

KANDUNGAN

1. TUJUAN	4
2. LATAR BELAKANG	4
3. KEPUTUSAN JEMAAH MENTERI BERKAITAN <i>LAND SWAP</i>.....	6
4. PELAKSANAAN PROJEK-PROJEK <i>LAND SWAP</i> DI KEMENTERIAN PERTAHANAN.....	7
5. STATUS PELAKSANAAN	10
6. OBJEKTIF SIASATAN.....	12
7. SKOP DAN METODOLOGI SIASATAN	13
8. KEKANGAN SIASATAN.....	13
9. RUMUSAN PENEMUAN SIASATAN.....	14
9.1 Perancangan Projek <i>Land Swap</i> Lemah	14
9.2 Pertimbangan Politik Melebihi Kepentingan Kerajaan.....	17
9.3 Proses Perolehan Tidak Menjamin <i>Value for Money & due diligence</i> tidak dilaksanakan.....	20
9.4 Syarat Bagi Tujuan Nilaian Tanah Balasan Oleh JPPH Tidak Konsisten ..	23
9.5 Kaedah Penetapan Nilai Tanah Balasan Tidak Konsisten	24
9.6 Hasil Projek Pembangunan Tidak Memenuhi Keperluan KEMENTAH ..	27
9.7 Syarat Kontrak Yang Tidak Menjaga Kepentingan Kerajaan.....	30
9.8 Tadbir Urus Kontrak Yang Lemah	33
9.9 Pelaksanaan <i>Land Swap</i> Tidak Mematuhi Peraturan Dan SOP	34
9.10 Pandangan Agensi Pusat Tidak Diambil Kira	37
9.11 Jemaah Menteri Membuat Keputusan Dengan Maklumat Yang Terhad / Tidak Tepat	41
9.12 Kerugian kepada Kerajaan	43

10. SYOR	49
10.1 Rundingan Semula Bagi Projek <i>Land Swap</i> Demi Kepentingan Kerajaan	49
10.2 Tidak Meneruskan Projek <i>Land Swap</i>/Tiada Kontrak Tambahan.....	50
10.3 Pelaksanaan <i>Land Swap</i> Secara Tender Terbuka	51
10.4 Kaveat Pendaftar Ke Atas Tanah Balasan Projek Yang Belum Siap Sepenuhnya	52
10.5 Perancangan Projek Yang Komprehensif	52
10.6 Penetapan Syarat Penilaian Tanah Balasan	54
10.7 Bon – Bon Projek	55
10.8 Penyerahan Tanah Balasan.....	55
10.9 Kaji Semula Kewujudan Syarikat Tanah dan Harta	56
10.10 Lebihan Nilaian Tanah Balasan.....	57
10.11 Siasatan dan Tindakan Lanjut Ke Atas Pegawai Yang Didapati Melanggar Peraturan Dan Menjejaskan Kepentingan Kerajaan.....	57
10.12 Mewujudkan / Mengemaskini Inventori Tanah di KEMENТАH	57
11. PENUTUP	58

	Senarai Jadual	m/s
1.	Perbandingan Nilai Tanah Balasan JPPH dan Nilai Tanah Balasan Dalam Kontrak	25
2.	Tahun Penilaian JPPH Berbanding Tahun Kontrak Ditandatangani	26
3.	Tarikh Siap Asal (Kontrak) Berbanding Tarikh Siap Sebenar Projek Land Swap	45

	Senarai Rajah	m/s
1.	Proses Pelaksanaan Projek <i>Land Swap</i> Sedia Ada	5
2.	Tadbir Urus Projek Kerjasama Awam Swasta termasuk Projek <i>Land Swap</i> Sedia Ada (sebelum 5 Jun 2018)	5
3.	Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Projek <i>Land Swap</i>	6
4.	Cadangan Proses Baharu Projek <i>Land Swap</i>	52

RUMUSAN**LAPORAN AKHIR JAWATANKUASA SIASATAN TADBIR URUS, PEROLEHAN
DAN KEWANGAN KERAJAAN MENGENAI PROJEK *LAND SWAP* DI BAWAH
KEMENTERIAN PERTAHANAN****1. TUJUAN**

Tujuan kertas ini adalah untuk merumuskan hasil siasatan dan syor-syor penambahbaikan ke atas **16 projek *land swap*** di bawah Kementerian Pertahanan (KEMENTAH). Laporan siasatan terperinci beserta dengan syor yang komprehensif disediakan secara berasingan untuk setiap projek *land swap* tersebut.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 *Land Swap* merupakan kaedah membangunkan fasiliti kerajaan dengan dibiayai melalui tukar ganti tanah persekutuan dengan pihak swasta. Kesemua projek *land swap* ini diuruskan di bawah Unit Pembangunan Ekonomi (UPE) – sebelum 2009 atau Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS) – proses pelaksanaan selepas 2009. Projek-projek *land swap* perlu terlebih dahulu mendapatkan kelulusan prinsip melalui Mesyuarat Jemaah Menteri. Selepas itu, pihak Kementerian akan mengenalpasti skop, terma-terma kontrak dan memuktamadkan rundingan harga sebelum mendapat kelulusan yang kedua daripada Jemaah Menteri.
- 2.2 KEMENTAH melaksanakan projek *land swap* bagi menampung keperluan peruntukan pembangunan yang didapati tidak mencukupi untuk menampung perancangan menaiktaraf dan membina baharu fasiliti ketenteraan.
- 2.3 Berdasarkan amalan sebelum ini, cadangan projek *land swap* akan dikemukakan oleh Kementerian / Agensi kepada UKAS untuk dipertimbangkan oleh **Jawatankuasa Kerjasama Awam Swasta (JKAS)**, seterusnya dipertimbangkan oleh **Jawatankuasa Tertinggi Awam Swasta (JTAS)** yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara.

