawab, dia pemunya. Kita nak tanya dia. *[Ketawa]*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Pemilik asal pada ketika itu KEDA. KEDA ada satu lot. KEDA Kedah. Dua lot lagi *state government.* Tanah TK Kerajaan Negeri Kedah.

Datuk Ali anak Biju [Ahli PAC]: Okey, terima kasih.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Kemudian, LADA belilah tanah-tanah itu.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Beli?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Ya.

Datuk Ali anak Biju [Ahli PAC]: Okey, saya ada satu kemusykilan sini. Masalahnya saya tengok ini adalah daripada tadbir urus daripada mula-mulanya. Yang sepatutnya diselesaikan awal-awal, tidak dibuat. Contohnya, *agreement-agreement* tersebut.

Macam pula daripada segi daya maju tadi? Macam *occupancy rate* untuk masa depan hotel ini. Adakah masa depannya cerah ataupun gelap ataupun— tak tahulah. Walaupun kita tahu bahawa dia menghadapi masalah tapi kalau *marketing strategy* dia betul, adakah hotel ini punya daya maju masa depan yang bagus?

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Operator is not the issue.*

Datuk Ali anak Biju [Ahli PAC]: St. Regis memang dia operator yang bagus tapi kenapa yang ini tidak macam St. Regis di tempat lain? Padahal, Rajawali di sebelahnya untung.

So, adakah ini melibatkan yang asal tadi, masalah asal tadi adalah tadbir urus perjanjian tidak dibuat? Saya ada nampak ini tadbir uruslah. Yang lain itu adalah akibat daripada tadbir urus tadi yang tidak selesai perjanjian itu. *Is it the occupancy rate* itu cukup untuk dia berdaya maju pada masa sekarang?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Mungkin saya ingin menjawab soalan tersebut untuk membantu. Datuk KSP telah merumuskan dengan baik pada awalnya.

Daripada segi *business plan* pada awal-awal Hotel St. Regis ditubuhkan, kita ada cadangan pada masa tersebut, *way back in 2011,* yang mana kita nak bangunkan *residences* di tanah berhampiran daripada Hotel St. Regis tersebut.

Juga, pada masa tersebut, hasrat Yang Amat Berhormat Perdana Menteri terdahulu, kita ingin bangunkan pesisiran Kuah sebagai *Riverra of Asia* untuk menarik lebih ramai pelancong berpendapatan tinggi. *That's the idea during that time.* Hotel St. Regis Langkawi dan LICC adalah *catalyst* bersempena pula dengan kita menganjurkan *ASEAN Summit* ke-15 pada masa tersebut. Walau bagaimanapun, perkara tersebut tidak berlakulah.

Daripada segi *moving forward* Hotel St. Regis Langkawi ini, secara andaiannya, kita telah mendapat penilaian daripada pihak ketiga yang dilantik oleh Bank Pembangunan bahawa nilai Hotel St. Regis adalah sebanyak RM365 juta berserta tanah Plot A, yang mana kita lihat daripada segi nilai tersebut, kita mempunyai keupayaan untuk menjual atau *divest* Hotel St. Regis tersebut. Perkara ini telah dibangkitkan sebelum ini dan memang kita ada keputusan untuk mencari pembida terbaik yang mana kalau kita dapat harga ini, kita dapat bayar Bank Pembangunan dan sebagainya.

■1650

Walau bagaimanapun, perkara ini tidak berlaku kerana, *of course* pertama, *potential buyers* tidak begitu *confident* kerana pajakan tanah belum selesai pada masa tersebut.

Kedua, kerana ketidaktentuan sektor pelancongan disebabkan COVID-19. Jadi, kita mencadangkan supaya pada masa akan datang, kita perlu *maintain* St. Regis *brand* ini kerana nilai ini adalah terikat dengan St. Regis *brand* masih kekal. Itu yang turut ditekankan oleh Deloitte selaku R&M. Deloitte sentiasa berhubung dengan pihak Marriott supaya terus mengekalkan operasi hotel pada kadar terbaik, yang mana ketika ini operasi *hotel occupancy rate* adalah sekitar 65 hingga 69 peratus.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Kalau sini tadi kan, RM2,250 *only three left.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Secara purata, YB.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Datuk KSP, saya nak tanya Datuk sebab isu ini pun berbangkit juga sewaktu kita buat prosiding yang Menara FELCRA. Adakah disebabkan tanah itu milik kerajaan dan juga pihak-pihak yang terlibat pun adalah— maksudnya, MKD dan sebagainya, adakah *third party* cuba mengambil kesempatan dengan tidak serius, sebagaimana mereka melakukan urus niaga di tempat lain dengan pihak lain, *compared to* dengan ini? *Is*

it a satu perkara yang normal berlaku dalam pengurusan hartanah ataupun kewangan negara? Saya nak tanya pandangan kepada Datuk KSP.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Yang Berhormat Pengerusi, sebenarnya saya tak pasti tetapi *on one hand,* seperti mana sedia maklum, ada juga hotel lain di Langkawi yang pernah mengalami masalah kewangan. Contohnya, yang seperti mana yang disebut oleh YB Kubang Pasu, Tanjung Rhu pun pernah mengalami masalah kewangan sehingga juga terpaksa di bawah *receivership*. Tetapi saya rasa apa yang Yang Berhormat Pengerusi tanya, ada kemungkinan disebabkan ada pemerhatian yang dibuat, di mana nampaknya seperti Hotel Rajawali yang berjiran iaitu Westin nampaknya lebih berdaya maju ataupun untung berbanding dengan hotel ini. Tetapi mungkin yang itu mungkin atas faktor-faktor lain. Mungkin sebab *brand* dia *slightly less luxury,* dia mungkin dapat *higher occupancy*.

Mungkin ada sebab lain tetapi yang itulah antara kadangkala dibangkitkan dan mungkin juga kemusykilan YB Saratok berbangkit. Sebab mungkin pada masa itu disebabkan nak memajukan St. Regis bersama dengan Langkawi International Convention Centre. Mungkin pada masa itu perkara ini disegerakan untuk dilaksanakan.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Datuk Pengerusi, nak tanya tanah ini *leasehold kah, freehold kah, Malay reserve?*

Ahli-ahli PAC: *Leasehold*.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: *Leasehold*.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Okey, Datuk KSP. Terima kasih Datuk Pengerusi. Saya ada satu soalan iaitu di sini slaid pun katanya, cadangan pembangunan Hotel St. Regis Langkawi mula dibina pada tahun 2013. Jadi, pada awalnya memang sudah pilih Marriott Group. Jadi, boleh saya tahu siapa yang bawa idea ini untuk pilih St. Regis dan juga bekerjasama dengan Rajawali untuk projek pembangunan ini kerana kenapa bukan *group hotel* lain seperti Hilton kah ataupun jenama hotel lain? Kenapa mesti St. Regis dan dengan Rajawali? Adakah ini keputusan yang dibuat oleh Ahli Lembaga Pengarah ketika itu atau Jemaah Menteri? Satu soalan lagi saya tanya nanti.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Saya difahamkan pada masa itu dari segi cadangan pembangunan ini adalah satu cadangan yang telah dibawa pada Mantan Yang Amat Berhormat Perdana Menteri oleh pihak Rajawali pada masa tersebut.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, Yang Berhormat sekalian. Kita sekarang pukul 4.55. Kita akan habiskan 5.30. Untuk topik

ini sahaja, kita bincang untuk yang ini. *So,* saya buka kan kepada persoalan lagi pada Ahli Yang Berhormat. *Yes,* Betong.

Dr. Richard Rapu @ Aman anak Begri [Ahli PAC]: Terima kasih Datuk Wira Pengerusi. Satu soalan sahaja. Kita dah *established* INR sebagai *property developer* tadi. Marriott Group adalah *hotel operator* dengan jenama St. Regis. Soalannya, adakah operator ini tadi mengenakan apa-apa caj *brand* St. Regis itu kepada INR? Ada caj kah tidak? *Brand* itu berapa caj dia? Kalau ada, berapakah caj yang dikenakan daripada INR dia bayar kepada Marriott Group ini? Terima kasih.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ada. Saya akan dapatkan secara terperinci kemudian. Tapi secara dasarnya, perkara ini telah termaktub dalam *hotel management agreement*. Nanti saya akan betulkan. Saya akan semak semula *certain percentage* daripada *revenue* dan juga *operating profits* dibayar kepada Marriott Group.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, soalan susulan. Boleh saya tahu perjanjian antara INR dengan operator itu? Berapa lama kita sudah tandatangani? Untuk berapa lama kita melantik Marriott Group jadi operator?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Kita memang dah lantik daripada asalnya. Cuma ingin saya maklumkan, sebelum ini kita dengan Starwood. Tetapi memandangkan Marriott Groups Global telah mengambil alih Starwood, jadi perjanjian *hotel management agreement* adalah dengan Marriott sebagai pemilik Hotel St. Regis. Tapi daripada asal, tahun– tahun, *date tu* nanti saya jelaskan.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Mohon. Pengerusi, mohon MOF jawab. Adakah *posibility* bahawa St. Regis akan apa ni– tarik balik daripada projek ini kerana ada isu *receivership*, INR dan sebagainya?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *I think* pada masa ini dia masih kekal sebab saya rasa tiada kemungkaran dari segi *hotel management agreement* pada masa ini. Masih beroperasi. St. Regis atau Marriott Group masih dapat dia punya peratusan yang dijanjikan. *So, takda* kemungkaran dan...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *There is no issue of they are pulling out from this project, because of issues that isarising.*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *We are not aware of it.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Not anything?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *We are not aware of that. In fact, I think when we meet up with the hotel management, they said that, they have been able to operate with the receiver on a good basis lah.*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ada, ingin saya tambah, Datuk KSP pun...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ada apa-apa implikasi undang-undang tak yang dilihat dari segi pihak PUU pada kes *ni at the moment* dan juga kemungkinan yang boleh berlaku, maksudnya mungkin daripada kumpulan St. Regis dan sebagainya? Yang dijangkakan, ada *tak*?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Rasanya *I am not that aware of* tapi. Pada masa ni YB, *we are not aware of any legal issue. The issue now is the receivership, because of the none payment of the loan lah*. Itu *lah* isu yang utamanya pada masa ini.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ingin saya tambah untuk pengetahuan Ahli PAC dan sebagainya. *So far,* kalau kita katakan ada *any issue* perundangan yang mungkin timbul, cuma ada satu sahaja. Dengan vendor, yang mana kita masih terhutang dengan merekalah. Yang mana sekarang ni kita pun telah selesaikan, kita cuba selesaikan dan kita walaupun dalam keadaan aliran tunai yang tidak mencukupi, kita membayar secara berperingkat untuk menenangkan mereka. Tetapi kita akan cuba usahakan untuk membayar dengan lebih banyak lah vendor-vendor yang pihak INR terhutang sewaktu pembinaan terdahulu.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Siapa vendor tu?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Main contractor* adalah Ssangyong dengan jumlah sebanyak RM16 juta dan sub vendor termasuk dalam *amount* tersebutlah.

■1700

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Adakah ini kontraktor?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ya, kontraktor sewaktu pembinaan.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, Datuk KSP, boleh saya tahu, walaupun tadi sudah jelaskan proses untuk selesaikan isu kerana nampaknya semua *stakeholders* adalah anak kepada kementerian, adakah pendirian MOF akhirnya nak jualkan hotel ini untuk melunaskan semua hutang tersebut?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Pada masa itu, perancangannya ialah untuk membantu melunaskan dari segi pinjaman yang tak dapat dibayar oleh INR kepada Bank Pembangunan. Sebab, *this is a currently NPL in Bank Pembangunan's book*.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Tadi saya dapat gambaran bahawa MOF sememangnya mempunyai syarikat yang berminat untuk membeli INR ini. Adakah itu betul? Atau— adakah sudah ada syarikat yang berminat untuk membeli INR?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Tapi hanya— YB, sukar untuk menjual hotel sehingga perjanjian pajakan dapat disempurnakan. Jika tidak, sesiapa yang nak membelinya pun tak akan dapat keyakinan untuk melabur membeli hotel tersebut jika tiada pajakan jangka panjang.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Datuk, saya nampak ada beberapa siri perbincangan yang telah pun dibuat antara MOF, LADA dengan pihak bank dan juga— *you all* pun tengok juga *on* Plot 1 dan juga Plot 2. *So*, sebagaimana Datuk punya *statement* tadi, belum dimuktamadkan, bila jangkanya perjanjian itu boleh dimuktamadkan?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Ada *estimate* ke berapa lama untuk nak selesaikan semua? *[Merujuk kepada pegawai]* Saya rasa berdasarkan nasihat daripada pegawai, kita akan cuba sedaya upaya untuk menyelesaikan perjanjian-perjanjian tersebut dalam suku pertama tahun depan, Yang Berhormat Pengerusi.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Maksudnya Mac 2024, *is it*?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Yes*.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Ya, Yang Berhormat.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: *May the PAC get the potential buyers list?* Kerana tadi ada sebutkan ada *potential buyers,* hanya mereka mungkin kurang minatlah walaupun ada. Siapa mereka?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Beberapa pihak menghubungi di peringkat syarikat INR. Kebanyakannya menggunakan ejen yang mana tidak di-*reveal* siapa pemilik sebenar. Cuma, apabila kita memaklumkan berapa nilai yang ejen yang dilantik oleh Bank Pembangunan, minat itu terus tidak berlakulah. *[Disampuk]* Ya, terutama *because of lease agreement* tidak ditandatangani.

Berkenaan dengan soalan tadi bila kita menandatangani perjanjian— Datuk KSP, saya baru dapat maklumat. Kita tandatangan HMA pada 1 September 2014 dengan Starwood yang mana telah pun diambil alih oleh Marriot Group.

Daripada segi perjanjian kita dengan Marriot, kita membayar ada dua caj. Pertama adalah lapan peratus daripada *revenue* dan dua peratus daripada *gross operating revenue.*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Perjanjian antara INR dengan operator berapa lama? Maksudnya, mereka boleh terus buat *operating* sepanjang berapa tahun?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: 10 tahun, *renewable*.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Saya nak tanya LADA. Bolehkah kerajaan negeri memberi *freehold* kepada mereka, *instead of 99 years,* kepada *back to the original* untuk menyelamatkan masalah yang ditimbulkan? Kenapa pada— *originally*, sepatutnya *freehold, but* tiba-tiba jadi *99 years. What happened?* Bolehkah kerajaan negeri *revert* balik kepada *freehold* kepada tanah tersebut?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Permohonan asal memang kita buat untuk selama-lamanya *as per shareholders agreement.* Walau bagaimanapun, kerajaan negeri mempunyai kuasa mutlak untuk menetapkan had-had dan syarat-syarat apabila pemohon-pemohon membuat permohonan tanah. Jadi, kita tak tahu apa polisi dan *reason* sebenarnya.

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: Pengerusi...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Soalan timbul daripada maklumat yang terkini kita dapat. *Obligation* INR kepada St. Regis *is eight percent of the revenue* campur *two percent of the gross operating revenue. Correct?*

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Oh, ya, *profit. Gross operating profit. Sorry.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey. *Now*, maknanya itu pun INR ada berhutang dengan St. Regis?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Tidak ada. Kita tidak ada hutang dengan St. Regis.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *So,* maknanya, *that percentage has been fulfilled*-lah?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: *Fulfilled. Correct*, betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey. Maknanya, INR, *there is no outstanding payment towards St. Regis*?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Tidak ada.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Tidak ada ya.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Sebab, apabila operasi di peringkat hotel, *revenue* dikutip oleh Marriot dan buku operasi juga diselenggara oleh Marriot lah. Jadi, ditolak daripada amaun tersebut.

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: Pengerusi, *I have a question.*

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Terima kasih.

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: Boleh saya tanya? *Why is the* Pengerusi Bersama Lembaga LADA sekarang masih kosong? *I mean it is still empty, vacant, right? Okay, my question— because, I am not really familiar with the* Lembaga. *So, I know the MB is one of the decision makers. So, another* ialah daripada MOF ataupun Menteri Kewangan sendiri atau dia akan lantik sesiapa untuk jadi dalam profil ini. *So*, dia masih kosong sekarang.

So, boleh saya tahu, dulu *who is the one sitting in this* Pengerusi Lembaga *from* MOF? *Who has seated? Is it must be* Menteri Kewangan kah atau...

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Bawah Akta LADA ialah di bawah kuasa Menteri Kewangan untuk melantik Pengerusi Bersama. Pengerusi yang terakhir bagi pihak Kerajaan Persekutuan ialah Yang Berbahagia Datuk Anis Rizana yang sebelum ini dia dipilih untuk jadi Pengerusi Bersama semasa dia memegang jawatan sebagai Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan). Tetapi, ekoran daripada lantikan beliau sebagai Ketua Pengarah Kastam Diraja, dia telah meletak jawatan dan pihak Kementerian Kewangan dalam proses untuk melantik Pengerusi Bersama baru.

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: Baru. *Then, the revenue.* Apabila LADA ada *revenue, so, the revenue goes to state* kah *go to the* Persekutuan, MOF lah?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Dia kekal di peringkat LADA.

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: Di peringkat *the* negeri? *The* Lembaga *inside*? *So,* MOF hanya bantu bekerjasama dengan negeri *to make revenue for the* Langkawi lah *for the area*? *So, means, you guys just pump in money and let them operate*? *So, the revenue doesn't go back to* Persekutuan?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Ya. Biasanya ialah ke arah tersebutlah. Kerajaan Persekutuan akan menyalurkan peruntukan kepada LADA untuk LADA melaksanakan tugas-tugasnya.

Puan Vivian Wong Shir Yee [Ahli PAC]: *Okay*. *So, following the question from* YB Kluang ialah sekarang *when see all the issues,* ada banyak isu, *so, I believe* sudah ada mesyuarat bagaimana nak *settle all the* hutang-hutang. *So, if* tak dapat jual *any of your assets, how you guys gonna settle all the* hutang? *I mean, it is a lot.*

So, are you going to mohon *from MOF to settle in again*? Ataupun *your first option is to try to sell all the assets that you have?*

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *Sorry if give impression is like a very desperate situation.* Sebenarnya keadaannya, *I mean,* tak adalah macam keadaan LADA dalam keadaan yang terdesak. Isunya di peringkat INR, dan isunya walaupun tidak dapat bayar Bank Pembangunan, Bank Pembangunan pun masih lagi institusi bank yang agak kukuhlah. Hanya, seeloknya isu-isu *non-performing loan,* kita nak cuba selesaikanlah.

I think maybe to— we certainly don't want to do a distress sale that does not realize the good potential of the property-lah*. So, that is why sometimes even, for example, the other case of the shop lot, LADA decided if they can't afford to hold on to it, in order to get better value*-lah*. So, we will continue to assess the market to make sure we get a good value for the investment.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, YB Bayan Baru, Wangsa Maju dan Tampin. Saya nampak Tampin pegang *mic* tadi.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Terima kasih. Saya nampak ada slaid 11. Di sana ada satu kenyataan. *"Kesemua tiga lot tanah berkeluasan 47.4 ekar telah selesai diperolehi pada 2018 dan diberi milik kepada LADA dengan kos keseluruhan RM69.67 juta yang dibiayai sepenuhnya oleh MOF."*

■1710

Ini bermaksud bahawa MOF telah bayar RM69 juta kepada *state government* untuk membeli tanah tersebut. Betul ya? Sudah membeli tanah tersebut dan dipindah milik. Kenapa masih wujud isu pajakan kerana duit telah bagi, *RM69 million*? Mengapa masih ada tunggakan pajakan?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: YB, saya nak tambah sikit. *It is not only* kerajaan negeri tetapi ada pemilik lain.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Ada dua kan?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ada pemilik lain.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: *Actually,* LADA tak ada tunggakan dengan kerajaan negeri ataupun dengan pemilik lain. Semasa kita mendapatkan— setelah pembayaran semua diselesaikan, barulah kita dapat pemilikan tanah itu. Jadi, tak ada isu mengenai tunggakan kepada kerajaan negeri ataupun kepada pemilik.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Tak. Tadi YB tanya, kalau *you* dah bayar...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Sekarang masih ada— kerana slaid 12, *you* kata ada... *[Disampuk]* 12, masih ada... *[Disampuk]* Hasil pajakan tanah berjumlah— masih belum diterima.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: *No, no. Sorry.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Itu, itu...