Selepas itu, dikemukakan kepada Jemaah Menteri untuk dipertimbangkan. Carta aliran pelaksanaan projek *land swap* adalah seperti di Rajah 1 dan 2.

- 2.4 Setiap perjanjian kontrak projek *land swap* akan melibatkan 3 pihak (*tripartite*) iaitu antara Kerajaan (diwakili oleh Kementerian berkaitan), Syarikat Tanah dan Harta Sdn. Bhd. (Syarikat di bawah Kementerian Kewangan) dan Syarikat Pemaju seperti di Rajah 3.

Rajah 1
Proses Pelaksanaan Projek *Land Swap* Sedia Ada



Sumber : UKAS, JPM

Rajah 2
Tadbir Urus Projek Kerjasama Awam Swasta termasuk Projek *Land Swap* Sedia Ada (Sebelum 5 Jun 2018)



Sumber : UKAS, JPM

Rajah 3
Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Projek Land Swap



NOTA: Tiada transaksi tunai secara fizikal. Lebihan pulangan tunai disalurkan terus ke dalam Akaun Kumpulan Wang Disatukan

Sumber : UKAS, JPM

3. KEPUTUSAN JEMAAH MENTERI BERKAITAN LAND SWAP

Beberapa keputusan Jemaah Menteri telah dibuat sebelum ini bertujuan untuk menambahbaik pelaksanaan projek *land swap*. Antaranya ialah:

- 3.1 **Semua tanah milik Persekutuan yang terlibat dengan projek penswastaan hendaklah dipindah milik kepada pihak swasta secara pegangan pajakan untuk 99 tahun dan bukan secara pegangan kekal kecuali syarikat yang terlibat adalah syarikat milik Kerajaan sepenuhnya.** (MJM bertarikh 16 Julai 1997)
- 3.2 **Program penswastaan pembangunan tanah hak milik Kerajaan secara pertukaran tanah di **Lembah Kelang** dan bandar-bandar utama tidak dilaksanakan** (MJM bertarikh 10 Ogos 2005)
- 3.3 **Rundingan ke atas projek-projek di Lembah Kelang dan bandar-bandar utama yang telah mendapat kelulusan prinsip yang melibatkan pertukaran hak milik tanah kepada pihak swasta tidak diteruskan dan kelulusannya ditarik balik** (MJM bertarikh 10 Ogos 2005)

- 3.4 **Y.A.B. Perdana Menteri diberi kuasa meluluskan beberapa projek yang melibatkan pertukaran hak milik tanah kepada pihak swasta, jika perlu (MJM bertarikh 10 Ogos 2005)**
- 3.5 Namun begitu, pada **24 Jun 2015**, Jemaah Menteri telah **mencadangkan** kaedah-kaedah baharu bagi projek secara kerjasama awam swasta iaitu :
 - 3.5.1 **Projek yang dicadangkan oleh kementerian/agensi dilaksanakan secara bidaan bersaing melalui proses *Request For Proposal (RFP)*; dan**
 - 3.5.2 **Projek yang dicadangkan oleh pihak swasta juga dilaksanakan secara bidaan bersaing melalui proses RFP di mana syarikat yang mencadangkan projek (pencadang asal) kepada Kerajaan diberi peluang untuk menyertai RFP dengan diberi kelebihan mata ganjaran semasa proses penilaian sekiranya cadangan projek yang dikemukakan adalah unik, inovatif dan memenuhi keperluan kementerian/agensi;**
 - 3.5.3 Supaya **projek-projek *Public Private Partnership (PPP)* yang melibatkan keselamatan negara atau kepentingan awam/negara boleh dilaksanakan secara RFP atau rundingan terus; dan**
 - 3.5.4 Supaya **UKAS, JPM dibenarkan menggubal dan menggunakan tatacara perolehan khusus untuk projek-projek PPP yang diluluskan oleh JTAS.**

4. PELAKSANAAN PROJEK-PROJEK *LAND SWAP* DI KEMENTERIAN PERTAHANAN

Jawatankuasa Siasatan telah melaksanakan kajian ke atas 16 projek *land swap* di bawah KEMENTAH. Projek *land swap* tersebut melibatkan keluasan tanah Kerajaan Persekutuan berjumlah **2,923.381 ekar dengan nilai tanah balasan**

yang dinilai JPPH sebanyak RM4.765 billion dan melibatkan nilai projek pembangunan fasiliti ketenteraan sebanyak RM4.886 billion.

- 4.1 Bagi Kementerian Pertahanan (KEMENTAH), projek pembangunan secara *land swap* telah mula dilaksanakan semenjak tahun 1997 dengan projek pertama iaitu Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah Kuala Lumpur dengan tanah balasan di Jalan Ampang Selangor.
- 4.2 Siasatan ke atas projek *land swap* telah dimulakan dari Julai sehingga Disember 2018 ke atas kesemua 16 projek *land swap* di bawah KEMENTAH. Senarai projek *land swap* adalah seperti berikut :
 - 4.2.1 Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)
 - 4.2.2 Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang (*Land Swap* Tanah Batu Uban, P.Pinang, 34.662 ekar)
 - 4.2.3 Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Paket IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)
 - 4.2.4 Cadangan Merekabentuk dan Membina Kem Batalion Infantri TD di lot PTD 13441, Batu Pahat, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 331.1207 ekar)
 - 4.2.5 Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands (*Land Swap* Mukim Tanah Rata, Pahang, 85.65 ekar)

- 4.2.6 Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)
- 4.2.7 Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (*Land Swap* Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar)
- 4.2.8 Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrisen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar)
- 4.2.9 Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar)
- 4.2.10 Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka (*Land Swap* Mukim Rawang, Selangor, 205.96 ekar)
- 4.2.11 Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)
- 4.2.12 Cadangan Pembinaan Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah, Perak (*Land Swap* Tanah Kuarters ATM, Jln Kuching, Mukim Batu, WPKL, 3.976 ekar)
- 4.2.13 Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (*Land Swap* Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar)
- 4.2.14 Cadangan Pembangunan Menyeluruh Kem Markas Ke-11 Bridged, Depot Simpanan Pertahanan dan PERHEBAT (*Land Swap* Sungai Buloh, 314.128 ekar)

- 4.2.15 Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentonmen secara *Outright Sale Purchase* (Kem Batu Kentonmen K. Lumpur, 280 ekar)
- 4.2.16 Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)

Butiran projek *land swap* dan butiran adalah seperti di **Lampiran A**.

5. STATUS PELAKSANAAN

- 5.1 Berdasarkan maklumat yang dikemukakan, berikut merupakan status pelaksanaan setiap projek *land swap* :

5.1.1 **Telah Siap Dibina**

- i. Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)
- ii. Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang (*Land Swap* Tanah Batu Uban, P.Pinang, 34.662 ekar)
- iii. Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)
- iv. Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands (*Land Swap* Mukim Tanah Rata, Pahang, 85.65 ekar)

- v. Cadangan Merekabentuk dan Membina Kem Batalion Infantri TD di lot PTD 13441, Batu Pahat, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 331.1207 ekar)

5.1.2 Dalam Pembinaan

- i. Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)
- ii. Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (*Land Swap* Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar)

5.1.3 Gagal dan ditamatkan

- i. Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)

5.1.4 Telah menandatangani perjanjian (dalam tempoh *condition precedent*)

- i. Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar)

5.1.5 Untuk Ditandatangani

- i. Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar)
- ii. Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka (*Land Swap* Mukim Rawang, Selangor, 205.96 ekar)

- iii. Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap Kinrara, 94.01 ekar*)

5.1.6 Kelulusan Prinsip Kabinet

- i. Cadangan Pembangunan Menyeluruh Kem Markas Ke-11 Bridged, Depot Simpanan Pertahanan dan PERHEBAT (*Land Swap Sungai Buloh, 314.128 ekar*)
- ii. Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentonmen secara *Outright Sale Purchase* (Kem Batu Kentonmen K. Lumpur, 279 ekar)
- iii. Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (*Land Swap Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar*)
- iv. Cadangan Pembinaan Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah, Perak (*Land Swap Tanah Kuarters ATM, Jln Kuching, Mukim Batu, WPKL, 3.976 ekar*)

6. OBJEKTIF SIASATAN

Objektif siasatan seperti berikut:

- 6.1 mengenal pasti sebarang kelemahan dan kecuaian dalam proses tadbir urus, perolehan dan kewangan Kerajaan; dan
- 6.2 mengenal pasti syor-syor yang bersesuaian untuk dikemukakan kepada pihak Kerajaan.

7. SKOP DAN METODOLOGI SIASATAN

- 7.1 Skop siasatan meliputi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan projek pembangunan bagi tempoh tahun 2010 sehingga Disember 2018. Metodologi siasatan ini dijalankan dengan kaedah berikut:
- 7.1.1 pembentangan kronologi dan isu projek oleh Agensi terlibat iaitu Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS), Bahagian Pembangunan Kementerian Pertahanan (KEMENTAH), Bahagian Perolehan Kerajaan, Kementerian Kewangan (MOF), Bahagian Perkhidmatan Kejuruteraan Pertahanan (BPKP) dan Markas Tentera yang berkaitan.
 - 7.1.2 menyemak dan menganalisis rekod/dokumen utama bagi projek ini seperti Memorandum Jemaah Menteri, minit mesyuarat, minit pengurusan tertinggi yang terlibat antaranya seperti YAB TPM, YB Menteri Pertahanan dan KSU KEMENTAH; terma kontrak (draf yang telah dikemukakan kepada Peguam Negara);
 - 7.1.3 lawatan fizikal ke tapak pembinaan; dan
 - 7.1.4 temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab untuk tujuan pengesahan.

8. KEKANGAN SIASATAN**8.1 Fail dan dokumen tidak dapat dikesan**

Jawatankuasa Siasatan melaksanakan siasatan melalui semakan ke atas dokumen yang sedia ada. Namun demikian, didapati sesetengah dokumen seperti surat kelulusan, minit mesyuarat dan lain-lain dokumen tidak dapat dikesan di KEMENTAH mahupun di agensi pusat seperti UPE, UKAS dan Kementerian Kewangan. Jawatankuasa Siasatan memandang serius ke atas perkara ini terutama sekali bagi kes yang sedang atau akan dibawa untuk proses perundangan.