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: INR kepada LADA.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Oh, INR kepada LADA.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: INR ke LADA.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Okey, terima kasih. Terima kasih.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Wangsa Maju punya *turn* ya?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ya, silakan.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Okey. *Nak establish*, maknanya kalau ikut slaid 12- 13 ini, maknanya yang *bullet point* yang keempat itu, belah kiri, *square bullet point*, *"Syarikat tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank, pembiayaan tertunggak 24 bulan berjumlah RM27 juta". [Merujuk slaid di skrin]* Itu saya rasa *24 months* yang tak *service the bank*. Sebelum itu, *INR has been servicing the bank I presume*. Betul ya?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Betul.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *That means, you have been servicing the bank. That means, after certain time* itu *you have not paid for over 24 months,* itu yang *the bank start taking the action* dan sebagainya? Betulkah?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Betul. *Because,* selepas hotel dibuka *and then,* impak daripada Langkawi ASEAN Summit, pada masa tersebut INR mampu membayar sebahagian besar. Saya katakan sebahagian besar kerana ada sedikit *equity injection* jugalah daripada *shareholders* pada masa tersebut untuk melunaskan Bank Pembangunan. Tetapi kita tidak *default* pada masa tersebutlah. *Default* berlaku apabila— terutama apabila kita dah mula COVID tersebut.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: Boleh *share,* kalau tak sekarang pun, *share* kemudianlah pada PAC. *That means, what are the* yang *payment— you have service the bank* berapa banyak dan sebagainya?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Boleh. Ya, boleh.

Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Ahli PAC]: *Then, gives a better picture of the situation.* Terima kasih.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Okey, terima kasih.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Lanjutan daripada itu, tidak servis itu sehingga 30 Jun 2021. Maknanya lepas itu, *now continue servicing again, regular*?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Tidak. Kita tidak *continue servicing*. Itu yang Bank Pembangunan melantik R&M.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Oh, *so* maknanya dah panjang lebih daripada 24 bulanlah sekarang ini?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ya.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Okey. Tadi, saya ingat saya tadi Wangsa Maju ada minta *revenue* berapa banyak dan...

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Itu pun kita akan dapatkan.

Tuan Haji Azli bin Yusof [Ahli PAC]: Boleh kita dapatkan EBITDA dia juga berapa? Saya nak tahu berapa banyak ya.

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ha, boleh. Ya. Kita akan beri maklumat tersebutlah ya. *Thanks*.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Tampin nak tanya soalankah? Lepas Tampin, Saratok. Saya nampak Saratok nak tanya.

Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Ahli PAC]: Saya bukan hanya isu lapanlah, saya nak *overall* sebab saya terpaksa tinggalkan Mesyuarat ini. Saya hanya nak bercakap mengenai bila— sejak tahun 2018, adakah pihak pengurusan LADA masih boleh beroperasi dengan lancar, dengan baik? Itu saja soalan saya.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Jawapannya ya, beroperasi dengan baik. Terima kasih.

Datuk Ali anak Biju [Ahli PAC]: Okey. Ini melibatkan pengurusanlah. Adakah hubungan di antara negeri dengan Persekutuan membawa kepada apa-apa isu di dalam LADA ini? Adakah? Ini yang sebab— sekarang tak ada pengerusi, seorang pengerusi, Menteri Besar, sepatutnya dia pengerusilah. Tapi macam mana hubungan selama ini— *Not only now*, daripada dulu-dulu lagi. Adakah isu negeri, Persekutuan ini ada membawa sedikit masalah-masalah yang kita ada ini seperti perjanjian itu?

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Saya rasa di peringkat Kementerian Kewangan, setakat ini kalau berhubung dengan LADA, tak ada masalah di antara dari segi untuk isu-isu berkaitan dengan LADA di antara Kerajaan Persekutuan dengan kerajaan negeri.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Okey, ada satu soalan. Jadi, St. Regis Hotel ini siap dibina pada tahun 2015 kah, 2016?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: 2014 sebelum Langkawi ASEAN Summit.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: 2014?

Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Kementerian Kewangan]: Ya.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Tapi MOF membuat pembayaran untuk pindah milik tanah itu kepada LADA hanya pada 2018.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: LADA.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: LADA. Betul?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: LADA menyelesaikan isu-isu pemilikan tanah pada 2018.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, bulan apa— bulan bila dalam tahun tersebut kita selesaikan isu itu? Ada tarikh tak?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: September 2018.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Shah Alam, ada nak tanya soalan, Shah Alam? Wangsa Maju? *You want to ask any questions*? Kapar? Ada? Ha, ada.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: *So,* dia punya *timeline* nak *settle all your problems* ini agak-agaknya bila ya? *[Ketawa]* Agak-agak.

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Tak. Tadi yang disebut ialah kita sasarkan supaya kita dapat selesaikan isu pajakan tanah daripada LADA kepada INR pada suku pertama tahun 2024. Tapi *of course*, selanjutnya isu nak menyelesaikan tunggakan pinjaman mungkin memerlukan lebih masa untuk melihatlah pada pasaran untuk hotel tersebut.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Betong ada apa ini— *you want to ask questions*? Tak ada? Saratok? Tak ada. Kluang? Okey.

Saya rasa kita dah tak ada apa soalan untuk topik yang ini, isu yang ini. *So*, kita akan tetapkan pada tarikh lain. *You want to decide now*? Nanti ya? Mungkin pada 13 hari bulan ya, *insya-Allah*. 13 Disember untuk *the next proceeding* ini dan kita akan tentukan siapakah pihak yang kita nak panggil. Kita ucapkan terima kasih sekali lagi kepada Datuk KSP dan Timbalan KSP dan semua, Timbalan CEO untuk atas kerjasama yang diberikan pada hari ini. Kita aturkan untuk...

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Parlimen Malaysia]: Petanglah. Sebelah petang.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Sebelah petanglah, 13 hari bulan. Nanti apa-apa kita pihak Sekretariat PAC akan maklumkan kepada pihak MOF. Itu saja. Saya...

Datuk Johan Mahmood Merican [Kementerian Kewangan]: Okey, terima kasih Yang Berhormat dan Ahli-ahli Mesyuarat.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Kita tangguhkan prosiding kita pada tarikh selanjutnya. Terima kasih sekali lagi. Okey, untuk Ahli PAC, kita jumpa sekejap untuk tiga minit.

[Mesyuarat ditangguhkan pada pukul 5.18 petang]

MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Rabu, 13 Disember 2023

Bil. 7(b) / 2023

MESYUARAT
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA

Prosiding:
Pengurusan Pembangunan Hartanah
Lembaga Pembangunan Langkawi
(LKAN 2022 - Aktiviti
Kementerian/Jabatan Kerajaan Persekutuan dan
Badan-Badan Berkanun Persekutuan)

Kementerian Kewangan

(i) YBhg. Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad,
Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan

Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)

(i) YBrs. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin,
Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA

PENGGAL KEDUA
PARLIMEN KELIMA BELAS

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1, TINGKAT 2 BLOK UTAMA
BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA
RABU, 13 DISEMBER 2023

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir
YB. Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Masjid Tanah] - *Pengerusi*
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang] - *Naib Pengerusi*
YB. Tuan Sim Tze Tzin [Bayan Baru]
YB. Tuan Haji Azli bin Yusof [Shah Alam]
YB. Tuan Syahredzan bin Johan [Bangi]
YB. Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Kubang Pasu]
YB. Dr. Hajah Halimah Ali [Kapar]
YB. Dr. Richard Rapu @ Aman anak Begri [Betong]
YB. Puan Vivian Wong Shir Yee [Sandakan]
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]

Tidak Hadir *[Dengan Maaf]*
YB. Tuan Ts. Zahir bin Hasan [Wangsa Maju]
YB. Datuk Ali anak Biju [Saratok]
YB. Dato' Mohd Isam bin Mohd Isa [Tampin]
YB. Datuk Seri Dr. Noraini binti Ahmad [Parit Sulong]

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 Aidahanie binti Baharuddin [Penolong Setiausaha Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Muhammad Zydil Iman bin Zulkefli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Amirul Ashyraaf bin Zulkifle [Penolong Setiausaha (Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Perkhidmatan Awam
Encik Nor Zahidi bin Abdul Rahman [Ketua Penolong Pengarah (Perkhidmatan)]

Jabatan Peguam Negara
Puan Norilawati binti Ismail [Peguam Kanan Persekutuan (Penasihat)]

HADIR BERSAMA *(samb/)*

Kementerian Kewangan
Encik Nurul Allbirr bin Nordin [Ketua Penolong Setiausaha (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]
Puan Nadeema binti Kamaruddin [Ketua Penolong Setiausaha (Bahagian Kawalan Kewangan Strategik dan Korporat)]

Jabatan Audit Negara
Encik Mohd Marzuni bin Muhamad [Pengarah (Sektor Audit Prestasi)]
Puan Haniza binti Mohamad [Timbalan Pengarah (Sektor Audit Prestasi)]

Jabatan Akauntan Negara
Encik Shaleh bin Hussain [Ketua Penolong Pengarah WA48 (Bahagian Perkhidmatan Operasi Pusat dan Agensi (BPOPA))]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia
Encik Khairul Nurrahim Ashadi bin Abdullah [Timbalan Pengarah Pentadbiran (Siasatan)]
Encik P. Gunalan Perumal [Penolong Pesuruhjaya (Siasatan)]

Kementerian Ekonomi
Puan Rozalinawati binti Che Roslee [Timbalan Pengarah (Industri Perkhidmatan)]

SAKSI

Kementerian Kewangan
YBhg. Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Pelaburan)]
YBhg. Datin Rosni binti Mohd Yusoff [Setiausaha Bahagian (Bahagian Pengurusan Strategik Badan Berkanun]
Puan Nik Rozelin binti Ramzi Shah [Timbalan Setiausaha (Bahagian Pengurusan Strategik Badan Berkanun]
Encik Iszad Jeffri bin Ismail [Ketua Penolong Setiausaha Unit Darat (Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan)]
Encik Yao Kok Wooi [Ketua Penolong Setiausaha Unit Sosial (Bahagian Pengurusan Strategik Badan Berkanun]
Encik Shahlan bin Md Shukor @ Kadari [Ketua Penolong Setiausaha Unit Akaun (Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan)]
Encik Mohd Aizuddin bin Rizuan [Penolong Setiausaha Unit Darat (Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan)]
Cik Farhana binti Mohd Tahir [Pegawai Tadbir (Bahagian Pengurusan Strategik Badan Berkanun]
Puan Noor Hazrina binti Abd Hamid [Penolong Setiausaha (Bahagian Syarikat Pelaburan Kerajaan)]

SAKSI *(samb/)*

Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)
YBrs. Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (Perancangan & Pembangunan)]
Puan Norzulaily binti Ahmad Kamal [Timbalan Pengurus (Bahagian Pengurusan Sumber Manusia dan Khidmat Pengurusan)]
Encik Sharudin bin Hassan [Timbalan Pengurus (Unit Pemantauan dan Pelaksanaan)]
Puan Mariam binti Tajudin [Ketua Penolong Pengurus (Bahagian Perancangan)]
Puan Saniah binti Ismail [Pengurus Unit Undang-undang (Unit Undang-undang)]
Puan Johaniffa binti Jamil [Pengurus Unit Audit Dalam (Unit Audit Dalam)]
Puan Nur Shuhada binti Che Din [Penolong Pengurus Kanan (Bahagian Kewangan)]
Puan Faizelina binti Osman [Penolong Pengurus Kanan (Unit Undang-undang)]
Puan Intan Nor Asiah binti Md Rejab [Juruaudit (Unit Audit Dalam)]
Ts. Muhammad Fakharie bin Dato' Che Pee [Jurutera (Bahagian Kejuruteraan Teknikal)]

Jabatan Kerja Raya
Ir. Ts. Khairul Azlan bin Abdullah [Jurutera Daerah]

Integrated Nautical Resort Sdn. Bhd.
Encik Raja Muhammad Aizuddin Raja Pekerma Lela Setia [Eksekutif Kewangan]

LAPORAN PROSIDING

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA PARLIMEN KELIMA BELAS, PENGGAL KEDUA

Rabu, 13 Disember 2023

Bilik Jawatankuasa 1, Parlimen Malaysia, Kuala Lumpur

Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.35 petang

[Yang Berhormat Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin ***mempengerusikan Mesyuarat****]*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera, selamat petang, Naib Pengerusi, Ahli-ahli Yang Berhormat Ahli-ahli PAC, ahli-ahli ex-officio. Terima kasihlah atas kehadiran semua pada petang ini.

Yang Berhormat Ahli-ahli mesyuarat sekalian, hari ini PAC Parlimen akan menyambung semula prosiding berhubung dengan pengurusan pembangunan hartanah Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA) sebagaimana yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2022. Ini adalah merupakan prosiding yang kedua membabitkan pengurusan pembangunan hartanah LADA.

Dalam prosiding yang pertama pada 30 November yang lalu, PAC telah pun mendengar keterangan dan penjelasan daripada Yang Berbahagia Datuk Johan Mahmood Merican, KSP, Kementerian Kewangan Malaysia, Yang Berbahagia Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad, Timbalan KSP dan Yang Berusaha Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (Perancangan dan Pembangunan) LADA. Jadi, lanjutan daripada prosiding berkenaan, PAC ingin mendapatkan beberapa maklumat lanjut berhubung dengan pengurusan pembangunan hartanah LADA.

Jadi, hari ini, saya alu-alukan lagi Yang Berbahagia Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad, Timbalan KSP, hadir sekali lagi— memang muka yang saya rasa kalau ini, boleh dapat award ini yang selalu hadir— mewakili Yang Berbahagia Datuk Johan Mahmood Merican, KSP MOF. Yang Berusaha Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif LADA.

Jadi, tanpa membuang masa, saya persilakan Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad untuk mulakan pembentangan, sekiranya ada.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Okey, terima kasih Yang Berhormat Datuk Wira Pengerusi, Yang Berhormat Puan Timbalan Pengerusi serta Ahli-ahli Yang Berhormat PAC serta ex-officio. Terutama

sekali, dimaklumkan bahawa Yang Berbahagia Datuk KSP tidak dapat hadir pada petang ini sebab menghadiri mesyuarat *post-Cabinet* yang juga berlangsung pada masa yang sama.

Untuk makluman semua, pada petang ini, kami ambil pendekatan untuk membuat sedikit pembentangan berkaitan dengan kesemua 10 isu yang berbangkit sebab ada isu-isu tersebut yang merupakan ada status terkini yang perlu dikemas kinilah untuk makluman YB-YB dan juga pasukan daripada PAC ini.

YB *Chairman,* izinkan saya teruskan?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Silakan.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Okey, seperti mana yang saya cakap tadi, saya akan fokus kepada 10 isu yang masih dalam tindakan sebab ada di antara isu-isu ini telah pun ada status terkini yang ingin dikemas kini kepada pihak PAC.

Saya pergi kepada isu yang pertama iaitu berkaitan dengan pencapaian projek pembangunan LADA. Sebagaimana yang dibentangkan oleh Yang Berbahagia Datuk KSP pada sebulan yang lepas, daripada 20 projek tersebut, dua projek batal, hanya tiga lagi dalam pelaksanaan.

Untuk makluman semua Ahli Yang Berhormat, tiga projek yang dalam pelaksanaan tersebut telah ada peningkatan dalam tempoh sebulan ini. Contohnya, bagi projek pertama iaitu Jambatan Sungai Perangin, Oriental Village itu, terdapat peningkatan dalam tempoh sebulan ini, peningkatan sebanyak dua peratus iaitu daripada 88 peratus pada laporan bulan lepas kepada 90 peratus.

Untuk projek kedua iaitu meroboh dan membina baharu pelantar Tasik Dayang Bunting, pada bulan lepas dilaporkan sebanyak 10 peratus, telah mendapat peningkatan sebanyak lima peratus kepada 15 peratus kemajuan sehingga tarikh ini.

Manakala projek ketiga yang dalam pelaksanaan adalah membaik pulih dan menaik taraf Jeti Pelancongan Kuah. Meskipun lewat kekal, lewat jadual, tetapi terdapat peningkatan dari segi pelaksanaan projek iaitu peningkatan sebanyak tiga peratus iaitu meningkat daripada 89 peratus kepada 92 peratus dalam tempoh sebulan ini.

Jadi, izinkan kami menunjuk sedikit gambaran-gambaran projek-projek telah siap dan projek-projek dalam pembinaan. Ini adalah projek yang pertama tadi yang masih dalam pembinaan... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Iaitu Jambatan Sungai Perangin, Oriental Village yang mana sekarang ini pada tarikh terkini telah pun mencapai 90 peratus. Itu yang saya maklumkan tadi pada laporan yang bulan lepas, dia mencatat sebanyak 88 peratus. Peningkatan sebanyak dua peratus.

■1440

Untuk projek ini, dijangkakan dapat disiapkan pada 3 Januari pada bulan... *[Disampuk]* Bulan satu, bulan Januari. 3 Januari 2024. Akan siap dalam tempoh tersebut untuk projek ini.

Seterusnya, bagi pelantar Dayang Bunting ini, peningkatan daripada 10 peratus pada laporan bulan lepas kepada 15 peratus. Perancangan akan siapkan dalam tempoh 2024 pada tahun hadapanlah, pada bulan Ogos. Ini perancangan projek. Projek ini baru sahaja bermula.

Seterusnya, projek yang masih dalam pembinaan adalah membaik pulih, menaik taraf Jeti Pelancongan Kuah. Peningkatan daripada 89 *percent* kepada 92 *percent.* Projek ini juga dirancang ataupun dijadualkan siap pada tahun hadapan, awal tahun hadapan.

Jadi, untuk tinjauan daripada Audit daripada tiga projek dalam pelaksanaan yang masih ada, tiga-tiga telah pun menunjukkan peningkatan dari segi kemajuan kerja antara dua hingga lima peratus dan dua daripadanya akan siap pada awal tahun hadapan dan satunya pada bulan Ogos tahun hadapan. Ini untuk isu pertama, Yang Berhormat Pengerusi dan ahli-ahli mesyuarat.

Saya terus kepada isu kedua. Isu kedua adalah berkaitan dengan— isu yang masih dalam tindakan ya. Isu berkaitan dengan pencapaian pelaburan swasta. Audit melaporkan bahawa daripada lima pelaburan swasta itu, satu siap belum dimeterai perjanjian. Itu St. Regis. Kita akan ulas kemudian.

Saya akan fokus kepada empat projek yang mengalami kelewatan. Untuk empat-empat projek itu, memang benar, semasa dilaporkan atau dalam penilaian pihak Audit, mengalami kelewatan. Namun begitu, keempat-empat projek telah menunjukkan peningkatan. Contohnya, untuk Perdana Quay, semasa laporan, dilaporkan sebanyak 45 *percent,* sekarang telah meningkat kepada 65 *percent.* The Burau juga meningkat daripada 0 *percent* kepada 18 *percent.* Langkawi City kepada 40 *percent.* Langkawi Premium Outlet daripada 15 *percent* dilaporkan dalam Laporan Audit, telah meningkat kepada 39 *percent.* Telah ada peningkatan dari segi kemajuan pelaksanaan meskipun masih lagi lewat.

Di pihak pengurusan LADA, bagi menyahut saranan daripada pihak Audit iaitu berkaitan perlu adanya pemantauan yang rapi ke atas projek-projek pelaburan swasta ini, pihak LADA antaranya, telah pun menggariskan beberapa tindakan yang telah ada dan telah diperkasakan dari segi bilangannyalah. Ia sebagaimana yang tertera di layar. *[Merujuk pada paparan di skrin]* Itu antara tindakan-tindakan yang telah dibuat oleh pihak LADA. Pemantauan berkaitan projek-projek swasta.

Okey. Dalam isu yang sama, terdapat juga laporan bahawa tiga projek daripada enam projek telah dibatalkan. Ya, memang benar, terdapat tiga projek dibatalkan iaitu Muzium Coklat, Projek Geopark dan Medical Village. Ketiga-tiga ini

dibatalkan disebabkan ketidakpatuhan pelabur terhadap terma-terma perjanjian pajakan. Tindakan penyelesaian melalui tindakan undang-undang masih berjalan terutamanya dari segi penamatan pajakan. Itu dalam tindakan.

Seterusnya, izinkan saya untuk ke isu ketiga.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi, kalau boleh saya tanya Datuk. Langkawi Premium Outlet ini yang dimajukan oleh BDBMBI, ini adalah *shareholding* antara kerajaan dengan siapakah? Apakah cara dia punya *joint venture* itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: YB Datuk Pengerusi, untuk makluman, bagi projek yang dinyatakan tadi, model perniagaannya adalah secara konsesi iaitu syarikat BDBMBI, *joint venture(JV)*— Sdn Bhd berkenaan akan melabur dan menguruskan tapak yang dimiliki oleh LADA. Kemudian, syarikat akan membayar *fees* yang tertentu secara berkala setiap tahun. Dia bukannya berbentuk pajakan tanah. LADA tak terlibat dalam JV berkenaan.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: BDBMBI ini adalah syarikat milik kerajaan negeri?

Seorang Ahli: Ya.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *100 percent* kerajaan negeri?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: BDB adalah *public listed company.* MBI kerajaan negeri.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *So, 50-50 percent?*

Seorang Ahli: *Shareholding between*...

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Shareholding* dengan BDB dengan MBI itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Saya *check structure* dia.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Kami semak. Kami semak *shareholding.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Jadi, dia punya model adalah— mereka adalah *property owner,* selepas itu operator adalah Premium Outlet, kan?