9. RUMUSAN PENEMUAN SIASATAN

Berdasarkan kepada metodologi siasatan di Para 4 yang dijalankan antara bulan Julai hingga Disember 2018, mendapati:

9.1 Perancangan Projek *Land Swap* Lemah

- 9.1.1 Berdasarkan semakan, hanya 2 daripada 16 projek pembangunan iaitu PUSPAHANAS dan Fasiliti Skuadron 323 TUDM Bukit Banang, Johor yang dikenalpasti terkandung dalam Pelan Pembangunan KEMENTAH. Ini bermakna **14 projek selebihnya adalah bukan merupakan projek yang dikenalpastikan sebagai keutamaan** dalam Pelan Pembangunan KEMENTAH.
- 9.1.2 Dalam pada itu, 10 daripada 16 projek dimulakan **melalui penerimaan cadangan daripada pihak swasta (*unsolicited proposal*)** di mana pihak swasta yang mengenalpasti tanah balasan dan seterusnya mencadangkan Projek Pembangunan untuk dipertimbangkan oleh KEMENTAH.
- 9.1.3 Memandangkan kebanyakan cadangan projek dimulakan oleh pihak swasta (*unsolicited proposal*) dan tidak terkandung dalam projek pembangunan serta tiada dalam Pelan Strategik KEMENTAH, **perancangan projek adalah secara ad-hoc** sehingga terdapat kes di mana skop projek belum dimuktamadkan ketika dibawa untuk kelulusan prinsip Jemaah Menteri. Malahan terdapat skop projek yang terkandung dalam perjanjian yang telah ditandatangani adalah tidak sama dengan skop projek yang dibentangkan dan diluluskan secara prinsip Jemaah Menteri. Kesan daripada itu, **tempoh antara kelulusan prinsip Jemaah Menteri dan perjanjian ditandangani mengambil masa yang lama** sehingga ada kes yang mencecah 8 tahun. Bagi kes pembinaan Kem Paloh, PLPL, MTU2, kontrak masih belum ditandatangani selepas 6 tahun kelulusan prinsip diberikan oleh Jemaah Menteri. Bagi Cadangan Pembangunan

Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar), skop terperinci projek masih belum dimuktamadkan ketika kontrak ditandatangani.

- 9.1.4 Berdasarkan **cadangan penambahbaikan** yang dipersetujui oleh Jemaah Menteri pada tahun 2015, tempoh masa 1 tahun ditetapkan untuk rundingan projek selepas mendapat kelulusan prinsip daripada Jemaah Menteri mengenai pembida-pembida yang terpilih. Sekiranya **rundingan projek tidak dimuktamadkan dalam tempoh 1 tahun, JTAS hendaklah menentukan hala tuju pelaksanaan projek** sama ada untuk dirundingkan semula, dimansuhkan, penyediaan RFP yang baharu atau lain-lain. Ini bertujuan untuk memastikan kepentingan Kerajaan terjamin dan kementerian berpeluang untuk mendapatkan tawaran daripada syarikat yang lain. Sekiranya sesuatu projek mengambil masa yang lama untuk dimuktamadkan, kesannya adalah **KEMENTAH lewat memperoleh fasiliti yang hendak dibina di samping mengalami kerugian dari segi harga tanah balasan dan peningkatan kos pembinaan.** Misalnya, terdapat projek *land swap* di mana nilai tanah balasan yang ditetapkan adalah pada tahun kelulusan prinsip Jemaah Menteri diterima dan bukan ketika kontrak ditandatangani.
- 9.1.5 Ketidakpastian serta kelewatan menetapkan skop projek membuka ruang kepada syarikat untuk mengambil kesempatan dan seterusnya mempengaruhi KEMENTAH dalam menambah skop projek sekiranya nilai tanah balasan adalah melebihi daripada anggaran syarikat. Selain itu, kos projek juga didapati meningkat mengikut nilai tanah balasan. Ini berkemungkinan menyebabkan senario *over build* atau pembangunan *based on wants and not need*. Antara projek yang mengalami isu seperti di atas adalah seperti berikut:

i. **Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar*)**

Berdasarkan penilaian JPPH yang terkini, terdapat lebihan wang sebanyak RM54.785 juta daripada nilai tanah balasan (RM128.285 juta tolak RM73.5 juta). Syarikat [REDACTED] Sdn. Bhd. telah memohon supaya lebihan tersebut digunakan untuk membiayai kos kerja-kerja tambahan mengikut keperluan TUDM dan sebanyak RM40.785 juta dipersetujui untuk pembangunan dan perpindahan LASARUD di Mukim Bebar, Pekan. Namun begitu, perincian skop projek LASARUD masih belum dimuktamadkan sehinggalah perjanjian ditandatangani oleh KEMENTAH dan [REDACTED]. Jawatankuasa Siasatan mendapati, tindakan UKAS dan KEMENTAH tidak memuktamadkan skop dan perincian projek sebelum kontrak ditandatangani akan mendedahkan risiko kerugian kepada Kerajaan.

ii. **Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)**

Peningkatan nilai tanah balasan menyebabkan sebanyak RM15 juta telah digunakan untuk *in kind* bagi penyediaan perabot.

iii. **Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)**

Pada asalnya Kem Paloh tidak terkandung dalam skop projek untuk projek *Land Swap* Kinrara. Namun dengan peningkatan nilai tanah balasan, Kem Paloh telah dimasukkan sebagai projek tambahan dan seterusnya menyebabkan salah satu skop asal kem baru Tentera Darat di Port Dickson digugurkan.

- iv. **Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (Land Swap Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)**

Sebanyak RM13.8 juta yang merupakan *reimbursable* dari jumlah bayaran premium tanah yang didahulukan oleh KEMENTAH pembelian tanah sepatutnya digunakan untuk kerja-kerja menaik taraf bagi Fasa 1 Kem Rasah (Markas 1 Briged) di Seremban seperti yang dipersetujui oleh Jemaah Menteri. Namun, atas rayuan Syarikat, KEMENTAH telah bersetuju untuk menggunakan wang tersebut untuk pembelian perabot.

9.2 Pertimbangan Politik Melebihi Kepentingan Kerajaan

- 9.2.1 Jawatankuasa Siasatan mendapati **penglibatan anggota pentadbiran, iaitu YAB Perdana Menteri dan YB Menteri Pertahanan**, adalah jelas dalam kebanyakan kes *land swap* (**13 daripada 16 kes**) seperti :
- i. Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar)
 - ii. Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)
 - iii. Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands (*Land Swap* Mukim Tanah Rata, Pahang, 85.65 ekar)

- iv. Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)
- v. Cadangan Merekabentuk dan Membina Kem Batalion Infantri TD di lot PTD 13441, Batu Pahat, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 331.1207 ekar)
- vi. Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)
- vii. Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (*Land Swap* Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar)
- viii. Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka (*Land Swap* Mukim Rawang, Selangor, 205.96 ekar)
- ix. Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar)
- x. Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)
- xi. Cadangan Pembangunan Menyeluruh Kem Markas Ke-11 Bridged, Depot Simpanan Pertahanan dan PERHEBAT (*Land Swap* Sungai Buloh, 314.128 ekar)
- xii. Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentonmen secara *Outright Sale Purchase* (Kem Batu Kentonmen K. Lumpur, 279 ekar)

- xiii. Cadangan Pembinaan Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah, Perak (*Land Swap* Tanah Kuarters ATM, Jln Kuching, Mukim Batu, WPKL, 3.976 ekar)
- 9.2.2 Semakan dengan Suruhanjaya Pilihan Raya Malaysia (SPR) telah mengesahkan dapatan Jawatankuasa Siasatan bahawa beberapa Kem Tentera termasuk **Kem Bera, Kem Segamat, Kem Paloh (*Land Swap* Kinrara) dan Kem Hutan Melintang** - Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (*Land Swap* Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar) dibina bagi tujuan dan kepentingan politik, yakni pemindahan pengundi sebelum Pilihanraya Umum Ke-14. Kehadiran pihak SPR dalam lawatan tapak ke Kem Bera, Kem Segamat dan Kem Hutan Melintang jelas menunjukkan bahawa pembinaan kem tersebut adalah **berunsur kepentingan politik anggota pentadbiran khususnya strategi untuk memenangani Pilihanraya Umum Ke-14 bagi kawasan-kasawan yang terlibat dan bukannya strategik ketenteraan**. Di samping itu, bagi Kem Paloh, memo dari Setiausaha Politik KEMENTAH jelas menyatakan bahawa keutamaan hendaklah diberikan kepada pembinaan Kem Paloh bagi tujuan kepentingan politik di Parlimen Sembong sehingga menyebabkan **surat arahan dikeluarkan kepada syarikat untuk membeli tanah dan memulakan pembinaan tanpa sebarang kontrak ditandatangani terlebih dahulu**.

9.3 Proses Perolehan Tidak Menjamin *Value for Money & due diligence* tidak dilaksanakan

9.3.1 Kaedah perolehan

- i. Berdasarkan semakan, **12 daripada 16 daripada projek land swap telah / akan diuruskan secara rundingan terus.** Walau bagaimanapun, berdasarkan kepada keputusan Jemaah Menteri pada 2015, projek PPP termasuk *land swap* hendaklah dilaksanakan secara *Request for Proposal* (RFP) melainkan ia melibatkan keselamatan negara atau kepentingan awam/negara yang dibenarkan untuk diuruskan secara RFP terhad atau rundingan terus.
- ii. Walaupun KEMENTAH merupakan kementerian di bawah sektor keselamatan, namun demikian, Jawatankuasa Siasatan berpandangan projek-projek **pembangunan fasiliti KEMENTAH masih boleh dilaksanakan menggunakan kaedah RFP atau tender terbuka** memandangkan ianya tidak melibatkan isu keselamatan dan faktor strategik pertahanan. Ini adalah kerana kebanyakan projek pembangunan yang terlibat merupakan pembinaan infrastruktur seperti bangunan operasi, bangunan kediaman, rumah angkatan tentera, institusi latihan (PUSPAHANAS), gudang yang tidak memerlukan kontraktor pembinaan ketenteraan yang khusus.