Seorang Ahli: Ya, betul.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Premium Outlet masih berminat untuk menjalankan *premium outlet* kah atau— kerana, di sini kata susah mendapat *anchor tenant.*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Model asal Premium Outlet yang dikemukakan oleh BDBMBI memang *full premium.* Walau bagaimanapun, pada ketika ini, apabila BDBMBI buat *market study* dan melihat trend kemasukan pelancong serta trend *business* di Langkawi, sukar untuk mereka mendapat *anchor tenant* yang *level* tinggi. Jadi,

mungkin selepas ini dia akan buat *premium outlet* juga tapi bukan— mungkin *mid range.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Saya teruskan, Yang Berhormat Pengerusi?

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Yang ini, Datuk, berapa *percent* dah siap? Ini lama ini. Saya ingat masa pelancaran oleh Dato' Seri Mukhriz masa dia Menteri Besar. *You* bayanglah berapa lama. *[Ketawa] [Disampuk]* Yang *second time*-lah. Bukan *first time* MB ya.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: 39 *percent,* YB.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Berapa *percent?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: 39. Tapi, sebagaimana Laporan Audit dulu, YB, dia *stood at 15 percent* tapi sehingga— kalau kita tengok sekarang ini, dia *stood at 39... [Disampuk]* Ya, ada. Tapi, *it is still,* kalau ikut perancangan, agak lewat. *But, it is moving.*

Izinkan saya, YB, ke isu yang ketiga. Isu yang ketiga adalah berkaitan dengan pembangunan tanah-tanah kosong yang mana dilaporkan daripada Audit bahawa daripada 19 konsep pembangunan, hanya satu yang telah ditandatangani, 15 dalam tindakan, tiga lagi belum berjaya menarik pelabur. Ya, fakta itu benar. Tetapi, sehingga November, sehingga terkini, terdapat tambahan pelabur-pelabur yang menunjukkan minat. Daripada 60 cadangan pelaburan meningkat kepada 80 cadangan pelaburan sehingga kini yang berminat untuk mengadakan pelaburan.

Berkaitan dengan poin kedua iaitu kenapa tanah-tanah kosong yang berskala kecil tidak dimasukkan dalam pelan pembangunan ini. Sememangnya apabila dibangunkan pelan ataupun MasPlan untuk penggunaan tanah kosong ini, ia menjurus kepada tanah-tanah kosong yang berkeluasan besar. Tetapi, mengambil saranan daripada pihak— laporan daripada Audit, pihak LADA telah pun membangunkan garis panduan pembangunan tanah-tanah pasif melibatkan kesemua potensi tanah-tanah milik LADA dan garis panduan ini telah pun dibentang dan diperakukan oleh panel penasihat pelaburan LADA pada 3 Disember lepas. Maka dengan ini, semua cadangan-cadangan pembangunan tanah-tanah kosong saiz kecil mahupun besar telah pun ada dalam perancangan ataupun garis panduan yang tersendiri.

Okey, saya teruskan kepada isu yang ketujuh yang masih dalam tindakan. Ini berkaitan dengan satu projek iaitu Bangunan Auditorium Kota Mahsuri. Projek ini meskipun telah siap tapi dia melalui proses pelantikan kontraktor penyelamat di mana kontraktor pertama tidak berjaya menyiapkan projek tersebut, kontraktor kedua telah menyiapkan projek tersebut. Dinyatakan di dalam Laporan Ketua Audit Negara

bahawa meskipun projek ini telah siap, telah ada satu tuntutan dibuat oleh JKR yang mana masih lagi belum selesai.

Untuk makluman, perkara ini telah melibatkan tuntutan ataupun *legal action* daripada pihak kontraktor yang pertama dan perkara ini telah pun dikemukakan sehingga ke *arbitrator*. Sehingga kini, dimaklumkan bahawa keputusan akan kami dapat *by the end of December* ini, sama ada keputusannya berpihak kepada kerajaan atau sebaliknya. Jadi, kes ini masih lagi dalam pemantauan pihak kami. Tapi, dari segi projek, projek telah pun siap dan berfungsi. Cuma daripada segi pelaksanaannya, masih ada lagi tindakan-tindakan— satu lagi yang *pending* iaitu *legal implication*-lah yang dikemukakan oleh kontraktor yang pertama, ditamatkan oleh SO.

■1450

Seterusnya adalah isu kelapan. Isu kelapan ini, St. Regis, Yang Berhormat Datuk Wira. Yang ini, kita bincang banyak pada sesi yang lepas dan pihak PAC telah memohon beberapa maklumat tambahan untuk kes ini. Maklumat tambahan tersebut telah pun dikemukakan kepada urus setia PAC iaitu berupa penyata kewangan tahunan untuk St. Regis itu sendiri.

Jadi, untuk pihak kami, tidak ada sebarang *status update* untuk St. Regis ini. Sebab, sebagaimana yang dimaklumkan, St. Regis ini, *first point* adalah untuk kita menandatangani perjanjian pajakan dan akan *follow* dengan tindakan-tindakan yang seterusnya.

Boleh saya teruskan? Saya teruskan dengan...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Bila agaknya perjanjian pajakan itu akan di...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Perjanjian pajakan— sebenarnya, pihak hotel telah pun mengemukakan terma-terma perubahan untuk *shareholder agreement.* Ia dalam penelitian pihak LADA. Bila kita dah *conclude shareholder agreement,* kita akan *conclude* bersekali dengan perjanjian pajakan. Sebagaimana yang dimaklumkan oleh Datuk KSP pada PAC yang lalu, kita akan selesaikan dalam suku pertama tahun hadapan perjanjian pajakan. Kita akan *conclude*-kan semua *legal outstanding* yang ada supaya kita boleh *move on* untuk projek ini, Yang Berhormat.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *It is better*-lah *for you to move on.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Yes.* Kami pun setuju. Kami akan *move on*. Kalau tidak, masih lagi dibelenggu oleh perkara-perkara tentang perjanjian pajakan dan sebagainya. Terima kasih, Yang Berhormat.

Seterusnya, tentang isu sembilan, Projek Perkampungan Tok Senik...

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Maaf, Datuk. *Sorry.* Saya nak pergi balik kepada slaid nombor 10 itu, tentang...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: 10 belum lagi.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Eh, *sorry.* Bukan.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Oh, nombor 10.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Nombor 10. Betul, kan? Yang pasal timbang tara ini, *arbitration* ini. Saya nak tahu. Jadi, mengikut notis arbitrasi ini, jumlah yang dituntut adalah sebanyak RM2.84 juta itu. Itu memang jumlah terakhir yang dituntutlah?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Jumlah yang kita tuntut. Jumlah yang kerajaan tuntut.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *So,* jumlah yang dituntut ialah RM2.84 juta?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Tak ada jumlah lainlah? Itu *the final?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tak ada jumlah lain. Ya, jumlah ini yang telah di-*register as* kita punya tuntutan.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Okey, terima kasih.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* ...Pada isu Perkampungan Tok Senik. Yang ini, boleh tak kita tengok gambar dulu? Supaya ada *feel* sikit tengok. *[Ketawa]*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Ini gambar lama, ya? *[Merujuk pada paparan di skrin]*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ini Yang Berhormat Kubang Pasu tahu *kot.* Ini gambar tetapi dahululah. *[Merujuk pada paparan di skrin]*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Saya pernah pergi.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya?

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya pernah pergi. Saya pernah *attend* dan tidur dekat sini. *[Merujuk pada paparan di skrin]*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Okey. Ini dahulu cantik.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya. Ini *one of the*— kalau di luar rekod sikit, masakan sini sedap sebenarnya. *[Ketawa]* Ini yang dulu. Sebenarnya, dia unik. Dia menggambarkan kalau kita nak *attract* pelancong, sebenarnya dia salah satu keunikan yang ada lah.

Kampung Tok Senik. *It is a good brand actually,* Kampung Tok Senik Resort ini. Ini yang dahulu. *[Merujuk pada paparan di skrin]* Yang sekarang? *Next.* Ini... *[Merujuk pada paparan di skrin]* Dari segi bilik hotel, tak lagi digunakan, ya. Tetapi, ruang kafe digunakan sekarang. Sebab, semakan LADA— minggu depan, ya? *[Merujuk kepada pegawai]* *Weekend* ini akan ada majlis kenduri kahwin, akan dibuat di sini. Ruang-ruang kafe, ruang dewan itu masih digunakan tetapi bilik-bilik hotel tidak lagi digunakan.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Cuba ambil gambar yang awal tadi itu.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tengok gambar awal. Ini dahulu.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Siapa ambil gambar ini? *[Ketawa]*

Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]: Datuk, maksud tidak boleh digunakan itu, dah rosak ataupun tak boleh guna— macam mana itu? Atau dah tutup?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tidak sesuai untuk dihuni. Maksudnya perlu dibuat pembaikan. *Major renovation* perlu dibuat. Tetapi, untuk ruang dewan yang *host* untuk majlis, masih lagi boleh digunakan. Ruang dapur masih lagi digunakan. Jadi, aktiviti masih lagi ada. Melainkan untuk sewaan bilik-bilik penginapan sahaja.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Datuk, saya nak minta pencerahan sedikit. Yang ini projek bukan buat dengan swastakah? Yang Tan Sri itu.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya, YB.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *So, what happened? What is LADA* punya *involvement* dalam syarikat itu?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Okey. Mungkin yang ini, wakil— boleh nak cerita lagi? Boleh? *[Merujuk kepada pegawai]*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Pasal saya pernah pergi ke tempat itu. Masa Tun M dulu PM, selalu pergi situ.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: YB, untuk makluman, projek ini dilaksanakan oleh anak syarikat Maju Holdings iaitu...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Maju Holdings?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: ...Kampung Tok Senik Sdn. Bhd., yang mana Kampung Tok Senik Sdn Bhd *structure* pemegang sahamnya adalah 30 peratus milikan LADA dan 70 peratus lagi adalah Maju Holdings Sdn Bhd. 30 peratus ataupun nilainya RM8.3 juta ini adalah hasil daripada sebagai pulangan kepada LADA apabila LADA memajak tanah-tanah berkenaan kepada Kampung Tok Senik Sdn Bhd untuk pembinaan resort berkonsepkan Melayu ini.

Apa yang dibangkitkan oleh Audit adalah saham berjumlah 30 peratus itu sehingga kini belum lagi didaftarkan.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: LADA pegang berapa? 20 peratus ya?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: 30, YB.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: 30.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Okey.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: RM8.3 juta ataupun bersamaan dengan 30 peratus. Audit bangkitkan isu kenapa 30 peratus saham ini belum didaftarkan lagi sehingga kini.

Untuk makluman, sejak 2014 lagi, tanah ini telah di— *sorry.* Macam mana nak mula? Okey. Tanah yang telah dipajakkan kepada Tok Senik Sdn Bhd telah dibenarkan oleh LADA supaya dicagarkan semasa Maju Holdings membeli saham milikan Perwaja Terengganu. Jadi, apabila tanah itu dibenarkan untuk caj semasa perolehan saham Perwaja Terengganu dilaksanakan, pada tahun 2014, Perwaja Terengganu telah saman ataupun bawa ke mahkamah Maju Holdings Sdn Bhd sebab telah *default*. Maju Holdings tidak membayar kepada Perwaja dan telah dibawa ke mahkamah.

Yang menjadi aset lanjutan daripada itu, aset LADA iaitu tanah untuk pembangunan Tok Senik ini yang menjadi— *at stake*-lah. Baru-baru ini, di peringkat Mahkamah Persekutuan telah membuat keputusan bahawa permohonan rayuan daripada Maju Holdings telah ditolak. Bermaknanya adalah Perwaja Terengganu berhak ke atas tanah ini yang telah dicagarkan kepada Perwaja. *So...*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Sekarang, tanah itu bawah Perwaja lah?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya. Berdasarkan keputusan mahkamah yang terkini...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Macam mana kita benarkan benda ini berlaku? Macam mana— *is it your time, En. Wan?* Macam mana LADA benarkan benda ini berlaku? Maju Holdings boleh cagar tanah itu pada Perwaja.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Pada waktu itu, perkara ini dibincangkan juga di peringkat lembaga pengarah, yang mana pada waktu itu...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Boleh tak bila *explain* itu, terangkan pada waktu bila? Tahun dan sebagainya. *So,* lebih jelas untuk Ahli PAC memahami dia punya ini. Ya, sekarang ini, *confuse. "Pada waktu itu"*, bila? Tahun lepas ke? Bila?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya. Pada 2002, ketika mesyuarat lembaga pengarah yang dipengerusikan oleh Allahyarham YB Datuk Seri Syed Razak dan pengerusi bersama pada waktu itu adalah YB Tun M, perkara ini dibincangkan dan lembaga pengarah mengambil maklum bahawa Kerajaan Persekutuan semasa dalam proses penswastaan Kumpulan Perwaja kepada Maju Holdings Sdn Bhd, salah satu syarat-syarat yang ditetapkan dalam proses itu adalah supaya Maju Holdings Sdn Bhd dikehendaki mencagarkan harta miliknya dan dalam kes ini, termasuklah tanah Kampung Tok Senik Sdn Bhd.

Jadi, itulah bermulanya bagaimana LADA membenarkan tanah ini dicagarkan kepada Perwaja Holdings untuk menyelesaikan keseluruhan secara holistiknya berkenaan dengan penswastaan Perwaja kepada Maju Holdings.

■1500

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Yang syarikat 414252-H itu syarikat apa nama? Maju Holdings ya?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Maju Holdings.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Maju Holdings?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Maju Holdings.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Betul.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Yang syarikat 4044-V?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Perwaja.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Perwaja.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Perwaja. Yang 83868?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Kampung Tok Senik Sdn. Bhd.

Encik Shahlan bin Md Shukor @ Kadari [Kementerian Kewangan]: 838— Perwaja. 404— Maju Holdings, Yang Berhormat.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Terbalik. *Sorry*.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Bukan X— yalah, Kampung Tok Senik. Ha? H?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Terbalik.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ulang balik.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Boleh terangkan betul-betul?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Okey, saya betulkan.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: 414252-H itu siapa, 40444-V siapa, 83868 siapa.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: 40444-V ialah Maju Holdings Sdn Bhd. 83868...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Tok Senik?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: …Adalah Perwaja Terengganu Sdn Bhd.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Oh, Perwaja Terengganu.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Satu lagi adalah Kampung Tok Senik Sdn Bhd.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Okey, lanjutan daripada perkembangan terkini, terdapat keputusan bahawa pertikaian di antara pihak ini menyebelahi kepada tuntutan daripada Perwaja Terengganulah yang mana itulah dapatan daripada Audit menyatakan bahawa terdapat potensi untuk pihak LADA kehilangan tanah tersebut.

Tetapi, untuk makluman, dari segi orang kata penyelesaian ataupun *towards the end* apabila tindakan undang-undang ini berlaku— sebab, Perwaja Terengganu ini milikannya adalah Menteri Kewangan juga di pihak MOF juga. Hanya dia pusing-pusing antara *the same shareholder*. Maknanya, dari segi ini, kita akan melihat supaya— kalau dilelong tanah Tok Senik ini pun tidak dapat nak *recoup* keseluruhan. Maka, benda ini, tanah ini kita akan susun supaya jadi yang terakhirlah. Kemungkinan tidak akan— ada aset-aset lain yang boleh kita gunakan untuk *recoup* balik amaun.

Tetapi, kepada *moving forward*, untuk pelaksanaan projek-projek sebegini, di pihak LADA, tidak ada lagi semenjak setahun atau dua tahun yang lepas, tanah-tanah yang dipajak yang dibenarkan untuk dicagarkan, dicajkan kepada pihak ketiga. Tidak ada lagi. Ini *the only case.*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Sudah itu, apa akan jadi dengan tanah Tok Senik itu? *Gone forever*?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tidak akan hilang. Tanah Tok Senik itu tetap ada. Sekarang ini, tanah Tok Senik itu di bawah Maju Holdings tetapi dicagarkan kepada Perwaja Terengganu. Perwaja Terengganu memenangi tuntutan kes itu ke atas Maju Holdings, maka aset-aset Maju Holdings itu sekarang Perwaja boleh *recoup* untuk dapat balik jumlah yang terhutang.

Jadi, untuk makluman, Perwaja Terengganu ini milik Menteri Kewangan Diperbadankan. Jadi, di pihak kami, kami akan menyusun supaya aset-aset yang lain akan digunakan terlebih dahulu untuk ditunaikanlah. Tanah ini menjadi pilihan terakhir. Tanah ini pun kita, jika dilelonglah dalam bahasanya, tidak akan dapat jumlah sebenar yang diperlukan. Ada aset lagi yang menjadi keutamaan.

Jadi, bila selesai jumlah yang kita boleh *recoup* daripada tuntutan tersebut, maka pihak LADA akan membuat rundingan semula tentang hala tuju *Tok Senik Resort* ini, sebab kita tidak akan biarkan *resort* itu terbengkalai menjadi *eyesore*. Perlu ada *moving forward* untuk *resort* tersebut. Kemungkinan kita akan— sekiranya benda itu jadi miliknya kepada Perwaja Terengganukan, ia milik kepada kerajaan juga. Maka, kita akan melantik operator yang baharu ataupun kita buat *refurbishment* ataupun hala tuju yang baharu untuk Kampung Tok Senik Resort.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Ertinya, kita boleh naik taraflah. Boleh naik taraflah.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Kita boleh naik taraf. Pusing-pusing, kita punya juga.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Sayanglah itu.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya, tanah itu, dari segi laporan Audit, bahawa potensi untuk hilang sebenarnya kita boleh— dalam kawalan kami. Tidak akan hilang.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Yalah. Tapi, saya kira LADA bernasib baik *because* yang akhirnya dapat ke Perwaja.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Yes*. Akhirnya yang menang adalah Perwaja Terengganu.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Tapi, bayangkan kalau *the third party* yang ini bukannya MOF punya.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *So, I think* kita tidak boleh *take for granted.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Lesson learned* itu perlu betul-betul kita ini ya.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Betul, YB. Ini maknanya *blessing in disguise* jugalah. Tetapi, *moving forward,* kita tidak akan ada lagi— walaupun ada tetapi tidak akan ada lagi yang tanah-tanah yang dipajak dan dicajkan pihak ketiga. Tidak ada lagi.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Datuk, saya hendak tanya. *Just* dengan masih yang fasal gadaian, fasal isu Tok Senik itu. Jadi, bila kata *moving forward* itu dah ada perubahan polisi, maknanya memang dah— *is it qualified*?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Belum lagi. Sebab, masih lagi rayuan.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Tidak. Maksud saya, polisi yang *moving forward* itu, adakah dia dalam satu dokumen atau *another document internal*?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Dah. Dah ada didokumenkan dah untuk urusan-urusan berkaitan pajakan dan sebagainya.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Okey, baik. Baik, terima kasih.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Saya teruskan, Yang Berhormat, kepada isu seterusnya.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Nanti. Datuk, berkenaan dengan Kampung Tok Senik Resort ini. Yalah, *moving forward,* selain daripada tunggu respons syarikat Perwaja Terengganu, walaupun ini pilihan terakhir untuk juallah, tetapi boleh tidak MKD iaitu Kementerian Kewangan atau pihak mana ada rancangan terlebih dahulu untuk hidupkan semula, merangsangkan aktiviti di resort ini terlebih dahulu? Kalau tidak, nilai itu memang akan merosot.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Dari segi *legality ownership,* masih lagi Maju Holdings. Masih lagi beberapa isu *legal* yang kami terpaksa putuskan supaya pihak kerajaan melalui mana-mana syarikat MKD boleh memasuki. *Legality* masih lagi Maju Holdings. Tapi, perancangan memang ke arah situ sebab kita berjaya meletakkan tanah itu yang terakhir sekali dan kita akan membuat satu perancangan sama ada *invite parties* yang lain ataupun kita sendiri laksanakan untuk hidupkan balik.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *I was going to say that.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *You get other parties, private sector to revive the project. Take over.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya, sebab *the branding is very good* sebenarnya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Dia orang bayarlah.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *The branding is very good.*

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *I think it is better.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya. Dan kita akan RFP kan dia untuk dia *come and as is basis* berapa dia plot dan kita buat pajakan yang baru.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *I am sure* ada orang berminat. Ada orang berminat.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Bukan sayalah. Ada orang...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: YB nak meminang pun boleh juga... *[Ketawa]*

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Ada satu soalan lagi ya. Maaf, tadi terlupa. Jadi, apabila persetujuan untuk membangunkan *Tok Senik Resort* ini, bagaimana LADA boleh mencapai keputusan itu? Memandangkan Maju Holdings itu tidak ada keupayaan untuk membuat bayaran dan hanya boleh buat bayaran melalui *barter trade* iaitu guna saham mereka, dan akhirnya saham mereka macam tidak bernilailah.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Sebenarnya, dalam perjanjian ada disebut tapi tidak di-*materialised ownership*

tersebut. Ada dalam cadangan sahaja pengambilan 30 peratus dengan nilai RM8.3 juta iaitu nilai dua plot tanah tetapi *ownership…*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Syarikat tidak mampu nak penuhi.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya, tidak mampu nak bayar. Jadi, dari segi LADA pun tidak ada hak sebenarnya untuk Kampung Tok Senik Resort itu, sebab dari segi *ownership,* tidak pernah ada dikeluarkan saham 30 peratus itu kepada pihak LADA. Hanya ada perjanjian pajakan tetapi tanah itu telah pun dicagarkan kepada pihak ketiga.