9.3.2 Tiada *due diligence* semasa pemilihan syarikat / kontraktor

- i. Berdasarkan Garis Panduan Kerjasama Awam-Swasta 2009, salah satu syarat yang ditetapkan adalah penaja projek mempunyai kedudukan kewangan kukuh dengan modal berbayar *Special Purpose Vehicle* (SPV) sekurang-kurangnya 10% daripada nilai projek. Namun demikian, didapati beberapa syarikat yang dilantik tidak memenuhi syarat tersebut :

- a. Syarikat [REDACTED] Sdn. Bhd. ([REDACTED]), SPV di bawah Syarikat [REDACTED] Sdn. Bhd. ([REDACTED]) bagi Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) **hanya mempunyai modal berbayar RM400 ribu (0.71% daripada anggaran keseluruhan kos pembangunan projek bernilai RM56 juta).**
- b. [REDACTED] Sdn. Bhd. bagi Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar) **hanya mempunyai modal berbayar sebanyak RM210 ribu (kos projek RM128.285 juta).**
- c. Syarikat [REDACTED] Sdn. Bhd bagi Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar) **hanya mempunyai modal berbayar sebanyak RM3 juta (kos projek RM256 juta)**
- ii. Selain daripada projek pembinaan Kompleks 7 Briged, Skudai, Johor, pemilik syarikat yang sama turut terlibat untuk melaksanakan Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar). Walaupun projek ini siap ia telah mengalami **kelewatan selama 11 tahun** disebabkan masalah kewangan syarikat. Pada masa yang sama, anak syarikat [REDACTED] iaitu [REDACTED] Sdn Bhd merupakan kontraktor bagi projek pembinaan Politeknik Muadzam Shah, Pekan juga didapati gagal menyiapkan projek tersebut dan akhirnya diambil alih oleh syarikat yang lain.

- iii. **Keupayaan teknikal syarikat yang dipilih juga diragui.** Sebagai contoh syarikat yang dipilih untuk melaksanakan Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar) iaitu Syarikat ██████████ Sdn. Bhd. tidak mempunyai kepakaran dan pengalaman dalam melaksanakan tiga projek di atas khususnya pemindahan dan penempatan sistem radar kerana aktiviti utama syarikat merupakan pembangunan dan pengeluar kuari. Syarikat ██████████ juga tidak berdaftar di bawah CIDB. Keupayaan syarikat juga dipertikaikan untuk melaksanakan projek di dua (2) lokasi berjauhan iaitu di Bukit Banang, Batu Pahat, Johor dan di Pangkalan Udara Kuantan, Pahang serta Projek 3 di Mukim Bebar, Pekan, Pahang sekiranya skop projek ini dimuktamadkan kelak.
- iv. Beberapa syarikat yang dipilih didapati mengalami masalah kewangan sehingga menyebabkan projek tertangguh seperti ██████████ Sdn. Bhd. untuk projek PUSPAHANAS. Kelemahan kewangan syarikat jelas terbukti apabila syarikat mengemukakan rayuan permohonan bagi pengecualian bon pelaksanaan, bon tanah, nilai tanah balasan dan sebagainya. Pada masa yang sama, kelewatan syarikat untuk mengemukakan dokumen teknikal juga amat ketara sehingga menyebabkan kelewatan bertahun-tahun. Ini menunjukkan ***due diligence* yang komprehensif dari segi kedudukan kewangan dan kemampuan teknikal tidak dilaksanakan ke atas syarikat yang hendak melaksanakan projek pembangunan.**

9.4 Syarat Bagi Tujuan Nilaian Tanah Balasan Oleh JPPH Tidak Konsisten

- 9.4.1 Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) merupakan ahli dalam Jawatankuasa Kerjasama Awam Swasta (JKAS). Setiap tanah balasan yang hendak dipindah milik akan dinilai oleh JPPH bagi tujuan penetapan nilai tanah balasan dalam perundingan bersama syarikat.
- 9.4.2 Penetapan syarat bagi tujuan JPPH melaksanakan penilaian tanah akan ditetapkan oleh JKAS dengan mengambil kira tempoh pegangan, kategori tanah dan kegunaan tanah. Adalah didapati **syarat yang ditetapkan bagi tujuan penilaian JPPH adalah tidak konsisten** untuk projek *land swap* KEMENTAH mahupun mengikut keputusan Jemaah Menteri sebelum ini. Sebagai contoh, didapati adanya tanah balasan yang dinilai dengan syarat tempoh pajakan kekal dan bukannya pegangan 99 tahun dan kegunaan sedia ada dan bukannya yang tertinggi dan terbaik.
- 9.4.3 Dalam projek Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (Land Swap Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar), pada asalnya tanah balasan dinilai dengan menggunakan syarat kategori tanah bangunan dengan pajakan 99 tahun dengan nilai sebanyak RM128.29 juta. Namun demikian, tanah dinilai semula dengan menggunakan kategori tanah tiada dengan pegangan kekal. Perubahan tersebut telah menyebabkan tanah diturunkan nilai kepada RM103.85, iaitu penurunan sebanyak RM24.4 juta.
- 9.4.4 Bagi dua (2) projek yang melibatkan tanah di Sarawak, syarat tambahan iaitu andaian kos tukar syarat ditanggung oleh syarikat telah digunakan bagi tujuan penilaian JPPH. Disebabkan tambahan syarat tersebut, nilai tanah balasan telah berkurangan secara signifikan :

- i. Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) di mana tanah balasan yang mulanya dinilai sebanyak RM71.5 juta diturunkan kepada RM44.97 juta (pengurangan sebanyak RM26.53 juta); dan
- ii. Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (*Land Swap* Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar) di mana tanah balasan yang mulanya dinilai sebanyak RM77.5 juta diturunkan kepada RM63 juta (pengurangan sebanyak RM14.5 juta).

9.5 Kaedah Penetapan Nilai Tanah Balasan Tidak Konsisten

- 9.5.1 Penetapan nilai tanah balasan sepatutnya **hendaklah sekurang-kurangnya sama atau lebih daripada penilaian JPPH**. Ini adalah bertujuan memastikan Kerajaan tidak mengalami kerugian dalam projek *land swap*. Namun demikian, didapati empat (4) kes di mana mulai tanah balasan adalah kurang daripada nilai JPPH. Sila rujuk Jadual 1.
- 9.5.2 Kerajaan didapati **mengalami kerugian sebanyak RM166.81 juta** kerana menetapkan nilai tanah balasan kurang daripada penilaian JPPH.

Jadual 1
Perbandingan Nilai Tanah Balasan JPPH dan
Nilai Tanah Balasan Dalam Kontrak

No.	Projek Pembangunan	Penilaian JPPH (RM juta)	Nilai Tanah Balasan (RM juta)	Kerugian (RM juta)
1.	Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (<i>Land Swap</i> Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)	315.51	277.00	38.51
2.	Cadangan Merekabentuk dan Membina Kem Batalion Infantri TD di lot PTD 13441, Batu Pahat, Johor (<i>Land Swap</i> Mukim Plentong, Johor, 331.1207 ekar)	57.30	55.20	2.10
3.	Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (<i>Land Swap</i> Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)	94.00	87.50	6.50
4.	Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (<i>Land Swap</i> Kinrara, 94.01 ekar)	619.70	500.00	119.70
Jumlah (RM Juta)				166.81

9.5.3 Bagi menjamin kepentingan kerajaan, nilai tahun semasa JPPH ke atas tanah balasan hendaklah digunakan semasa kontrak ditandatangani. Namun didapati kesemua kes *land swap* adalah **tidak menggunakan nilai tahun semasa iaitu ketika kontrak ditandatangani** (Sila rujuk Jadual 2). Keadaan ini menyebabkan Kerajaan mengalami kerugian memandangkan nilai tanah tersebut telahpun meningkat kerana kontrak hanya ditandatangani selepas beberapa tahun kelulusan prinsip diberikan.

Jadual 2
Tahun Penilaian JPPH Berbanding Tahun Kontrak Ditandatangani

No.	Projek Pembangunan	Penilaian JPPH (RM juta)	Tahun Penilaian JPPH	Tahun Kontrak ditandatangani
1.	Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (<i>Land Swap</i> Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)	58.30	1995	1997
2.	Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang (<i>Land Swap</i> Tanah Batu Uban, P.Pinang, 34.662 ekar)	82.03	1995	1999
3.	Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Paket IV di Sg. Besi (<i>Land Swap</i> Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)	446.13	1994/1995	2006
4.	Cadangan Merekabentuk dan Membina Kem Batalion Infantri TD di lot PTD 13441, Batu Pahat, Johor (<i>Land Swap</i> Mukim Plentong, Johor, 331.1207 ekar)	57.30	2006	2012
5.	Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands (<i>Land Swap</i> Mukim Tanah Rata, Pahang, 85.65 ekar)	41.00	2009	2012
6.	Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (<i>Land Swap</i> Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)	94.00	berdasarkan tahun 2003 dibuat pada 2012	2005
7.	Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (<i>Land Swap</i> Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar)	82.20	2017	2018
8.	Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrisen, Sarawak (<i>Land Swap</i> Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar)	59.00	2016	2018
9.	Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (<i>Land Swap</i> Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)	185.75	1995	1997

9.5.4 Menurut UKAS, secara amalan penetapan tanah balasan hendaklah antara 10% - 30% dari nilai JPPH. Namun demikian, didapati terdapat kes *land swap* di mana semasa projek diangkat untuk kelulusan prinsip Jemaah Menteri, nilai tanah balasan ditetapkan adalah di antara lingkungan tersebut. Namun begitu, setelah dinilai semula bagi tujuan kelulusan Jemaah Menteri untuk tandatangan kontrak, asas kenaikan antara 10% - 30% tidak lagi diamalkan. Amalan yang tidak konsisten tersebut merugikan Kerajaan.

9.6 Hasil Projek Pembangunan Tidak Memenuhi Keperluan KEMENTAH

9.6.1 **Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Paket IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)**

Oleh kerana penetapan nilai tanah balasan yang rendah (lebih rendah dari nilai JPPH), pembinaan rumah Angkatan Tentera (RKAT) dan depot peluru dikeluarkan dari **Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Paket IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)**. Seterusnya bagi menampung keperluan, dua projek *land swap* terpaksa dilaksanakan iaitu; (1) Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) dan; (2) Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (*Land Swap* Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar).