Puan Wong Shu Qi [Naib Pengerusi PAC]: Jadi, kenapa ketika itu boleh *signed* kontrak dengan Maju Holdings?

Datuk Dr Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Okey, berbalik kepada minit mesyuarat yang dimaklumkan oleh Encik Wan tadi, itu adalah punca kuasa yang mana kita melaksanakan perjanjian bersama dengan Maju Holdings dengan pemilikan 30 *percent* saham melalui tanah yang dikemukakan. Tetapi, *along the way,* tidak terjadi masalah tersebut disebabkan oleh kekangan kewangan dan sebagainya.

Itu *the historical story,* YB. Tetapi, *moving forward* sekarang ini, sebenarnya LADA tidak ada apa-apa hak dari segi *shared ownership* dalam Kampung Tok Senik Resort.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Tanah itu geran nama siapa *la ni*? Nama siapa *la ni* tanah itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Nama LADA yang juga didaftarkan pajakan kepada Kampung Tok Senik Sdn Bhd.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Nama LADA lah. Ini pajakan 60 tahun?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: 99 tahun.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: 60? *Woi*, lamalah.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Dia ada dua lot. Satu, 99 tahun. Satu lagi, 30 tahun campur 30 tahun, campur 30 tahun.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Bila *last value* tanah ini ya? Nak tahu berapa nilai dia sekarang.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Setakat ini, kita tidak ada buat nilaian lagi, YB.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Pernah buat?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tidak pernah buat.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Wow*.

■1510

Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]: Pengerusi sikit. Penjelasan yang poin *"meskipun berisiko kehilangan tanah namun dapat menyelamatkan LADA daripada menanggung liabiliti yang lebih besar sebagai pemegang saham".* Apa maksud di situ? Liabiliti yang di mana yang *[Tidak jelas]?*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Sebenarnya, sekali lagi dia *a blessing in disguise* juga lah. Keadaan Kampung Tok Senik Resort sekarang ini syarikat *actually,* dia— dia negatif sekarang dari segi orang kata— *earning* dia negatif *earning* sekarang ini.

Sekiranya kita masa itu ambil lah, masih pegang. Maknanya kita pun termasuk juga untuk menanggung hutang-hutang tersebut. Dia sebenarnya dari segi— *morally,* cantik lah. Tetapi *legally, it's not right* lah. *By right* kita sepatutnya kena memuktamadkan hak 30 *percent* tetapi *we survey* keadaan terkini, ia ada satu hikmah juga tak ambil. Kalau tidak LADA akan menanggung lebih kurang 30 peratus daripada 200 lebih *deficit earning,* RM70 juta lebih.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Datuk, saya cuma nak penjelasan sahaja daripada pihak MOF berkenaan tanah bernilai RM8.3 juta ini diperolehi LADA pada tahun 1992 dengan kos perolehan RM2.76 juta. *So,* maksudnya apa ya?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Pada waktu itu, LADA membuat pengambilan tanah dan membayar kepada pemilik-pemilik tanah pada ketika itu, totalnya berjumlah RM2.7 juta.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* Bukan *state government* punya tanah?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tak, individu. Orang kampung.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* Orang kampung?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *So,* nilainya RM8.3 juta lah.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Oh, tak. Pengambilan asal RM2.7 juta, dibayarkan kepada orang kampung. Kemudian bila dibuat penilaian, dinilaikan RM8.3 juta untuk masuk *share* dalam Tok Senik Sdn Bhd.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi ini bermaksud bahawa sekarang Kampung Tok Senik Sdn Bhd ini dia telah berhutang lebih kurang RM200 juta? Atau rugi kah?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Kerugian terkumpul.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Kerugian terkumpul.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Siapa yang— jadi bank...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Minta maaf YB, kerugian terkumpul sebanyak RM70 juta.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: RM70 juta.

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara] Since when?*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Sejak bila?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Terkumpul sekaranglah. Ia *accumulated along the way.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Accumulated.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ya.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Jadi siapa— bank yang hutang lah? Mereka hutang kepada bank atau hutang kepada siapa?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tak, *accounting* dia dari segi *revenue, the expenditure. Revenue* dia mungkin 10. *Expenditure* dia 30. Dia ada *net for the year deficit. Then along the way* ia ada *accumulated deficit.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *Carry forward* dan sebagainyalah.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Yes.* Sehingga kini terkumpul hampir 70.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Jadi, Maju Holdings masih mempunyai 70 peratus dalam syarikat inilah.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Sepatutnya.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Sepatutnyalah, okey. *We have no*— LADA tak ada *obligation* untuk membayar semua hutang-hutang itu.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tak ada.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Tak ada ya?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Kita tak ada pegang saham.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Maju Holdings ini, dia ada aset lain lagi, dekat KL pun ada. Maju Holdings itu...

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Ada-ada. Itu YB kita tengok untuk...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Suruh dia jual lah, bayar.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Kita letakkan tanah LADA ini YB yang terakhir sekalilah. Kita cuba letakkan keutamaan kepada aset-aset lain.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *Ya, you should do that.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Datuk, adakah bercadang untuk ambil tindakan undang-undang terhadap *[Disampuk]* Maju bagi mendapatkan?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Tak ada, tak ada. Sebab ini adalah– kalau kita buat tindakan *is a double* punya ini— antara projek Terengganu dan Maju Holdings dah ada, dah ada. Jadi LADA ini sebab dia tak ada parti— dia perjanjian pajakan sahaja. Ya.

[Ahli-ahli berbincang sesama sendiri]

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Next.*

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: *Next* adalah isu ke-10, penjualan sewa beli lot perumahan LADA. Untuk makluman, daripada nilai yang asal yang dilaporkan oleh pihak audit sebab tunggakan sebanyak hampir RM723,000 tunggakan tapi sehingga November kita telah mengurangkan tunggakan itu kepada RM600,000. Kutipan telah dibuat secara berkala dan tindakan-tindakan telah dibuat berdasarkan kontrak-kontrak sewa beli dan sebagainya untuk *recoup* balik tunggakan tersebut. Maknanya, dah ada pengurangan hampir RM100,00 dari segi tunggakan tersebut.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Isu ini pembeli tak nak bayar kah itu? Encik Wan, pembeli tak nak bayar?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: YB pada waktu itu— sebenarnya berlaku *transfer* hak milik walaupun pembayaran belum diterima oleh LADA.

Jadi, ada tiga faktor yang menyebabkan perkara itu berlaku lah. Pertamanya, disebabkan oleh garis panduan yang tak jelas di peringkat LADA itu sendiri dan

berlakunya salah faham di antara pihak-pihak yang terlibat sama ada di pihak *lawyer,* bank dan juga pembeli, juga pihak LADA sendiri lah.

Jadi untuk makluman, daripada 31 kes yang dibangkitkan oleh pihak audit, kes-kes yang melibatkan *transfer* milik tanpa muktamad— tanpa dapat duit ini. Pada ketika ini, hanya tiga dah selesai dan yang terkini baki berjumlah 28 kes masih dalam tindakan.

Untuk makluman daripada 28 kes itu, 13 kes itu LADA sedang berurusan dengan pihak *lawyer.* Satu kes LADA sedang berurusan dengan pihak bank dan 14 kes lagi kita sedang meneliti dokumen-dokumen yang ada supaya kita dapat ambil tindakan-tindakan yang sewajarnya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Terlibat ini yang ambil— beli secara sewa beli-lah?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tak, jual beli.

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* Jual beli bank?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Melalui *loan bank,* LPPSA dan sebagainya.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya nak tanya lah, yang jual beli rumah ini pada tahun 2001 dan siap 2003. Kenapa ambil masa terlalu lama ya? Takkan lah bila audit dah masuk baru nak *settle* ini. Takkan *you all* tak tengok— di pihak LADA, apakah tindakan yang dibuat *in between* itu. Maksudnya ada tak mesyuarat pemantauan sebab mesti ada aduan punya, takkan tak ada aduan. Habis kalau macam itu adakah LADA mengambil ringan sahaja tentang setiap aduan yang dikemukakan kepada LADA. Saya nak tahu apakah tindakan yang telah LADA lakukan sebelum ini bagi mem-*protect,* melindungi kepentingan pembeli rumah tersebut.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Untuk makluman, LADA telah lama *realised* tentang isu yang berlaku ini. *In fact,* sebelum Audit Negara masuk lagi.

Apabila menyedari apa yang berlaku, LADA telah menubuhkan satu jawatankuasa ataupun *taskforce* untuk meneliti kesemua kes-kes yang terlibat dan daripada 391 unit yang untuk dijual itu sebenarnya yang ada isu hanyalah 41 pada ketika itu dan— *sorry,* 31 pada ketika itu. Bermaksud kes-kes itu kes-kes yang terpencil yang walau bagaimanapun LADA memang ambil serius dan kita membuat semakan dokumen termasuklah menghubungi bank-bank untuk mendapatkan dokumen-dokumen.

Apabila perkara ini terlalu lama dan menyebabkan pihak *lawyer* pun mempunyai kekangan, bank juga mempunyai kekangan untuk *trace* rekod-rekod lama ini. Walau bagaimanapun...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Nak tanya, *in addition* tadi itulah. Tadi kata ada salah faham, ada sebab-sebab inikan. Boleh tak nyatakan, perincikan apa benda yang salah faham kata dengan bank lah, dengan apa *lawyer* dan dengan apakan. Apa benda yang salah faham ini yang sampai 20 tahun kes? Supaya lain kali kita tak buat yang sama lah. Tak tersalah pandang, tak tersalah faham.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Sebab ada yang dah meninggal dah-kan? Penyewa yang meninggal, macam mana nak kutip itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Contohnya, apa yang berlaku adalah bank mengeluarkan surat tawaran pinjaman. LADA pula *treat*-kan perkara itu sebagai pembayaran dan kita *release* kunci. Sedangkan *circle*-nya, *the whole cycle* itu belum betul-betul *complete* lagi. Itu antara perkara-perkara yang berlaku lah.

Menyedari hakikat itu LADA telah membuatkan SOP yang lebih terperinci, detil dan lengkap untuk mengelakkan daripada perkara-perkara yang macam ini berlaku. Nampak macam remeh sahaja tapi pada waktu itu LADA punya *core business*— itulah *first time* kita jual rumah dan menyebabkan pihak-pihak yang terlibat itu tidak berapa arif.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Maknanya...

■1520

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya tahu Bangi nak tanya. Bagi Kapar dulu, baru Bangi.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Kejap, kejap. Sikit, sikit lagi YB. Sebab katakan LADA rasa bila ada tawaran, surat tawaran baru daripada bank *so that* macam dah *confirm* lah *sales agreement.* Seolah-olahnya macam itu. *Does it apply to all?* Maknanya ada yang dah bayar, kan? Ada yang belum bayar. Ke semua tak bayar lagi tapi LADA dah bagi ini, seolah— dah bagi kunci dah? Kepada semua yang tak bayar lagi?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Itu yang...

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Tapi ada yang baik tapi dia bayar, macam mana itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Itu yang– itu antara contoh-contoh yang berlaku dalam 31 kes tu. Saya minta *legal* untuk tolong bantu, *specific case.*

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Okey, *Assalamualaikum* dan salam sejahtera. Dengan izin Datuk Wira, nama saya Saniah, PUU bagi LADA lah. Sebab yang ini lebih *on the technicalities* dan situasi pada ketika itulah berdasarkan rekod-rekod dalam milikan kita lah. Okey, apa yang dimaksudkan kepada kenapa berdasarkan rekod-rekod kita ada jumlah tunggakan.

Pada ketika itu, kalau kita lihat waktu jual beli rumah Taman Nilam ini dilaksanakan pada masa kakitangan LADA pada masa itu masih lagi sikit, terlalu sikit. Jadi dari segi *knowledge* untuk pelaksanaan jual beli tu mungkin masih lagi rendah sedangkan dipertanggungjawabkan untuk *handle* jual beli yang ada proses-proses prosedur dia. Itu yang dimaksudkan tadi bila ada surat tawaran keluar, terus ada kakitangan yang terus bagi kunci sedangkan bayaran belum dijelaskan.

Berdasarkan rekod-rekod yang kita lihat juga sebenarnya bayaran itu bukan bayaran keseluruhan. Ada yang setengah tu *different sum.* Ada yang baki RM500, ada yang RM10,000, ada yang sikit-sikit. *Meaning to say* bayaran kebanyakan penjual beli tu telah pun dijelaskan tapi kan ada kita buat permohonan *loan* tu, kita tak dapat yang *90 percent,* kita hanya dapat *80 percent loan.* Jadi ada baki-baki yang belum dijelaskan. *So,* ini bila di kumpul-kumpul menjadi tunggakan.

Itu yang sekarang ini di peringkat LADA memang daripada dulu kita *concern* fasal isu baki-baki ini. Baki-baki jumlah ini. Juga ada yang *transfer* hak milik tapi ada lagi baki bayaran yang belum dijelaskan. *So*, kita *trace* balik dengan pihak bank, dengan pihak pembeli dan juga rekod-rekod dalam milikan LADA. Jadi kalau boleh kita nak cuba kutip sebanyak mungkin dan juga *regularise all the transactions* apa-apa kekurangan yang berlaku. Jadi, tindakan ini telah pun dilaksanakan melalui jawatankuasa-jawatankuasa hasil *combined effort* dalam semua dalaman bahagian-bahagian dan unit-unit di dalam LADA sebab ini ialah *very remote case,* zaman dulu. Tapi kita *try to clean from time to time, a part of from our existing job* kita *stretch back* yang *all the backlogs*. Saya rasa mungkin yang ini boleh membantu pencerahan kepada pihak YB-YB semua dan ahli mesyuarat. Terima kasih.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: ***[****Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* MIDA, LADA. Dulu GM, bukan CEO. Siapa CEO masa itu? *[Tidak jelas].* 2005 ya? Dah pencen dah. Tak ingat?

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Tak apa sementara *check* itu, saya nak tanya sebab isu ini saya lihat– ya lah alasan yang diberikan *first time* jual rumah dan sebagainya. Tapi saya nak tahu, masa itu adakah LADA ada *lawyer* yang memberi nasihat dan juga mewakili LADA dalam proses ini sebab selalunya *lawyer* yang akan *advise* untuk bagi kunci dan sebagainya. Jadi masa tu ada tak untuk transaksi-transaksi ini, *lawyer* atau peguam yang mewakili LADA?

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Okey, kalau berdasarkan rekod memang ada untuk– sebab ia akan melibatkan pendaftaran dekat pejabat tanah semua. Tetapi bagaimana benda itu berlaku, serahan kunci dan sebagainya– kalau *normal process*, ya, apabila *upon completion of purchase price,* baru lah kita boleh bagi kunci. Itu sepatutnya yang berlaku lah. Tetapi kita tak tahu apa sebenarnya yang berlaku pada zaman mula-mula projek ini siap dibina dengan keadaan LADA pada ketika itu.

Walaupun kita ada *panel lawyer* tetapi macam mana *communication* di peringkat pengurusan, peringkat pembeli pada ketika itu dan juga mungkin untuk makluman juga berdasarkan kepada pengalaman LADA menguruskan jual beli rumah ini, rumah-rumah yang berada dekat kawasan ini sangat sensitif. Sekiranya rumah itu kita siap *repair* semua, dia kena cepat-cepat kena serah kunci. Kalau tidak dalam tempoh satu malam akan ada kecurian yang berlaku. Kecurian elektrik dari segi *wiring* semua itu.

Mungkin juga pada ketika itu bagi mengelakkan isu-isu kecurian-kecurian dan kerosakan *vandalism* dan sebagainya. Mungkin, kita tak tahu kenapa disegerakan penyerahan kunci dalam keadaan bayaran belum dijelaskan. Mungkin untuk menangani isu-isu semasa pada situasi keadaan itu. Sebab kita pun ambil maklum dekat situ pun ada MIK juga dan ada isu-isu sosial lain lah.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Maklumat, CEO, Pengurus Besar pada ketika itu adalah Datuk Anwar Abdul Rahman, okey. Seterusnya YB saya terus kepada isu seterusnya iaitu isu ke-12 iaitu pengurusan secara *manage and operate* iaitu Jeti Pelancongan Cenang. Lawatan audit mendapati jeti tidak beroperasi, berfungsi. Memang betul, tidak berfungsi dan tidak diselenggara. *Moving forward* untuk jeti ini, LADA telah pun menawarkan ataupun membuka permohonan *(request proposal)* untuk kontraktor untuk membangunkan semula pembangunan di kawasan jeti ini, boleh tengok gambar.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Merujuk kepada gambar ini, jeti yang dimaksudkan Jeti Pelancongan Cenang ini dalam *box* ataupun *line* yang *colour* merah iaitu jeti ni dibina pada tahun 2003 sebenarnya. Bermula daripada 2003, *then,* pada waktu tu dilaksanakan secara berfasa. Fasa pertama adalah melaksanakan kerja-kerja tanah dahulu. Kemudian fasa kedua baru lah melibatkan pembinaan jeti pelancongan.

Walau bagaimanapun, apabila jeti pelancongan itu siap dibina, pada waktu itu *wave breaker* yang berbentuk macam sepit itu belum wujud. *Wave breaker* tu hanya dilaksanakan pada tahun 2007. Apabila jeti itu siap dibina tanpa *wave breaker* menyebabkan jeti tidak dapat berfungsi dengan baik disebabkan oleh ombak dan juga berlaku mendapan.

Kemudian pada ketika ini keseluruhan kawasan yang terlibat yang berwarna *colour* biru, *line* biru melibatkan juga pajakan kepada syarikat yang menguruskan Rebak Marina iaitu anak syarikat DRB-HICOM yang ketika ini dimiliki oleh– telah dibeli oleh Tradewinds Corporation.

Apa yang perlu dibuat pada ketika ini untuk *moving forward* adalah LADA perlu pecah lot untuk mengasingkan tapak jeti dan juga tapak yang terlibat dengan Marina. Kemudian kita akan buat RFP.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Itu adalah hala tuju untuk jeti lah, jeti itu. Seterusnya...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Tempat itu bukan dah ada *company* dah *take over* kah? Widad kah apa? Tak? *Different one?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tak terlibat. Kawasan ini tidak terlibat dengan Widad.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Yang projek Langkasuka apa itu?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tidak terlibat.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Tak terlibat ya?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tak.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Seterusnya isu ke-13 iaitu pengurusan secara *manage and operate* –pengurusan secara *manage and operate* restoran di Restoran 1Malaysia.

Untuk makluman terkini, surat tawaran kepada syarikat yang berminat untuk menjalankan operasi telah pun dikeluarkan pada 5 Disember yang lalu. Maka restoran ini akan mula di– akan dihidupkan semula.

Seterusnya adalah isu yang ke-14 iaitu isu yang terakhir daripada 10 isu dalam tindakan berkaitan dengan pertukaran dan pindah milik hartanah. Pada mesyuarat yang lalu telah pun diminta maklumat tambahan berkaitan dengan senarai lot kedai dan juga nilai sewaan, telah pun dikemukakan kepada pihak urus setia. Itu saja

■1530

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, ada soalan?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Balik kepada satu soalan tadi, *shareholding* antara BDB dengan MBI tadi itu, BDB 80 *percent,* MBI 20.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, terima kasih Datuk 'Shahnaz'. Shahrazat. Shahnaz pula. Shahrazat *[Ketawa].* Dah petang-petang, hujan pula itu, kan? Okey, saya buka kepada Ahli PAC, ada soalan tak? Nampaknya– tak ada.

Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]: Di pihak LADA sendiri– kes-kes berkaitan isu tadi kelewatan projek dan sebagainya yang kes sedang berjalan di mahkamah, ada berapa kes yang ada, yang sedang menunggu keputusan dan sebagainya?

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: YB, jika boleh saya *update* sikit. Buat masa ini kes yang sedang berjalan di mahkamah, kita ada kes pengambilan balik tanah Jalan Temoyong. Ini dipanggil rujukan kes lah, di mana tuan-tuan tanah ada memohon rayuan untuk kenaikan harga pampasan dan kecederaan pengambilan balik tanah. Kes sedang berjalan ada berbaki lebih kurang 10 kes lagi dan juga sambung bicara akan didengar pada 10 Januari ini.

Selain daripada itu, kita juga ada kes yang melibatkan penamatan pajakan iaitu Sentoria dan juga Palm Star lah. Ini melibatkan *mixed development* punya *termination of contract based on lease agreement.* Kes sedang berjalan lah. Perbicaraan belum masih bermula, masih lagi di peringkat pengurusan kes.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Adakah ini termasuk dengan ada satu kes yang tiga keluarga yang duduk dekat tanah LADA yang ada mengambil tindakan? Tak termasuk? Ini lain? Tak termasuk lah? Yang tanah di hadapan *airport.*

Puan Saniah binti Ismail [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Oh, hal ini. Okey, okey. Yang itu berkenaan dengan tindakan kita untuk mendapatkan milikan kosong, ya. Kerana tindakan ini, dilaksanakan ke atas *so-called* penceroboh lah di atas tanah yang dipajak kepada Sentoria tadi. Kita ada masuk perjanjian yang melibatkan plot tanah bernombor 279. Di dalam plot ini melibatkan pajakan antara LADA dan juga syarikat pemaju iaitu Sentoria.

Juga antara lainnya, *covenant* kita bila kita pajak kepada tanah Sentoria adalah untuk *ensure* tanah yang kita pajak itu adalah bebas daripada sebarang bebanan. Tetapi tanah yang kita pajak ini pada asalnya kita *acquire* daripada kerajaan negeri lah. Pada masa itu, dah ada *existing structure,* memang dah ada. Masa LADA *acquire* dah ada *existing structure.* Jadi, bila kita masuk perjanjian dengan *third party (investor), so covenant* kita adalah *ensure that* kita *clean from encumbrance,* beban-bebanan. Jadi, kita memang kena ambil tindakan untuk keluarkan apa-apa *illegal structure. We have to demolish* lah. Kita dah memang dalam tindakan untuk kosongkan kawasan tanah itulah bagi mematuhi perjanjian

pajakan tersebut. Kita juga *facing the risk* lah. Kalau kita tak ambil tindakan, kita pula *in breach* dengan kita punya *investor.* Dalam kes kita punya *investor, under the termination contract* tadi pun sedang berjalan di mahkamah. *So,* kita tak nak benda berlarutan lah.

Bagi penghuni di dalam kawasan tanah ini, sebenarnya kita dah cuba ambil tindakan dan juga usaha-usaha berunding dengan pihak dia sekian lama lah, dalam lebih kurang tiga empat tahun itu dah berlaku dengan penghuni ini. Sebenarnya berdasarkan rekod LADA, penghuni ini pernah ditawarkan *ex gratia* lah semasa pengambilan balik tanah dan juga tanah ini asalnya adalah tanah TOL. Tanah yang dibina, *structure* di bawah dia ini bukan tanah persendirian, bukan tanah hak milik. Tanah TOL pun dan TOL ini berdasarkan rekod Pejabat Tanah, telah pun ditamatkan. Tanah TOL pun sebenarnya tak boleh dibenarkan bangunan kekal tapi mungkin tak ada *enforcement* pada ketika itu. Jadi itulah. Jadi tanggungjawab LADA, kita terikat dengan perundangan semasa lah dan juga hak-hak di bawah Kanun Tanah Negara ya.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi, saya nak tanya sikit tentang fungsi LADA lah ya. Ini topik *out the— a little bit out of the topic.*

Fungsi LADA adalah antaranya adalah pelancongan. Baru-baru ini kita dengar daripada berita bahawa *tourist arrivals* menurun. Jadi saya nak tanya, adakah itu perkara yang benar atau digembar-gemburkan oleh media? Apakah hala tuju LADA untuk meningkatkan pelancongan di Langkawi? Minta pencerahan.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: YB, untuk makluman, kalau *compare* bulan 11 tahun lepas dengan bulan 11 tahun ini, jumlah kemasukan pelancong untuk bulan 11 tahun ini lebih baik daripada bulan 11 tahun lepas. Saya ada *figure.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Tak, tak. Saya rasa *you* kena *compare before* COVID-19 lah. Sebab tahun lepas itu tidak apa ini– dia kena November 2019 kah...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Encik Wan, bagilah *figures* lah itu, nak...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Saya bagikan *figures* ini dulu ya. Okey, untuk bulan 11 tahun lepas, kemasukan pelancong ke Langkawi adalah 177,241.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Satu ratus tujuh...

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: 177,241.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Itu untuk tahun 2022?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Januari sampai November?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: *No.* Bulan 11 sahaja.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: 11 sahaja. *This year?*

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Untuk bulan 11 tahun ini, 2023, kemasukan pelancong adalah 221,553 orang. Ini dalam tempoh yang orang gembar-gemburkan kata Pulau Langkawi...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Tapi ada yang macam YB Bayan Baru minta itu ada tak data untuk tahun 2019?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi]: Kemasukan pelancong tahun 2019 adalah yang terbaik dalam sejarah Langkawi...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: November?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: 3.9 juta.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Untuk keseluruhan November?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Untuk keseluruhan tahun 2019. 3.9 juta adalah rekod terbaik Langkawi. Tahun lepas kita cuma dapat 2.5 juta sahaja dan— ya...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, untuk tahun ini berapa yang kita nak jangkakan untuk sampai bulan ini— dah boleh buat jangkaan dah ini sebab dah boleh kira,kan?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Kalau tahun ini mungkin kita boleh dapat dalam 2.7.

Seorang Ahli: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* Tahun lepas berapa ini?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tahun lepas 2.5.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Tak ada masalah lah, tak boleh pakai *seluaq* pendek— semua ini tak ada.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tapi *[Ketawa]...*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Tapi dia ada pelancong daripada luar dengan *local tourist,* kan? Ada buat perbandingan tak?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ada YB.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Boleh kongsikan? Yang tadi itu jumlah keseluruhan. Betul?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Kalau 2019, pelancong *international* 50 peratus, *local* 50 peratus.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: 2019?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: 2019.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: 2022?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Tahun ini, lebih kurang 90 peratus *local, 10 percent* sahaja *international.*

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Maksudnya *you all* kena *work hard* untuk pastikan pelancong daripada luar negara untuk datang dan memilih Langkawi sebagai destinasi kembali.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Ya, *insya-Allah.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Apa faktor-faktor yang kekurangan orang pelancong luar? *Did you do a post-mortem* kenapa, analisis dan ya— masalah promosi kah atau masalah lain?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)]: Selepas daripada COVID-19, kita kena buat semula promosi-promosi di peringkat *international*. Untuk makluman, kita sentiasa bekerjasama dengan Tourism Malaysia untuk melaksanakan sama ada *marketing trip* kah, apa program-program promosi luar negara ataupun bekerjasama dengan TM untuk membawa *FAM trip, players-players* masuk ke Langkawi. Apabila sampai ke Langkawi, kita akan hoskan *industry player* di Langkawi.

Walau bagaimanapun, antara faktor lain yang menyebabkan bilangan yang rendah masuk ke Langkawi *especially international* adalah harga tiket dekat *international* agak tinggi dan juga apa yang kita dapat tahu, masalah *connectivity* ke Langkawi. Pada ketika dulu 2019, kita ada banyak *international flight* termasuk Qatar, Scoot dan juga *chartered flight.* Walau bagaimanapun, untuk tahun ini kita cuma ada

Scoot Air. Qatar belum masuk lagi. flydubai akan masuk *next year,* bulan dua. AirAsia masuk daripada *Singapore* dan AirAsia akan ada *next year* daripada Medan, Kuala Namu. *So,* boleh...

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Boleh tak— sebab bila Bayan Baru tanya fasal fungsi LADA itu, ada dalam *page 3* itu yang telah pun diberikan secara terperinci pembangunan sosioekonomi, pelancongan, infrastruktur— semua ada sebut fasal pelancongan. Saya mintalah LADA ini agresif sikit lah dalam menggalakkan pelancong *especially* daripada luar...

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Perlukan Timbalan Menteri Pelancongan.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *[Ketawa]* Agresif sikit sebab sangat potensi. Sebab sayang *because* banyak industri kecil di sana dan juga kita punya *tourism industry,* pemain-pemain industri yang maksudnya yang dikhuatiri akan mati dan terkubur sekiranya kita tak *fight* untuk kedatangan pelancong daripada luar.

■1540

Local dia tak— kuasa membeli dia kurang tetapi daripada luar itu, dia akan tidur dengan lebih lama, berbelanja dengan lebih dan juga dia punya perbelanjaan itu tinggi. *So,* saya punya cadangan untuk agresif– secara agresif supaya dapat memberikan *projection* dalam jangka masa lima tahun, apa yang boleh dijangkakan dari segi hasil LADA, dari segi sektor pelancongan ini, ya.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: Datuk Wira Pengerusi, berhubung dengan pelancong dari luar negara ini, baru-baru ini kita buat lawatan di negara China. Kita berjumpa dengan bawah *Select Committee* Antarabangsa, Timbalan Menteri Luar China dan kita *propose* supaya adakan lebih banyak *direct flight to* Langkawi.

Yang itu yang banyak nak bawa *passengers*-lah. *So,* dia jadi *both ways.* Orang Malaysia nak pergi China pun pergi Langkawi, naik *direct flight* dan orang dari China, *any part of China, they can go to Langkawi direct flight.* Saya juga ada maklum pada Cik Wan, saya pergi Kazakhtan bulan September. Ada satu *conference* dan saya jumpa dengan Pengarah *Tourism Malaysia* di Kazakhtan.

Dia kata, sebelum 2019 sebelum pandemik, memang ada *direct flight from Kazakhtan to Langkawi. Two, three flights a week.* Yang itu, dia nak bantu nak *revive.* Jadi, LADA boleh *take the initiative* lah. *I have the contact there. So, you*— dia pun memang *interested* sangat nak buat *direct flight* daripada Kazakhtan, *and* Kazakhtan, dia punya *purchasing power is very lucrative* lah.

They are quite rich people, and they would like to come here, especially masa *winter.* Okey. Dia orang *winter,* kita nak pergi sana, nak tengok *snow.* Dia nak datang

sini, *depa* tak larat tengok *snow. So, this is the best time to bring all these people. Not only Kazakhtan but any other countries* lah, *in Central Asia and other countries*.

Itu caranya untuk mempertingkatkan kehadiran pelancongan luar negeri yang lebih tinggi lah. Terima kasih.

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: Datuk Pengerusi, saya nak tanya soalan lanjutan daripada apa yang disebut oleh Yang Berhormat Kubang Pasu itu. Saya nak tahu, dalam data pelancong luar ini, kedatangan yang paling tinggi daripada negara mana? Itu satu. Kedua– pelancong luar, ya. Bukan dalam negara.

Kedua, memandangkan tahun hadapan, kita ada perjanjian dengan China, yang mana akan ada *visa-free travel* untuk kita pergi ke China dan juga orang dari China untuk datang.

Dato' Wira Dr. Ku Abd Rahman bin Ku Ismail [Ahli PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara] It is on already.*

Tuan Syahredzan bin Johan [Ahli PAC]: *On already?* Jadi, apakah— adakah pihak LADA akan– apa strategi pihak LADA untuk manfaatkan lah perjanjian ini?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi (LADA)]: YB untuk makluman, kita sedang di peringkat akhir untuk *finalise*-kan program promosi luar negara untuk *next year* sebab kita dah dapat peruntukan daripada Kementerian Kewangan dan kita sedang *finalise*.

Untuk makluman, *market* China adalah penting kepada LADA. Pada satu ketika, China merupakan nombor satu ataupun nombor dua lah— pada 2019 macam itu dan *in fact,* tahun ini pun kita *expect* ramai daripada pelancong China masuk ke Langkawi. Walau bagaimanapun, pembukaannya agak lambat dan menjejaskan kemasukan pelancong ke Langkawi.

Untuk makluman, China pada tahun 2019— macam saya cakap tadi, China adalah penyumbang utama kemasukan pelancong ke Langkawi. Hampir 300,000 orang, diikuti oleh India.

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

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi (LADA)]: Ya. India dalam 160,000 orang. Arab Saudi dalam 150,000. British – Britain, 120,000. Australia, 80,000. *Singapore* dan juga *Germany,* 80,000. *So,* itu data 2019 lah.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: Nak tanya, 2019 ada LIMA tak?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi (LADA)]: Ada. LIMA terakhir, sebelum COVID-19.

Dr. Hajah Halimah Ali [Ahli PAC]: *Is that including your*— paling ramai, kan? Kata pelancong itu, kan?

Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Ahli PAC]: Pengerusi, sikit. Dulu, di Langkawi ini, pelancong dia suka naik feri LADA. Saya pun berulang. 2006-2010 mengajar di Langkawi, naik feri LADA. Jadi, nampak feri itu sekarang ini dah tak ada, ya. Ia pun sebenarnya— masalah saya ingat dulu, feri LADA ini besar.

Dia— baguslah orang naik. Dia tak takut bila ombak besar itu. Jadi, apa puncanya menyebabkan servis kita ini ditamatkan dan adakah berlaku persaingan dengan syarikat-syarikat lain ataupun ada masalah pengurusan dan sebagainya? Itu yang pertama. Yang kedua soalan saya, dari segi penilaian Langkawi *UNESCO Global Geopark* ini— maknanya dia mengikut *term.*

Maksudnya, berapa tahun– ada empat tahun penilaian itu. Jadi, sehingga sekarang adakah kita *continue* kita punya *compliance* itu ataupun bagaimana dari segi kita nak kekalkan— kalau boleh, selamanyalah ya. Dengan keadaan kita diasak dari segi pembangunan yang mungkin menjejaskan kita punya *geopark* itu sendiri. Terima kasih.

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi (LADA)]: Terima kasih, Yang Berhormat. Saya jawab *geopark* dulu. Untuk makluman, kita telah dinilai pada bulan Julai baru-baru ini dan kita juga telah berjaya untuk mengekalkan status UNESCO Global Geopark untuk empat tahun yang akan datang.

Untuk makluman juga, status UNESCO Global Geopark amat penting kepada LADA, kepada Langkawi. Ia merupakan satu *marketing, unique selling point* kepada pelancong-pelancong, terutamanya pelancong-pelancong daripada negara-negara *Europe* lah yang lebih berminat kepada kelestarian dan sebagainya untuk melancong.

Merujuk kepada soalan feri, pada satu ketika dulu, feri– LADA memang ada feri. Walau bagaimanapun, berlaku masalah pengurusan dan sebagainya, disebabkan oleh– kita hanya ada feri tetapi LADA tak ada *dockyard*, tak ada tempat pembaikan, tak ada *supplier* menyebabkan kita terpaksa masuk ke tempat-tempat pembaikan yang dimiliki oleh operator juga.

Jadi, selalu kita tak dapat prioriti dalam usaha-usaha pembaikan, menyebabkan pada waktu yang sesuai untuk berlayar, kita tak dapat berlayar, tak dapat beroperasi. Waktu tak ada *customer,* baru kita boleh *run business.* Jadi, *at the end of the day* banyak isu, masalah-masalah yang timbullah.

Jadi, apa yang dibuat adalah kita jual feri-feri itu dan ketika ini, sebenarnya feri-feri itu sedang dioperasikan oleh operator sedia ada. Operator sekarang, masih lagi menggunakan feri-feri lama LADA.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: *Allright.*

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: Pengerusi, saya nampak bahawa Penang dengan Langkawi, dia masing-masing ada sinerginya dan saya nampak kalau ada usaha untuk mempromosikan, supaya menarik juga Penang– yang datang ke Penang juga pergi ke Langkawi. Yang datang ke Langkawi juga datang ke Penang itu, saya rasa ada kekuatan lah.

Adakah usaha LADA untuk bekerjasama dengan Penang Global Tourism atau Tourism Malaysia untuk *coordinate* benda-benda ini?

Tuan Wan Kamarul Faisal bin Wan Kamardin [Lembaga Kemajuan Langkawi (LADA)]: Untuk makluman, kita pernah— memang kita bekerjasama dengan Tourism Penang. Kita pernah hos TYT dan juga YB Exco Pelancongan Penang di Langkawi, dan kita juga telah buat kunjungan balas ke Pulau Pinang dan menandatangani *Letter of Intent* (LOI) dengan Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk bekerjasama dalam tujuan promosi kedua-dua pulau pelancongan ini.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey. Saya ini– soalan nak tuju kepada Datin Rosni lah sebab tak ada jawab lagi, kan? Saya nak tanya Datin Rosni selaku *board*— ahli lembaga pengarah LADA kan, bila *last* sekali mesyuarat *board* LADA ya?

Datin Rosni binti Mohd Yusoff [Kementerian Kewangan]: Okey. Untuk makluman YB Datuk Wira, saya baru saja dilantik, YB. *So* waktu saya dilantik, *co-chair* belum ada lagi. CEO dalam proses lantikan. *So,* maknanya saya belum menghadiri lagi lah mesyuarat *board* LADA. Belum ada lagi.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Saya saja nak pancing soalan itu sebab saya nak tanya pada Datuk Shahrazat, bila nak lantik CEO?

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: CEO dah ada. Dalam proses memuktamadkan pelantikan. Lebih jelas lagi, dalam proses SPA lah sebab dia melibatkan penjawat awam juga, pinjaman. Dalam proses. *Insya-Allah,* kita akan dapat secepat mungkin.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Okey, sebab kita tengok dalam web tak ada, kan? Dalam YABMB sahaja seorang. Dia kena itu, ada seorang sebelah dia itu. Okey. Saya ucapkan terima kasih kepada semua yang terlibat untuk hari ini. Suara pun dah habis.

A very long day, hari ini. Terima kasih kepada semua dan kita tangguhkan mesyuarat kita pada pukul 3.50, ya.

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Terima kasih, Yang Berhormat.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Terima kasih dan Selamat Tahun Baru kepada semua. Jalan ke luar negara, jangan lupa kembali

ke Malaysia, ya. Terima kasih untuk semua pegawai-pegawai yang terlibat, ex-officio.

Tuan Sim Tze Tzin [Ahli PAC]: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]* Pergi Langkawi, jangan pergi jauh-jauh.

Datuk Wira Mas Ermieyati binti Samsudin [Pengerusi PAC]: Jangan jalan jauh-jauh. Sebenarnya, *jealous* sebenarnya.

[Riuh]

Datuk Dr. Shahrazat binti Haji Ahmad [Kementerian Kewangan]: Yang Berhormat, dari pihak kami juga mengucapkan Selamat Tahun Baharu kepada semua.

[Mesyuarat ditangguhkan pada pukul 3.51 petang]

DOKUMEN PEMBENTANGAN

JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN AUDIT NEGARA

MALAYSIA MADANI

LAPORAN
KETUA AUDIT NEGARA 2022
BAGI AKTIVITI
KEMENTERIAN/JABATAN
KERAJAAN PERSEKUTUAN
DAN BADAN-BADAN
BERKANUN
PERSEKUTUAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH

LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

KEMENTERIAN KEWANGAN

MESYUARAT PRA-PROSIDING
JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
30 NOVEMBER 2023 (KHAMIS)

JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN AUDIT NEGARA

MALAYSIA MADANI

RUMUSAN

Secara keseluruhannya, prestasi pembangunan hartanah LADA bagi tempoh 2018 hingga 2022 **masih belum mencapai prestasi yang memuaskan** disebabkan seperti berikut:

- Projek pembangunan dan pelaburan swasta lewat siap.
- Hanya 1 daripada 19 cadangan konsep pembangunan Pelan Induk Pembangunan Tanah LADA 2016 – 2030 telah dimeterai perjanjian.
- Kelemahan dalam pengurusan pajakan tanah – kesan kepada kutipan hasil tidak diperolehi dan risiko kehilangan tanah.

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

LATAR BELAKANG

AKTA LADA 1990

- Ditubuhkan pada 15 Mac 1990
- Fungsi Utama LADA – Pembangunan sosioekonomi, Infrastruktur dan Pelancongan.

OBJEKTIF PEMBANGUNAN HARTANAH

- Melaksanakan projek pembangunan hartanah bagi memajukan Pulau Langkawi sebagai destinasi pelancongan bertaraf dunia.

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

SKOP PENGAUDITAN

TEMPOH AUDIT : TAHUN 2018 HINGGA 2022

1. PROJEK PEMBANGUNAN LADA (RMK)
2. HARTANAH PELABURAN
3. PROJEK PELABURAN SWASTA

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

PENCAPAIAN OUTPUT – PROJEK PEMBANGUNAN LADA (RMK)

- 6 projek EOT antara 72 hingga 977 Hari
- 2 projek di denda (LAD) lewat siap 13 dan 118 hari

- Tidak berimpak tinggi dan syarikat gagal beri dokumen lengkap.

20 Projek Pembangunan

- **11 (55%) Siap**
- **6 (30%) Dalam Pelaksanaan**
- **2 (10%) Batal**
- **1 (5%) Belum Mula**

- 4 projek lewat jadual antara 1.8% hingga 9.0%.

- 1 Projek RMKe-12 dijangka bermula pada Februari 2023.

Setakat 31 Disember 2022

PERUNTUKAN RMKe-11 DAN 12
Terima : RM285.41 Juta
Belanja : RM255.20 Juta (89.4%)

JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN AUDIT NEGARA

MALAYSIA MADANI

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

PENCAPAIAN OUTPUT - HARTANAH PELABURAN

1. KAEDAH PENGURUSAN LANGSUNG (LADA)

847
JUMLAH UNIT RUMAH

554
65.4% UNIT DISEWA

SEWAAN UNIT
8 TAMAN PERUMAHAN LADA

2. KAEDAH PENGURUSAN & OPERASI (M&O)

RM1.32 JUTA
SASARAN KUTIPAN (TAHUNAN)

RM0.85 JUTA HINGGA RM1.23 JUTA
KUTIPAN YURAN M&O TAHUN 2018 - 2022

YURAN PENGURUSAN
12 PERJANJIAN M&O

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

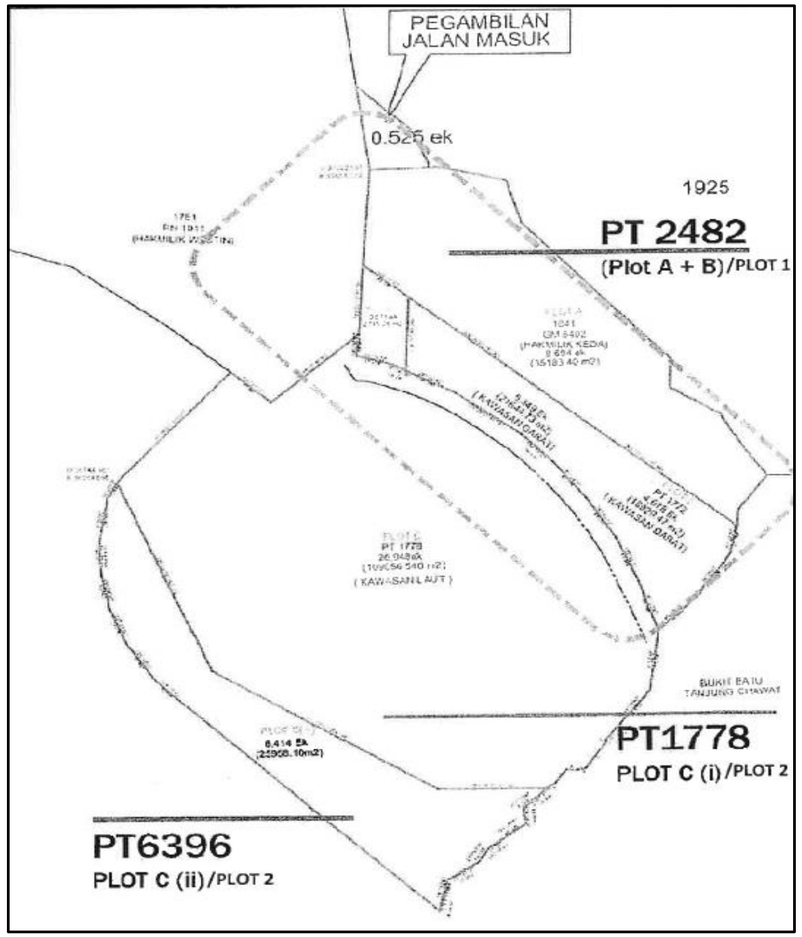
ISU PENGURUSAN HARTANAH PELABURAN

- **Jualan Rumah LADA –** 31 rumah dipindah milik walaupun terdapat tunggakan bayaran RM311,374.
- **Sewa Beli Rumah (MIK)** - Hapus kira sewaan dan tunggakan sewa beli rumah berjumlah RM3.06 juta.
- Operasi **Jeti Pelancongan Chenang** tidak mengikut fungsi seperti mana ditetapkan dalam kontrak.
- **Restoran 1Malaysia (R1M)** tidak beroperasi, mengalami kerosakan teruk dan tidak diselenggara.

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

ISU PENGURUSAN PAJAKAN TANAH HOTEL ST REGIS LANGKAWI



- Hasil pajakan **RM3.19 juta** tidak diperolehi untuk plot 1.
- Risiko kehilangan 2 plot tanah LADA bernilai **RM69.67 juta** kepada pihak bank.

KEMENTERIAN KEWANGAN

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI (LADA)

ISU PENGURUSAN PAJAKAN TANAH PERKAMPUNGAN TOK SENIK RESORT

- Tiada balasan 30% pegangan saham syarikat atau tunai bernilai **RM8.30 juta.**
- Risiko kehilangan 2 lot tanah LADA bernilai **RM2.76 juta** kepada pemegang gadaian.

JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN AUDIT NEGARA

MALAYSIA MADANI

SYOR AUDIT

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

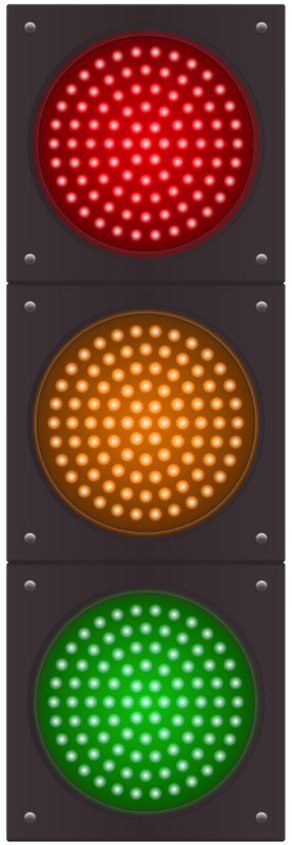
- **MOF/LADA** perlu memastikan pengurusan perjanjian pajakan tanah dilaksanakan dengan teratur dan berkesan bagi menjamin kepentingan LADA/Kerajaan dalam aktiviti pembangunan hartanah oleh pelabur swasta untuk mengelakkan risiko kehilangan hasil dan hartanah; dan

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

JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN AUDIT NEGARA

MALAYSIA MADANI

STATUS AG's DASHBOARD



-	**TIADA TINDAKAN**
10	**DALAM TINDAKAN**
4	**SELESAI**

https://www.agdashboard.audit.gov.my/

JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN AUDIT NEGARA

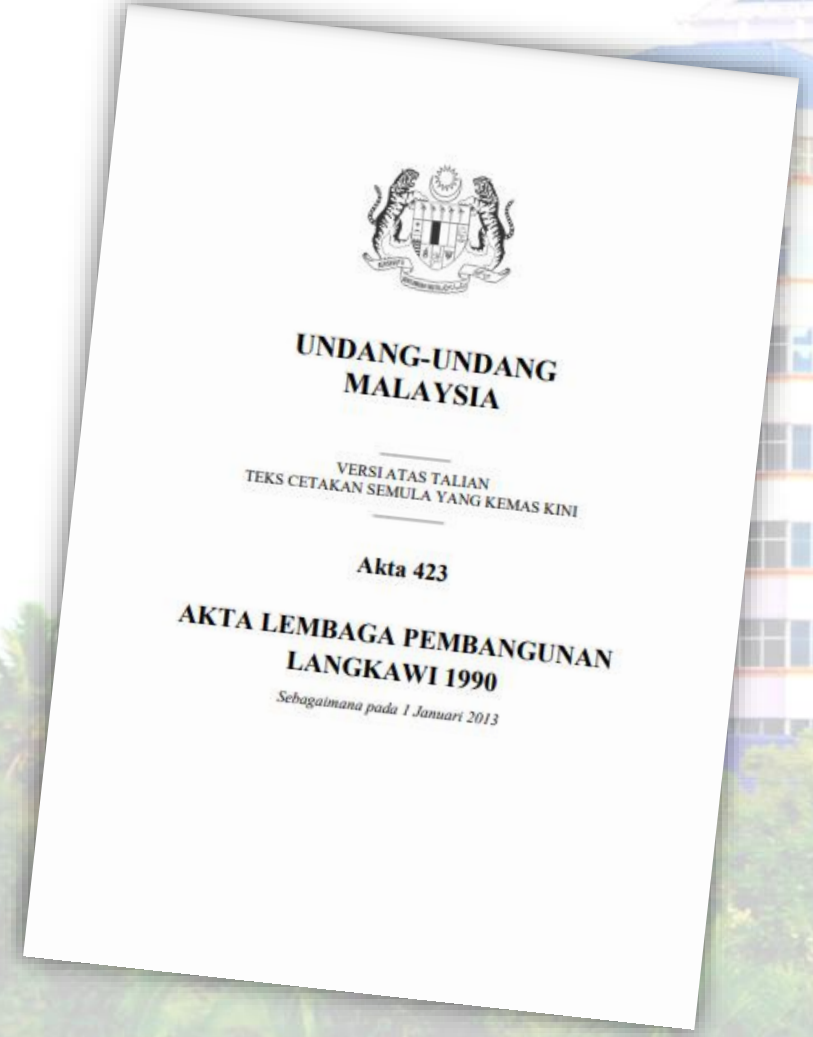
MALAYSIA MADANI

TERIMA KASIH

MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC), PARLIMEN KE-15 BIL. 7(A) TAHUN 2023 PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LADA

30 November 2023 (Khamis)

Penubuhan LADA



UNDANG-UNDANG
MALAYSIA

VERSI ATAS TALIAN
TEKS CETAKAN SEMULA YANG KEMAS KINI

Akta 423

AKTA LEMBAGA PEMBANGUNAN
LANGKAWI 1990

Sebagaimana pada 1 Januari 2013

LADA Ditubuhkan Pada
15 Mac 1990 Di Bawah
Akta Lembaga Pembangunan Langkawi 1990 (Akta 423)
Dan Pindaan Tahun 1994 (Akta A882)

FUNGSI LADA

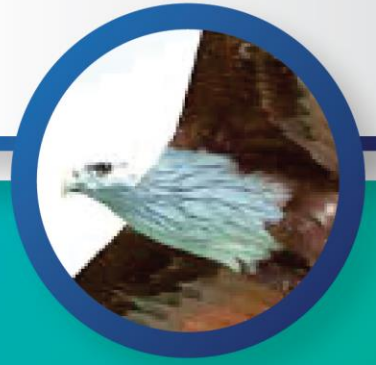
Seksyen 4. (1) AKTA 423

FUNGSI LEMBAGA IALAH:

PEMBANGUNAN & SOSIAL EKONOMI

Memajukan, menggalakkan, memudahkan dan mengusahakan pembangunan ekonomi dan sosial dalam kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi;

- Aktiviti Pelancongan
- Komuniti
- Ekonomi Langkawi
- Pelaburan



PELANCONGAN

Memajukan dan menggalakkan Kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi sebagai destinasi pelancongan dan kawasan bebas duti;

INFRASTRUKTUR

Memajukan menggalakkan, memudahkan dan mengusahakan pembangunan pelancongan dan infrastruktur serta pembangunan tempat tinggal, pertanian, perindustrian dan komersial dalam kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi; dan

- Infra / bangunan
- Kemudahan

RINGKASAN ISU LKAN LADA

JUMLAH
14

DALAM TINDAKAN
10

SELESAI
4

ISU 1
Pencapaian Projek Pembangunan LADA

ISU 2 & 3
Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

ISU 4
Pencapaian Aktiviti Hartanah Pelaburan

ISU 5
Memaksimumkan Pulangan atas Pelaburan dan Aset

ISU 6
Pembinaan Jalan dari Kuala Temoyong ke Teluk Baru dan Pantai Tengah

ISU 7
Projek Meroboh Dan Membina Semula Bangunan Auditorium Kota Mahsuri

ISU 8
Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

ISU 9
Projek Perkampungan Tok Senik Resort

ISU 10
Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA
- Hak Milik Rumah Kepada Pembeli

ISU 11
Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA
- Bayaran Sewa Beli Lot Rumah MIK

ISU 12
Pengurusan Secara Manage & Operate
- Jeti Pelancongan Chenang

ISU 13
Pengurusan Secara Manage & Operate
- Restoran 1 Malaysia

ISU 14
Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 1 - perenggan 5.1.1.1. **Pencapaian Projek Pembangunan LADA** **STATUS:**	
Sebanyak enam (6) projek siap dengan EOT telah diberikan tempoh lanjutan masa antara 72 hingga 977 hari manakala empat (4) projek dalam pelaksanaan lewat jadual antara 1.8% hingga 9%.	Sebanyak 20 projek pembangunan baru dan sambungan telah diluluskan di bawah RMKe-11 dan RMKe-12 termasuk satu projek sambungan Blueprint Pelancongan Langkawi (BPL). **Status terkini 20 projek:** i. 15 projek siap ii. 3 projek dalam pelaksanaan iii. 2 projek batal **Justifikasi EOT bagi enam (6) projek, antaranya adalah:** i. Pelaksanaan Kawalan Pergerakan (PKP) - 2 projek ii. masalah di tapak bukan disebabkan kontraktor - 6 projek iii. kelewatan menerima bekalan bahan binaan - 2 projek **Status empat (4) projek lewat jadual @ 31 Oktober 2023:** **i. Siap:** Membina Baru Jeti Di Gua Langsir **ii. Siap:** Meroboh Dan Membina Semula Jeti Pelancong Di Teluk Mempelam **iii. Siap:** Meroboh dan Membina Semula Kemudahan Jeti Pelancong di Gua Cherita **iv. Dalam pelaksanaan:** Projek Membina Baharu Jambatan Sungai Perangin Oriental Village – (jadual: 87% ,sebenar: 88%). EOT: 603 hari

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 2 - perenggan 5.1.1.2.a. **Pencapaian Projek Pelaburan Swasta** **STATUS:**	
Satu (1) projek siap belum dimeterai perjanjian pajakan tanah dan empat (4) projek dalam pelaksanaan telah mengalami kelewatan jadual antara 2% hingga 54.3%.	▪ Satu (1) projek yang siap adalah merujuk kepada Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi. Maklum balas bagi isu pajakan tanah belum ditandatangani akan diperincikan dalam isu 8 mengenai pengurusan Hotel St. Regis. ▪ Empat projek dalam pelaksanaan mengalami kelewatan disebabkan faktor-faktor berikut: i. **Perdana Quay dimajukan oleh TCB Mining Sdn Bhd**: permohonan syarikat untuk menambah baik pelan induk pembangunan, isu-isu teknikal berkaitan, isu hak milik strata dan penangguhan projek selepas pandemik COVID-19. ii. **The Burau dimajukan oleh Benua Mahsuri Sdn Bhd**: ketidakupayaan pelaksanaan pelan induk pembangunan asal, keperluan teknikal (EIA), sekatan tanah (pengisytiharaan Melayu) dan pandemik COVID-19. iii. **Langkawi City dimajukan oleh PFCE Integrated Plant & Project Sdn Bhd**: perubahan fasa pembangunan, kekangan pembiayaan projek, perubahan trend permintaan hartanah dan pandemik COVID-19. iv. **Langkawi Premium Outlet dimajukan oleh BDBMBI Langkawi Ventures Sdn Bhd**: ketidakupayaan syarikat untuk mendapatkan *anchor tenant*, perubahan trend kemasukan pelancong ke Langkawi dan pandemik COVID-19.

Samb...

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 2 - perenggan 5.1.1.2.a. **Pencapaian Projek Pelaburan Swasta** **STATUS:**	
Satu (1) projek siap belum dimeterai perjanjian pajakan tanah dan empat (4) projek dalam pelaksanaan telah mengalami kelewatan jadual antara 2% hingga 54.3%.	LADA telah mengambil tindakan supaya projek pembangunan swasta tidak mengalami kelewatan dan akan siap mengikut jadual: • Mengemas kini dasar pelaburan dan pelaksanaan projek melalui Dasar Strategik Pelaburan dan Pengurusan Aset LADA (DSPPA 2022) seperti gadaian, surat kuasa wakil, sekuriti projek dan bayaran; • Laporan pemantauan secara bulanan melalui Laporan Pemantauan Pelaksanaan Projek-Projek Pelaburan; • Pemantauan secara sukuan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan, Pembangunan dan Pelaburan LADA dan dibentangkan kepada Panel Penasihat Pelaburan LADA; dan • Mesyuarat Jawatankuasa Bersama secara berkala bagi model pelaburan perkongsian pintar.

Samb...

ISU 2 - perenggan 5.1.1.2.a.

Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
Tiga (3) daripada enam (6) projek dibatalkan setelah perjanjian pajakan ditamatkan susulan ketidakpatuhan syarat perjanjian oleh Syarikat.	i. Projek Muzium Coklat oleh DR Group: Pembangunan Produk Pelancongan atas tanah berkeluasan 0.59 ekar. ii. Projek Geopark City oleh Sentoria Langkawi Sdn Bhd: Pembangunan Residensi dan Kompleks Perniagaan atas tanah berkeluasan 70 ekar. iii. Medical Village oleh Sentoria Langkawi Sdn Bhd: Pembangunan Residensi dan Kemudahan Perubatan di tanah berkeluasan 50 ekar. • Penamatan perjanjian melibatkan projek Muzium Coklat, Langkawi Geopark City dan Medical Village disebabkan oleh ketidakpatuhan terhadap perjanjian pajakan. • Pemotongan 20% daripada keseluruhan bayaran pajakan tanah telah dibuat mengikut syarat-syarat perjanjian bagi penamatan perjanjian pajakan tanah dengan pihak syarikat. • Tindakan penyelesaian melalui tindakan undang-undang masih sedang berjalan.

LADA

ISU 3 - perenggan 5.1.1.2.b.

Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

STATUS:

Perincian Isu

- Merujuk kepada MasPlan, daripada 19 konsep pembangunan, satu (1) konsep telah ditandatangani perjanjian, 15 konsep pembangunan masih dalam tindakan LADA dan tiga (3) lagi konsep belum berjaya menarik minat pelabur.
- Sejumlah tanah kosong yang tidak diperuntukkan dalam Investment Guide telah ditawarkan kepada syarikat yang berminat melaksanakan projek ekonomi berskala kecil.

Maklum Balas Terkini

- MasPlan – Diluluskan dalam Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA Bil. 2 Tahun 2016 pada 20 November 2016 sebagai persediaan hala tuju dan komitmen untuk membangunkan tanah LADA sehingga tahun 2030.
- Investment Guide – Digunakan sebagai pamplet rujukan bagi pelabur yang berminat membangunkan tanah-tanah kosong LADA.
- Keseluruhannya sebanyak 19 konsep pembangunan ditawarkan bagi tahun 2016 hingga 2030 kepada pelabur.

- Sehingga November 2023, sebanyak 80 cadangan pelaburan diterima namun tidak memenuhi kriteria ditetapkan seperti dokumen tidak lengkap dan kekangan sumber pembiayaan projek menyebabkan permohonan ditolak.
- Konsep MasPlan telah disemak semula dan ditambah baik berdasarkan kepada pembangunan semasa Langkawi.
- Garis Panduan bagi pembangunan tanah bersaiz kecil akan dibentangkan kepada Panel Pelaburan LADA pada 3 Disember 2023.

LADA

ISU 7 - perenggan 5.2.2.2.

Projek Meroboh Dan Membina Semula Bangunan Auditorium Kota Mahsuri

STATUS:

Perincian Isu

- Kedua-dua projek yang dilaksanakan oleh kontraktor berbeza mengalami kelambatan siap dengan keseluruhan EOT berjumlah 742 hari.
- JKR telah mengeluarkan surat Tuntutan Perakuan Kos Penamatan berjumlah RM2.84 juta kepada kontraktor asal pada 9 November 2021. Tuntutan ini dibuat disebabkan kegagalan kontraktor asal menyiapkan projek mengikut syarat-syarat kontrak.

Maklum Balas Terkini

Projek Auditorium Kota Mahsuri telah diluluskan pada RP4 RMKe-11 tahun 2019. Siling keseluruhan yang diluluskan berjumlah RM7 juta. Pegawai Penguasa (SO) bagi projek ini adalah JKR. Projek ini telah siap pada 31 Mei 2022.

- EOT diluluskan oleh pihak SO berdasarkan terma kontrak antaranya disebabkan oleh arahan PKP dan keperluan kelulusan pembentungan.
- Lanjutan daripada tuntutan perakuan kos penamatan dan surat peringatan pada 20 Februari 2022 berjumlah RM2.84 juta oleh JKR, kontraktor asal telah melantik peguam dan memfailkan Notis Arbitrasi bagi mencabar penamatan kontrak tidak sah dan menuntut ganti rugi bagi kerja-kerja yang dilaksanakan melalui surat bertarikh 24 Februari 2022.
- Prosiding timbang tara terakhir adalah pada 18 April 2023. Keputusannya belum dimuktamadkan sehigga kini dan penjelasan klarifikasi lisan dijangka akan diadakan pada Disember 2023.
- Kes ini dikendalikan oleh Peguam Persekutuan yang mewakili Kerajaan Malaysia (JKR) dan tidak melibatkan LADA memandangkan kontrak yang dimasuki adalah di antara kontraktor dan JKR.

LADA

ISU 8 - perenggan 5.2.3.1.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

a. Hasil Pajakan Tanah

b. Hak Pemilikan Tanah

STATUS:

- Cadangan pembangunan Hotel St. Regis Langkawi mula dibina pada tahun 2013 bersekali Langkawi International Convention Centre (LICC) sempena Langkawi Asean Summit 2015.
- Syarikat Integrated Nautical Resort Sdn. Bhd. (INR) ditubuhkan bersama LADA, MOF dan Rajawali melalui Shareholders Agreement (SHA) bagi membangunkan projek ini.
- LADA bertanggungjawab membuat perolehan tanah daripada Kerajaan Negeri dan pemilik lain serta perlu memajak kepada syarikat INR berdasarkan kepada SHA (hak milik selama-lamanya, luar rizab Melayu, syarat hotel).
- Kesemua tiga (3) lot tanah berkeluasan 47.405 ekar telah selesai diperolehi pada 2018 dan diberi milik kepada LADA dengan kos keseluruhan sebanyak RM69.67 juta yang dibiayai sepenuhnya oleh MOF.

Samb...

LADA

ISU 8 - perenggan 5.2.3.1.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

a. Hasil Pajakan Tanah

b. Hak Pemilikan Tanah

STATUS:

Perincian Isu

a. Hasil Pajakan Tanah

- Tiada perjanjian pajakan tanah.
- Hasil pajakan tanah Plot 1 berjumlah RM660,000 setahun masih belum diterima.
- Sejumlah RM3.19 juta bagi tempoh 4 tahun 10 bulan bayaran pajakan tanah Plot 1 yang masih belum dikutip.
- Kadar pajakan tanah Plot 2 masih belum dimuktamadkan.
- Hasil pajakan bagi Plot 2 pula masih belum dapat ditentukan kerana masih dalam penilaian JPPH.

Maklum Balas Terkini

- Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA Bilangan 1 Tahun 2023 pada 15 Mei 2023 bersetuju membuat pindaan terhadap beberapa terma dan syarat dalam SHA sedia ada melibatkan pemilikan tanah selama-lamanya kepada pajakan 99 tahun, tempoh pegangan pajakan bagi Plot 2 adalah selama 60 tahun sahaja, dan terma-terma lain yang bertentangan dengan polisi atau peraturan terkini.
- Perjanjian pajakan dalam proses untuk dimuktamadkan.
- Penilaian JPPH telah diperoleh oleh LADA pada 16 April 2023 bagi Plot 2. Penilaian JPPH ini akan digunakan sebagai asas bagi tujuan penentuan nilai pajakan tanah.

Samb...

LADA

ISU 8 - perenggan 5.2.3.1.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

a. Hasil Pajakan Tanah

b. Hak Pemilikan Tanah

STATUS:

Perincian Isu

b. Hak Pemilikan Tanah

- Perjanjian pembiayaan berjumlah RM246.54 juta antara syarikat dan bank mendapati bentuk sekuriti yang telah dipersetujui adalah gadaian ke atas pajakan tanah (*charge over lease over the land*).
- Bagaimanapun, dokumen gadaian tanah masih belum dilengkapkan dan Plot 1 telah dikaveatkan oleh pihak bank mulai 29 Mac 2015.
- Pihak bank tidak dapat menyempurnakan gadaian ke atas pajakan tanah tersebut disebabkan perjanjian pajakan tanah antara pihak Syarikat dan LADA masih belum ditandatangani.
- Syarikat tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank bagi pembiayaan tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27.07 juta sehingga 30 Jun 2021.
- LADA berisiko kehilangan tanah pajakan kepada bank sekiranya tindakan perundangan diambil atas pelanggaran terma dan syarat dalam perjanjian pembiayaan bank.

Maklum Balas Terkini

- Perjanjian pembiayaan adalah di antara syarikat dan bank.
- Setelah beberapa perbincangan dilaksanakan di antara MOF, LADA dan pihak bank, dimaklumkan bahawa tiada risiko kehilangan tanah berkenaan.
- Apabila perjanjian pajakan ditandatangani, LADA akan memperoleh bayaran pajakan.

ISU 9 - perenggan 5.2.3.2.

Projek Perkampungan Tok Senik Resort

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
a. Balasan Bagi Pajakan Tanah ▪ Pegangan saham 30% bernilai RM8.3 juta masih belum didaftarkan. ▪ Permintaan LADA untuk digantikan balasan dengan bayaran tunai tidak mampu untuk dipenuhi oleh syarikat.	• LADA tidak berhasrat untuk meneruskan pegangan saham 30% di dalam Syarikat, berdasarkan kedudukan kewangan Syarikat yang tidak berdaya maju secara berterusan.
b. Gadaian Tanah LADA ▪ LADA membenarkan dua (2) lot tanah dijadikan jaminan dalam urusan pembiayaan bagi pemilikan saham dalam syarikat pihak ketiga. ▪ Perjanjian gadaian ini mendedahkan risiko kehilangan tanah sekiranya hutang tidak diselesaikan	• Tanah bernilai RM8.3 juta ini diperolehi LADA pada tahun 1992 dengan kos perolehan tanah RM2.76 juta. • Meskipun berisiko kehilangan tanah, namun dapat menyelamatkan LADA daripada menanggung liabiliti yang lebih besar sebagai pemegang saham. • Bagi mengelakkan isu ini berulang, LADA telah menambah baik polisi khusus bagi maksud gadaian yang tidak membenarkan tanah dicagarkan oleh Syarikat.

LADA

ISU 10 - perenggan 5.2.4.1.a

Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
a. Hak Milik Rumah Kepada Pembeli ▪ Tunggakan bayaran berjumlah RM723,231.60 sehingga 31 Disember 2022 melibatkan 41 unit perumahan Taman Nilam. Sebanyak 31 lot rumah telah dipindah milik walaupun pembeli belum menjelaskan tunggakan bayaran rumah sepenuhnya. ▪ Pelbagai isu jual beli rumah yang berlaku sekitar tahun 2005 hingga 2008. Antara isu yang menyebabkan tunggakan adalah tunggakan bayaran pinjaman bank, baki tunggakan telah dibayar kepada peguam pembeli, salinan perjanjian tiada dalam fail dan tunggakan bayaran pinjaman Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA)	Taman Nilam mula dibina pada 15 September 2001 dan siap pada 13 September 2003. Keseluruhan unit rumah berjumlah 614 unit yang terdiri daripada 200 unit blok A (Rumah Teres Kos Sederhana), 134 unit blok B (Rumah Kos Sederhana Rendah) dan 280 unit Blok C (Rumah Teres Kos Rendah). • Daripada 614 unit dibina, sebanyak 391 unit adalah untuk jualan, 123 unit untuk sewa beli dan 100 unit untuk sewaan. • LADA telah mengambil beberapa inisiatif untuk menyelesaikannya dengan: ▪ libat urus bersama pihak bank, peguam dan pembeli mengikut isu-isu dan status setiap transaksi. ▪ tindakan penyelesaian diambil *as per case basis* memandangkan isu-isu terlibat memerlukan dokumentasi dan rekod transaksi sejak tahun 2005. ▪ Jawatankuasa Task Force Taman Nilam bagi melaksanakan dan memantau ke arah penyelesaian isu ini.

Samb...

ISU 10 - perenggan 5.2.4.1.a

Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
a. Hak Milik Rumah Kepada Pembeli ▪ Tunggakan bayaran berjumlah RM723,231.60 sehingga 31 Disember 2022 melibatkan 41 unit perumahan Taman Nilam. Sebanyak 31 lot rumah telah dipindah milik walaupun pembeli belum menjelaskan tunggakan bayaran rumah sepenuhnya. ▪ Pelbagai isu jual beli rumah yang berlaku sekitar tahun 2005 hingga 2008. Antara isu yang menyebabkan tunggakan adalah tunggakan bayaran pinjaman bank, baki tunggakan telah dibayar kepada peguam pembeli, salinan perjanjian tiada dalam fail dan tunggakan bayaran pinjaman Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA)	• Sehingga 31 Oktober 2023, tiga (3) daripada 31 unit telah diselesaikan dengan pembayaran baki jualan kepada LADA oleh pembeli, menjadikan baki unit yang belum dimuktamadkan penjualan kepada 28 unit. • Daripada baki 28 unit, 13 isu masih dalam tindakan perbincangan dengan pihak peguam, 1 isu sedang dibincangkan bersama pihak bank dan 14 isu masih dalam tindakan penyelarasan oleh pihak LADA. • LADA telah menambah baik prosedur penjualan iaitu memastikan penyerahan kunci kepada pembeli dilakukan selepas bayaran penuh diterima dan disahkan oleh Bahagian Kewangan LADA. Prosedur ini telah dijadikan sebahagian daripada garis panduan penjualan rumah LADA.

LADA

ISU 12 - Perenggan 5.2.4.2.a.

Pengurusan Secara Manage & Operate

a. Jeti Pelancongan Chenang

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
▪ Fungsi jeti sebagai jeti pelancongan seperti mana terkandung di dalam perjanjian M&O tidak dijalankan dan diuruskan oleh syarikat. Keadaan ini berlaku disebabkan lokasi dan keadaan persekitaran jeti yang tidak sesuai untuk operasi jeti. ▪ Lawatan Audit pada 1 Mac 2023 mendapati jeti tidak beroperasi dan tidak berfungsi, tidak disenggara dan mengalami kerosakan teruk. Pihak Audit juga mendapati pembinaan bangunan tambahan berupa motel yang didirikan tanpa memohon kelulusan KM daripada MPLBP.	Jeti Pelancongan Chenang telah dibina pada 15 Ogos 2004 dan siap pada 22 Mei 2005. Tawaran pengurusan secara M&O kepada Syarikat Betelnut Mobile Sdn. Bhd. pada 21 Mei 2006. • Keseluruhan tanah adalah seluas 5.5 ekar yang menempatkan Jeti Pelancongan dan Jeti Penumpang ke Pulau Rebak. • Sebagai hala tuju pembangunan akan datang, LADA akan menawarkan *Request For Proposal* ke atas tapak jeti ini. • Bagi tujuan tersebut, proses pelan ukur bagi pecah sempadan lot tanah telah dimulakan.

LADA

ISU 13 - Perenggan 5.2.4.2.b.

Pengurusan Secara Manage & Operate

b. Restoran 1Malaysia

STATUS:

Perincian Isu

- RIM telah lama tidak beroperasi sejak tahun 2018 dan mengalami kerosakan pada kemasan bangunan.
- Tiada sebarang aktiviti dijalankan dalam tempoh penutupan premis sehingga ia diserah semula pada tahun 2021 tersebut.
- Syarikat tidak menjalankan pemantauan dan penyenggaraan sejak RIM tidak beroperasi pada tahun 2018. Premis restoran menjadi usang dan mengalami banyak kerosakan.

Maklum Balas Terkini

Projek RIM telah diluluskan pada tahun 2011 menggunakan peruntukan Blueprint (BPL). Siling yg diluluskan berjumlah RM4.95 juta. Projek ini telah siap pada 30 Januari 2014.

- Mulai tahun 2021, sementara memuktamadkan pelantikan operator yang baharu, LADA mengambil alih semula pengurusan RIM dan melaksanakan kerja-kerja pembersihan.
- Bagi membangunkan semula RIM, LADA telah mengeluarkan surat tawaran pengurusan pada 20 Oktober 2022 melalui kaedah kerjasama pintar (smart partnership) dengan kos pembangunan dan penyelenggaraan ditanggung oleh Syarikat.
- Bagaimanapun, pihak Syarikat telah membuat rayuan berkenaan terma-terma tawaran dan perkara ini telah dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Panel Pelaburan LADA.
- Surat tawaran balas kepada Syarikat dijangka dikeluarkan pada Disember 2023.

LADA

ISU 14 - Perenggan 5.2.5

Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah

STATUS:

Perincian Isu

- LADA memperoleh pemilikan satu lot tanah iaitu Lot 43858, Mukim Sg. Buloh, Selangor yang mempunyai tujuh (7) unit rumah kedai lima (5) tingkat di Bandar Damansara Perdana.
- Lokasi rumah kedai lima (5) tingkat ini berada di luar daerah Langkawi dan tidak diwartakan sebagai Kawasan LADA di bawah Akta LADA 1990.
- MOF telah meluluskan permohonan penjualan pada 12 Mei 2017. Surat MOF kepada LADA bertarikh 17 Mei 2017 menyatakan kelulusan penjualan hartanah dengan syarat harga jualan hendaklah tidak kurang daripada harga penilaian JPPH dan proses jualan dilaksanakan mengikut tatacara pelupusan aset Kerajaan.

Maklum Balas Terkini

- LADA memeterai perjanjian dengan Syarikat Tema Teladan Sdn. Bhd. iaitu anak Syarikat Kumpulan EMKAY pada 24 Julai 1999 untuk pindah milik tanah LADA di Pantai Kuala Muda, Mukim Padang Matsirat dengan bayaran RM2.72 juta.
- Sebagai balasan, tujuh (7) unit rumah kedai/pejabat di Bandar Damansara Perdana diserahkan kepada LADA

Kelulusan Menteri Kewangan bagi penjualan telah diperoleh pada tahun 2017 dan penilaian JPPH telah dilaksanakan pada tahun yang sama. LADA dalam tindakan untuk melaksanakan penilaian semula JPPH bagi tujuan penjualan. Sementara itu, aset berkenaan disewakan untuk menjana pendapatan kepada LADA.

LADA

RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, JAN merumuskan bahawa prestasi pembangunan hartanah LADA **belum mencapai prestasi yang memuaskan sebagai pemangkin kepada pelancongan.**

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

1

MOF/LADA/JKR hendaklah memantau rapi projek pembangunan LADA agar dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan

2

MOF/LADA perlu memastikan pengurusan perjanjian pajakan tanah dilaksanakan dengan teratur dan berkesan

3

LADA perlu menambah baik pengurusan hartanah pelaburan yang dilaksanakan secara pengurusan langsung oleh LADA & M&O

LADA

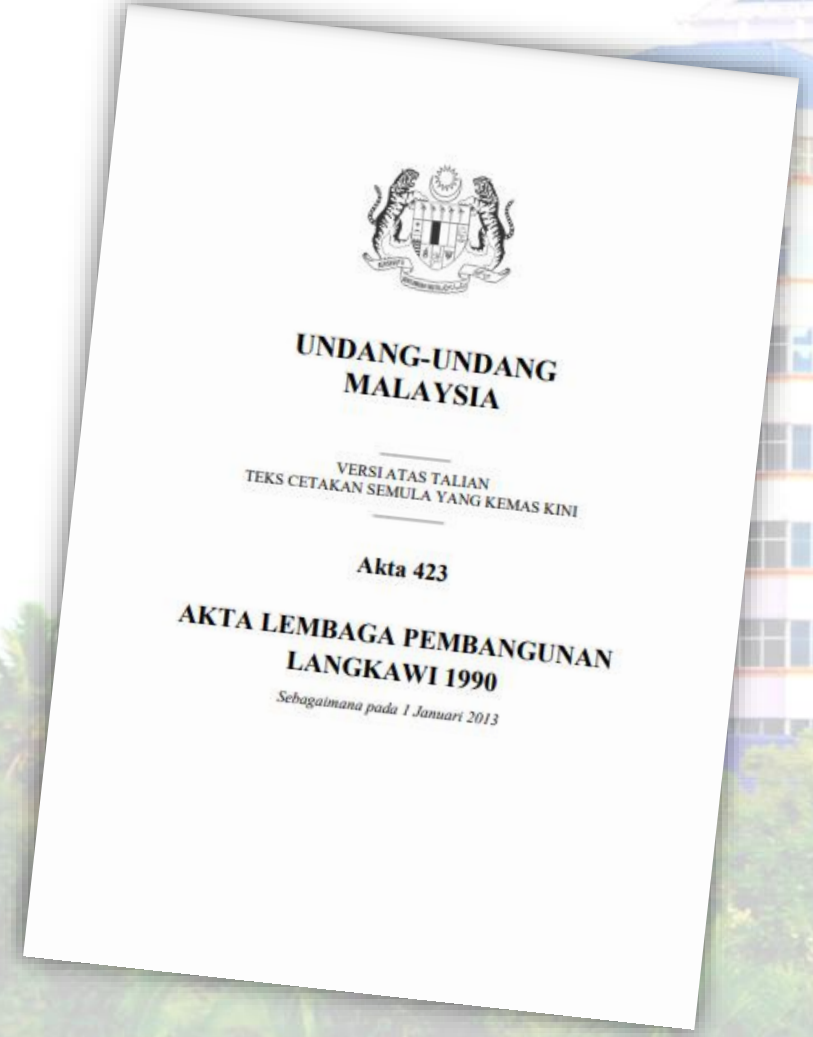
Terima Kasih

LADA

MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC), PARLIMEN KE-15 BIL. 7(B) TAHUN 2023 PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH LADA

13 Disember 2023

Penubuhan LADA



UNDANG-UNDANG
MALAYSIA

VERSI ATAS TALIAN
TEKS CETAKAN SEMULA YANG KEMAS KINI

Akta 423

AKTA LEMBAGA PEMBANGUNAN
LANGKAWI 1990

Sebagaimana pada 1 Januari 2013

LADA Ditubuhkan Pada
15 Mac 1990 Di Bawah
Akta Lembaga Pembangunan Langkawi 1990 (Akta 423)
Dan Pindaan Tahun 1994 (Akta A882)

FUNGSI LADA

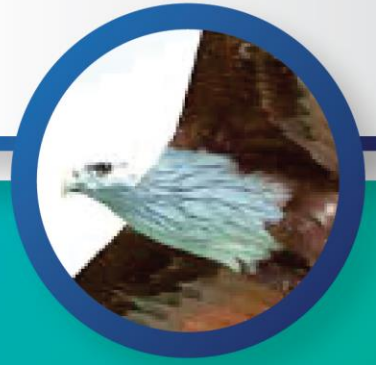
Seksyen 4. (1) AKTA 423

FUNGSI LEMBAGA IALAH:

PEMBANGUNAN & SOSIAL EKONOMI

Memajukan, menggalakkan, memudahkan dan mengusahakan pembangunan ekonomi dan sosial dalam kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi;

- Aktiviti Pelancongan
- Komuniti
- Ekonomi Langkawi
- Pelaburan



PELANCONGAN

Memajukan dan menggalakkan Kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi sebagai destinasi pelancongan dan kawasan bebas duti;

INFRASTRUKTUR

Memajukan menggalakkan, memudahkan dan mengusahakan pembangunan pelancongan dan infrastruktur serta pembangunan tempat tinggal, pertanian, perindustrian dan komersial dalam kawasan Lembaga Pembangunan Langkawi; dan

- Infra / bangunan
- Kemudahan

RINGKASAN ISU LKAN LADA – DALAM TINDAKAN

JUMLAH
14

DALAM TINDAKAN
10

SELESAI
4

ISU 1
Pencapaian Projek Pembangunan LADA

ISU 2 & 3
Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

ISU 7
Projek Meroboh Dan Membina Semula Bangunan Auditorium Kota Mahsuri

ISU 8
Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

ISU 9
Projek Perkampungan Tok Senik Resort

ISU 10
Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA
- Hak Milik Rumah Kepada Pembeli

ISU 12
Pengurusan Secara Manage & Operate
- Jeti Pelancongan Chenang

ISU 13
Pengurusan Secara Manage & Operate
- Restoran 1 Malaysia

ISU 14
Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 1 - perenggan 5.1.1.1. **Pencapaian Projek Pembangunan LADA** **STATUS:**	
Sebanyak enam (6) projek siap dengan EOT telah diberikan tempoh lanjutan masa antara 72 hingga 977 hari manakala empat (4) projek dalam pelaksanaan lewat jadual antara 1.8% hingga 9%.	Sebanyak 20 projek pembangunan baru dan sambungan telah diluluskan di bawah RMKe-11 dan RMKe-12 termasuk satu projek sambungan Blueprint Pelancongan Langkawi (BPL). **Status terkini 20 projek:** i. 15 projek siap ii. 3 projek dalam pelaksanaan iii. 2 projek batal **Justifikasi EOT bagi enam (6) projek, antaranya adalah:** i. Pelaksanaan Kawalan Pergerakan (PKP) - 2 projek ii. Masalah di tapak bukan disebabkan kontraktor - 6 projek iii. Kelewatan menerima bekalan bahan binaan - 2 projek **Status empat (4) projek lewat jadual @ 30 November 2023:** **i. Siap:** Membina Baru Jeti Di Gua Langsir **ii. Siap:** Meroboh Dan Membina Semula Jeti Pelancong Di Teluk Mempelam **iii. Siap:** Meroboh dan Membina Semula Kemudahan Jeti Pelancong di Gua Cherita **iv. Dalam pelaksanaan:** Projek Membina Baharu Jambatan Sungai Perangin Oriental Village – (jadual: 90%, sebenar: 90%). EOT: 603 hari

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 2 - perenggan 5.1.1.2.a. **Pencapaian Projek Pelaburan Swasta** **STATUS:**	
Satu (1) projek siap belum dimeterai perjanjian pajakan tanah dan empat (4) projek dalam pelaksanaan telah mengalami kelewatan jadual antara 2% hingga 54.3%.	▪ Satu (1) projek yang siap adalah merujuk kepada Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi. Maklum balas bagi isu pajakan tanah belum ditandatangani akan diperincikan dalam isu 8 mengenai pengurusan Hotel St. Regis. ▪ Empat projek dalam pelaksanaan mengalami kelewatan disebabkan faktor-faktor berikut: i. **Perdana Quay dimajukan oleh TCB Mining Sdn Bhd**: permohonan syarikat untuk menambah baik pelan induk pembangunan, isu-isu teknikal berkaitan, isu hak milik strata dan penangguhan projek selepas pandemik COVID-19. ii. **The Burau dimajukan oleh Benua Mahsuri Sdn Bhd**: ketidakupayaan pelaksanaan pelan induk pembangunan asal, keperluan teknikal (EIA), sekatan tanah (pengisytiharaan Melayu) dan pandemik COVID-19. iii. **Langkawi City dimajukan oleh PFCE Integrated Plant & Project Sdn Bhd**: perubahan fasa pembangunan, kekangan pembiayaan projek, perubahan trend permintaan hartanah dan pandemik COVID-19. iv. **Langkawi Premium Outlet dimajukan oleh BDBMBI Langkawi Ventures Sdn Bhd**: ketidakupayaan syarikat untuk mendapatkan *anchor tenant*, perubahan trend kemasukan pelancong ke Langkawi dan pandemik COVID-19.

Samb…

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 2 - perenggan 5.1.1.2.a. **Pencapaian Projek Pelaburan Swasta** **STATUS:**	
Satu (1) projek siap belum dimeterai perjanjian pajakan tanah dan empat (4) projek dalam pelaksanaan telah mengalami kelewatan jadual antara 2% hingga 54.3%.	LADA telah mengambil tindakan supaya projek pembangunan swasta tidak mengalami kelewatan dan akan siap mengikut jadual: • Mengemas kini dasar pelaburan dan pelaksanaan projek melalui Dasar Strategik Pelaburan dan Pengurusan Aset LADA (DSPPA 2022) seperti gadaian, surat kuasa wakil, sekuriti projek dan bayaran; • Laporan pemantauan secara bulanan melalui Laporan Pemantauan Pelaksanaan Projek-Projek Pelaburan; • Pemantauan secara sukuan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan, Pembangunan dan Pelaburan LADA dan dibentangkan kepada Panel Penasihat Pelaburan LADA; dan • Mesyuarat Jawatankuasa Bersama secara berkala bagi model pelaburan perkongsian pintar.

Samb…

ISU 2 - perenggan 5.1.1.2.a.

Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
Tiga (3) daripada enam (6) projek dibatalkan setelah perjanjian pajakan ditamatkan susulan ketidakpatuhan syarat perjanjian oleh Syarikat.	i. Projek Muzium Coklat oleh DR Group: Pembangunan Produk Pelancongan atas tanah berkeluasan 0.59 ekar. ii. Projek Geopark City oleh Sentoria Langkawi Sdn Bhd: Pembangunan Residensi dan Kompleks Perniagaan atas tanah berkeluasan 70 ekar. iii. Medical Village oleh Sentoria Langkawi Sdn Bhd: Pembangunan Residensi dan Kemudahan Perubatan di tanah berkeluasan 50 ekar. • Penamatan perjanjian melibatkan projek Muzium Coklat, Langkawi Geopark City dan Medical Village disebabkan oleh ketidakpatuhan terhadap perjanjian pajakan. • Pemotongan 20% daripada keseluruhan bayaran pajakan tanah telah dibuat mengikut syarat-syarat perjanjian bagi penamatan perjanjian pajakan tanah dengan pihak syarikat. • Tindakan penyelesaian melalui tindakan undang-undang masih sedang berjalan.

LADA

ISU 3 - perenggan 5.1.1.2.b.

Pencapaian Projek Pelaburan Swasta

STATUS:

Perincian Isu

- Merujuk kepada MasPlan, daripada 19 konsep pembangunan, satu (1) konsep telah ditandatangani perjanjian, 15 konsep pembangunan masih dalam tindakan LADA dan tiga (3) lagi konsep belum berjaya menarik minat pelabur.
- Sejumlah tanah kosong yang tidak diperuntukkan dalam Investment Guide telah ditawarkan kepada syarikat yang berminat melaksanakan projek ekonomi berskala kecil.

Maklum Balas Terkini

- MasPlan – Diluluskan dalam Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA Bil. 2 Tahun 2016 pada 20 November 2016 sebagai persediaan hala tuju dan komitmen untuk membangunkan tanah LADA sehingga tahun 2030.
- Investment Guide – Digunakan sebagai pamplet rujukan bagi pelabur yang berminat membangunkan tanah-tanah kosong LADA.
- Keseluruhannya sebanyak 19 konsep pembangunan ditawarkan bagi tahun 2016 hingga 2030 kepada pelabur.

- Sehingga November 2023, sebanyak 80 cadangan pelaburan diterima namun tidak memenuhi kriteria ditetapkan seperti dokumen tidak lengkap dan kekangan sumber pembiayaan projek menyebabkan permohonan ditolak.
- Konsep MasPlan telah disemak semula dan ditambah baik berdasarkan kepada pembangunan semasa Langkawi.
- Garis Panduan Pembangunan Tanah-Tanah Pasif Milik LADA telah dibentang dan diperakukan oleh Panel Penasihat Pelaburan LADA pada 3 Disember 2023.

LADA

ISU 7 - perenggan 5.2.2.2.

Projek Meroboh Dan Membina Semula Bangunan Auditorium Kota Mahsuri

STATUS:

Perincian Isu

- Kedua-dua projek yang dilaksanakan oleh kontraktor berbeza mengalami kelambatan siap dengan keseluruhan EOT berjumlah 742 hari.
- JKR telah mengeluarkan surat Tuntutan Perakuan Kos Penamatan berjumlah RM2.84 juta kepada kontraktor asal pada 9 November 2021. Tuntutan ini dibuat disebabkan kegagalan kontraktor asal menyiapkan projek mengikut syarat-syarat kontrak.

Maklum Balas Terkini

Projek Auditorium Kota Mahsuri telah diluluskan pada RP4 RMKe-11 tahun 2019. Siling keseluruhan yang diluluskan berjumlah RM7 juta. Pegawai Penguasa (SO) bagi projek ini adalah JKR. Projek ini telah siap pada 31 Mei 2022.

- EOT diluluskan oleh pihak SO berdasarkan terma kontrak antaranya disebabkan oleh arahan PKP dan keperluan kelulusan pembentungan.
- Lanjutan daripada tuntutan perakuan kos penamatan dan surat peringatan pada 20 Februari 2022 berjumlah RM2.84 juta oleh JKR, kontraktor asal telah melantik peguam dan memfailkan Notis Arbitrasi bagi mencabar penamatan kontrak tidak sah dan menuntut ganti rugi bagi kerja-kerja yang dilaksanakan melalui surat bertarikh 24 Februari 2022.
- Prosiding timbang tara terakhir adalah pada 18 April 2023. Keputusannya belum dimuktamadkan sehigga kini dan penjelasan klarifikasi lisan dijangka akan diadakan pada Disember 2023.
- Kes ini dikendalikan oleh Peguam Persekutuan yang mewakili Kerajaan Malaysia (JKR) dan tidak melibatkan LADA memandangkan kontrak yang dimasuki adalah di antara kontraktor dan JKR.

LADA

ISU 8 - perenggan 5.2.3.1.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

a. Hasil Pajakan Tanah

b. Hak Pemilikan Tanah

STATUS:

- Cadangan pembangunan Hotel St. Regis Langkawi mula dibina pada tahun 2013 bersekali Langkawi International Convention Centre (LICC) sempena Langkawi Asean Summit 2015.
- Syarikat Integrated Nautical Resort Sdn. Bhd. (INR) ditubuhkan bersama LADA, MOF dan Rajawali melalui Shareholders Agreement (SHA) bagi membangunkan projek ini.
- LADA bertanggungjawab membuat perolehan tanah daripada Kerajaan Negeri dan pemilik lain serta perlu memajak kepada syarikat INR berdasarkan kepada SHA (hak milik selama-lamanya, luar rizab Melayu, syarat hotel).
- Kesemua tiga (3) lot tanah berkeluasan 47.405 ekar telah selesai diperolehi pada 2018 dan diberi milik kepada LADA dengan kos keseluruhan sebanyak RM69.67 juta yang dibiayai sepenuhnya oleh MOF.

Samb…

LADA

ISU 8 - perenggan 5.2.3.1.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

a. Hasil Pajakan Tanah

b. Hak Pemilikan Tanah

STATUS:

Perincian Isu

a. Hasil Pajakan Tanah

- Tiada perjanjian pajakan tanah.
- Hasil pajakan tanah Plot 1 berjumlah RM660,000 setahun masih belum diterima.
- Sejumlah RM3.19 juta bagi tempoh 4 tahun 10 bulan bayaran pajakan tanah Plot 1 yang masih belum dikutip.
- Kadar pajakan tanah Plot 2 masih belum dimuktamadkan.
- Hasil pajakan bagi Plot 2 pula masih belum dapat ditentukan kerana masih dalam penilaian JPPH.

Maklum Balas Terkini

- Mesyuarat Jemaah Pengarah LADA Bilangan 1 Tahun 2023 pada 15 Mei 2023 bersetuju membuat pindaan terhadap beberapa terma dan syarat dalam SHA sedia ada melibatkan pemilikan tanah selama-lamanya kepada pajakan 99 tahun, tempoh pegangan pajakan bagi Plot 2 adalah selama 60 tahun sahaja, dan terma-terma lain yang bertentangan dengan polisi atau peraturan terkini.
- Perjanjian pajakan dalam proses untuk dimuktamadkan.
- Penilaian JPPH telah diperoleh oleh LADA pada 16 April 2023 bagi Plot 2. Penilaian JPPH ini akan digunakan sebagai asas bagi tujuan penentuan nilai pajakan tanah.

Samb…

ISU 8 - perenggan 5.2.3.1.

Pembinaan Hotel St. Regis Langkawi

a. Hasil Pajakan Tanah

b. Hak Pemilikan Tanah

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
b. Hak Pemilikan Tanah ▪ Perjanjian pembiayaan berjumlah RM246.54 juta antara syarikat dan bank mendapati bentuk sekuriti yang telah dipersetujui adalah gadaian ke atas pajakan tanah (*charge over lease over the land*). ▪ Bagaimanapun, dokumen gadaian tanah masih belum dilengkapkan dan Plot 1 telah dikaveatkan oleh pihak bank mulai 29 Mac 2015. ▪ Pihak bank tidak dapat menyempurnakan gadaian ke atas pajakan tanah tersebut disebabkan perjanjian pajakan tanah antara pihak Syarikat dan LADA masih belum ditandatangani. ▪ Syarikat tidak melunaskan bayaran ansuran kepada bank bagi pembiayaan tertunggak selama 24 bulan berjumlah RM27.07 juta sehingga 30 Jun 2021. ▪ LADA berisiko kehilangan tanah pajakan kepada bank sekiranya tindakan perundangan diambil atas pelanggaran terma dan syarat dalam perjanjian pembiayaan bank.	• Perjanjian pembiayaan adalah di antara syarikat dan bank. • Setelah beberapa perbincangan dilaksanakan di antara MOF, LADA dan pihak bank, dimaklumkan bahawa tiada risiko kehilangan tanah berkenaan. • Apabila perjanjian pajakan ditandatangani, LADA akan memperoleh bayaran pajakan.

ISU 9 - perenggan 5.2.3.2.

Projek Perkampungan Tok Senik Resort

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
a. Balasan Bagi Pajakan Tanah ▪ Pegangan saham 30% bernilai RM8.3 juta masih belum didaftarkan. ▪ Permintaan LADA untuk digantikan balasan dengan bayaran tunai tidak mampu untuk dipenuhi oleh syarikat.	• LADA tidak berhasrat untuk meneruskan pegangan saham 30% di dalam Syarikat, berdasarkan kedudukan kewangan Syarikat yang tidak berdaya maju secara berterusan.
b. Gadaian Tanah LADA ▪ LADA membenarkan dua (2) lot tanah dijadikan jaminan dalam urusan pembiayaan bagi pemilikan saham dalam syarikat pihak ketiga. ▪ Perjanjian gadaian ini mendedahkan risiko kehilangan tanah sekiranya hutang tidak diselesaikan	• Tanah bernilai RM8.3 juta ini diperolehi LADA pada tahun 1992 dengan kos perolehan tanah RM2.76 juta. • Meskipun berisiko kehilangan tanah, namun dapat menyelamatkan LADA daripada menanggung liabiliti yang lebih besar sebagai pemegang saham. • Bagi mengelakkan isu ini berulang, LADA telah menambah baik polisi khusus bagi maksud gadaian yang tidak membenarkan tanah dicagarkan oleh Syarikat.

LADA

ISU 10 - perenggan 5.2.4.1.a

Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
a. Hak Milik Rumah Kepada Pembeli ▪ Tunggakan bayaran berjumlah RM723,231.60 sehingga 31 Disember 2022 melibatkan 41 unit perumahan Taman Nilam. Sebanyak 31 lot rumah telah dipindah milik walaupun pembeli belum menjelaskan tunggakan bayaran rumah sepenuhnya. ▪ Pelbagai isu jual beli rumah yang berlaku sekitar tahun 2005 hingga 2008. Antara isu yang menyebabkan tunggakan adalah tunggakan bayaran pinjaman bank, baki tunggakan telah dibayar kepada peguam pembeli, salinan perjanjian tiada dalam fail dan tunggakan bayaran pinjaman Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA)	Taman Nilam mula dibina pada 15 September 2001 dan siap pada 13 September 2003. Keseluruhan unit rumah berjumlah 614 unit yang terdiri daripada 200 unit blok A (Rumah Teres Kos Sederhana), 134 unit blok B (Rumah Kos Sederhana Rendah) dan 280 unit blok C (Rumah Teres Kos Rendah). • Daripada 614 unit dibina, sebanyak 391 unit adalah untuk jualan, 123 unit untuk sewa beli dan 100 unit untuk sewaan. • LADA telah mengambil beberapa inisiatif untuk menyelesaikannya dengan: ▪ Libat urus bersama pihak bank, peguam dan pembeli mengikut isu-isu dan status setiap transaksi. ▪ Tindakan penyelesaian diambil *as per case basis* memandangkan isu-isu terlibat memerlukan dokumentasi dan rekod transaksi sejak tahun 2005. ▪ Jawatankuasa Task Force Taman Nilam bagi melaksanakan dan memantau ke arah penyelesaian isu ini.

Samb…

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
ISU 10 - perenggan 5.2.4.1.a **Jualan dan Sewa Beli Lot Perumahan LADA** **STATUS:**	
a. Hak Milik Rumah Kepada Pembeli ▪ Tunggakan bayaran berjumlah RM723,231.60 sehingga 31 Disember 2022 melibatkan 41 unit perumahan Taman Nilam. Sebanyak 31 lot rumah telah dipindah milik walaupun pembeli belum menjelaskan tunggakan bayaran rumah sepenuhnya. ▪ Pelbagai isu jual beli rumah yang berlaku sekitar tahun 2005 hingga 2008. Antara isu yang menyebabkan tunggakan adalah tunggakan bayaran pinjaman bank, baki tunggakan telah dibayar kepada peguam pembeli, salinan perjanjian tiada dalam fail dan tunggakan bayaran pinjaman Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA)	• Sehingga 31 Oktober 2023, tiga (3) daripada 31 unit telah diselesaikan dengan pembayaran baki jualan kepada LADA oleh pembeli, menjadikan baki unit yang belum dimuktamadkan penjualan kepada 28 unit. • Daripada baki 28 unit, 13 isu masih dalam tindakan perbincangan dengan pihak peguam, 1 isu sedang dibincangkan bersama pihak bank dan 14 isu masih dalam tindakan penyelarasan oleh pihak LADA. • LADA telah menambah baik prosedur penjualan iaitu memastikan penyerahan kunci kepada pembeli dilakukan selepas bayaran penuh diterima dan disahkan oleh Bahagian Kewangan LADA. Prosedur ini telah dijadikan sebahagian daripada garis panduan penjualan rumah LADA.

ISU 12 - Perenggan 5.2.4.2.a.

Pengurusan Secara Manage & Operate

a. Jeti Pelancongan Chenang

STATUS:

Perincian Isu	Maklum Balas Terkini
▪ Fungsi jeti sebagai jeti pelancongan seperti mana terkandung di dalam perjanjian M&O tidak dijalankan dan diuruskan oleh syarikat. Keadaan ini berlaku disebabkan lokasi dan keadaan persekitaran jeti yang tidak sesuai untuk operasi jeti. ▪ Lawatan Audit pada 1 Mac 2023 mendapati jeti tidak beroperasi dan tidak berfungsi, tidak disenggara dan mengalami kerosakan teruk. Pihak Audit juga mendapati pembinaan bangunan tambahan berupa motel yang didirikan tanpa memohon kelulusan KM daripada MPLBP.	Jeti Pelancongan Chenang telah dibina pada 15 Ogos 2004 dan siap pada 22 Mei 2005. Tawaran pengurusan secara M&O kepada Syarikat Betelnut Mobile Sdn. Bhd. pada 21 Mei 2006. • Keseluruhan tanah adalah seluas 5.5 ekar yang menempatkan Jeti Pelancongan dan Jeti Penumpang ke Pulau Rebak. • Sebagai hala tuju pembangunan akan datang, LADA akan menawarkan *Request For Proposal* ke atas tapak jeti ini. • Bagi tujuan tersebut, proses pelan ukur bagi pecah sempadan lot tanah telah dimulakan.

LADA

ISU 13 - Perenggan 5.2.4.2.b.

Pengurusan Secara Manage & Operate

b. Restoran 1Malaysia

STATUS:

Perincian Isu

- RIM telah lama tidak beroperasi sejak tahun 2018 dan mengalami kerosakan pada kemasan bangunan.
- Tiada sebarang aktiviti dijalankan dalam tempoh penutupan premis sehingga ia diserah semula pada tahun 2021 tersebut.
- Syarikat tidak menjalankan pemantauan dan penyenggaraan sejak RIM tidak beroperasi pada tahun 2018. Premis restoran menjadi usang dan mengalami banyak kerosakan.

Maklum Balas Terkini

Projek RIM telah diluluskan pada tahun 2011 menggunakan peruntukan Blueprint (BPL). Siling yg diluluskan berjumlah RM4.95 juta. Projek ini telah siap pada 30 Januari 2014.

- Mulai tahun 2021, sementara memuktamadkan pelantikan operator yang baharu, LADA mengambil alih semula pengurusan RIM dan melaksanakan kerja-kerja pembersihan.
- Bagi membangunkan semula RIM, LADA telah mengeluarkan surat tawaran pengurusan pada 20 Oktober 2022 melalui kaedah kerjasama pintar (smart partnership) dengan kos pembangunan dan penyelenggaraan ditanggung oleh Syarikat.
- Bagaimanapun, pihak Syarikat telah membuat rayuan berkenaan terma-terma tawaran dan perkara ini telah dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Panel Pelaburan LADA.
- Surat tawaran balas kepada Syarikat telah dikeluarkan pada 5 Disember 2023.

LADA

ISU 14 - Perenggan 5.2.5

Pertukaran dan Pindah Milik Hartanah

STATUS:

Perincian Isu

- LADA memperoleh pemilikan satu lot tanah iaitu Lot 43858, Mukim Sg. Buloh, Selangor yang mempunyai tujuh (7) unit rumah kedai lima (5) tingkat di Bandar Damansara Perdana.
- Lokasi rumah kedai lima (5) tingkat ini berada di luar daerah Langkawi dan tidak diwartakan sebagai Kawasan LADA di bawah Akta LADA 1990.
- MOF telah meluluskan permohonan penjualan pada 12 Mei 2017. Surat MOF kepada LADA bertarikh 17 Mei 2017 menyatakan kelulusan penjualan hartanah dengan syarat harga jualan hendaklah tidak kurang daripada harga penilaian JPPH dan proses jualan dilaksanakan mengikut tatacara pelupusan aset Kerajaan.

Maklum Balas Terkini

- LADA memeterai perjanjian dengan Syarikat Tema Teladan Sdn. Bhd. iaitu anak Syarikat Kumpulan EMKAY pada 24 Julai 1999 untuk pindah milik tanah LADA di Pantai Kuala Muda, Mukim Padang Matsirat dengan bayaran RM2.72 juta.
- Sebagai balasan, tujuh (7) unit rumah kedai/pejabat di Bandar Damansara Perdana diserahkan kepada LADA

Kelulusan Menteri Kewangan bagi penjualan telah diperoleh pada tahun 2017 dan penilaian JPPH telah dilaksanakan pada tahun yang sama. LADA dalam tindakan untuk melaksanakan penilaian semula JPPH bagi tujuan penjualan. Sementara itu, aset berkenaan disewakan untuk menjana pendapatan kepada LADA.

LADA

RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, JAN merumuskan bahawa prestasi pembangunan hartanah LADA **belum mencapai prestasi yang memuaskan sebagai pemangkin kepada pelancongan.**

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

1

MOF/LADA/JKR hendaklah memantau rapi projek pembangunan LADA agar dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan

2

MOF/LADA perlu memastikan pengurusan perjanjian pajakan tanah dilaksanakan dengan teratur dan berkesan

3

LADA perlu menambah baik pengurusan hartanah pelaburan yang dilaksanakan secara pengurusan langsung oleh LADA & M&O

Terima Kasih

LADA

JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)

Parlimen Malaysia, Jalan Parlimen, 50680 Kuala Lumpur
Tel: 03-2601 7263 / 2968 6852 (DL)
E-mel: pacparlimen@parlimen.gov.my

www.parlimen.gov.my/pac