9.6.2 Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)

Pada asalnya, ***land swap* Kem Kinrara** adalah bertujuan untuk membolehkan Markas Briged 1 Tentera Darat di Rasah dipindah ke Kem Tentera Darat yang baharu di Port Dickson memandangkan keadaannya yang telah usang. Namun demikian, **projek ini digugurkan dan seterusnya digantikan dengan Kem Paloh yang bukan merupakan keutamaan MINDEF.** Kem Paloh yang dirancang tidak dapat menyelesaikan masalah keperluan penyewaan rumah keluarga dan mengurangkan kos penyewaan kerana **pembinaan Rumah Keluarga Angkatan Tentera (RKAT)** di dalam pelan **pembangunan asal telah dikeluarkan di Kem Paloh.** Kem ini hanya menyediakan bangunan pejabat dan rumah bujang, bermakna pegawai dan anggota yang terlibat terpaksa juga mendiami rumah di Kem Mahkota atau kawasan persekitarannya. Malahan keperluan kediaman keluarga dijangka akan bertambah rumit dengan perpindahan pegawai dan anggota daripada Kem Tebrau.

9.6.3 Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (*Land Swap* Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar)

Matlamat utama pembinaan **Kem Hutan Melintang** adalah untuk memperkuatkan ketenteraan di Pantai Barat Semenanjung Malaysia. Pada asalnya, **Pasukan 23 RAMD (BIS) di lokasi Kem Gua Permai, Tambun, Ipoh dan 4 RAD di lokasi Kem Kamunting, Taiping telah dipilih untuk dipindah dan ditempatkan di lokasi Kem Hutan Melintang.** Lokasi di Ipoh dan Taiping juga tidak sesuai kerana pembangunan pesat di sekitar kawasan tersebut. Namun, perubahan skop yang sering kali berubah sehingga kontrak ditandatangani, akhirnya didapati skop projek tidak dapat mencapai tujuan memperkuatkan

ketenteraan di Pantai Barat Semenanjung Malaysia. Hala tuju Tentera Darat terkini telah memutuskan Kem Hutan Melintang akan diduduki oleh pasukan MK Rej 503 (AW) dan Bn 1 Rej 503 (AW) yang berpangkalan di Kem Raja Dihilir, Ipoh, Perak. Kekuatan 8 Pegawai dan 92 LLP dalam pasukan tersebut menunjukkan Kem Hutan Melintang bukannya berkeutamaan tinggi bagi tujuan strategik ketenteraan.

9.6.4 Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentonmen secara *Outright Sale Purchase* (Kem Batu Kentonmen K. Lumpur, 279 ekar)

Tujuan utama adalah untuk memindah dan membina semula semua kem Logistik Tentera Darat di Batu Kentonmen dan beberapa kem-kem lain di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur memandangkan lokasi Kem Batu Kentonmen sedang mengalami pembangunan yang pesat dan tidak sesuai dari segi keselamatan dan pertahanan negara. Sepatutnya sejumlah RM1.3 bilion daripada nilai tanah balasan sebanyak RM2.3 bilion digunakan untuk projek Pembangunan semula Kem Batu Kentonmen. Namun hanya RM600 juta diperuntukkan untuk pembangunan kem dan RM1.7 bilion akan diperuntukkan kepada tabung Bantuan Bakti Negara (BBN). Ini menunjukkan matlamat asal untuk memindahkan keseluruhan Kem Batu Kentonmen termasuk RKAT ke lokasi yang lebih strategik tidak tercapai kerana kekurangan peruntukan.

9.6.5 Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)

Konsep reka bentuk terpaksa diubahsuai bagi mengoptimumkan saiz tapak di Presint 1, Putrajaya yang berkeluasan 41.04 ekar berbanding tapak Taman Templer yang berkeluasan 221.36 ekar.

Semakan Jawatankuasa Siasatan mendapati Pelan Taman Templer telah memperuntukkan kemudahan kuarters untuk anggaran 320 anggota pada satu masa serta padang kawad untuk aktiviti latihan dan acara rasmi selaras dengan matlamat pembinaan. Bagaimanapun, **kemudahan tersebut tidak diperuntukkan dalam Pelan Putrajaya** dan dikhuatiri akan memberi kesan kepada *functionality* Kompleks PUSPAHANAS secara keseluruhannya.

9.7 Syarat Kontrak Yang Tidak Menjaga Kepentingan Kerajaan

9.7.1 Peningkatan modal berbayar dimasukkan dalam *condition precedent* kontrak

- i. Terdapat projek *land swap* yang memboleh syarikat memenuhi syarat **meningkatkan modal berbayar** dalam tempoh sehingga 9 bulan melalui klausa ***condition precedent*** seperti Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) dan Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar). Ini secara tidak langsung melewatkkan projek pembinaan di samping membuka ruang kepada syarikat yang tidak mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh untuk terlibat dalam projek pembangunan.

9.7.2 Penukaran hak milik tanah balasan dibuat sebaik sahaja bon tanah diterima

- i. Klausa kontrak yang membenarkan tukarmilik tanah dibuat sebaik sahaja bon tanah diterima didapati tidak menjaga kepentingan Kerajaan. Kes yang jelas adalah **Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor** (*Land Swap* Mukim

Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar) yang telahpun gagal dan ditamatkan di mana tanah balasan telahpun ditukarmilik apabila bon tanah dikemukakan oleh syarikat walaupun projek belum disiapkan. **Bon tanah bagi projek tersebut didapati telahpun luput.**

- ii. Bagi kes **PUSPAHANAS** pula, **bon tanah dibenar untuk dikurangkan mengikut kemajuan kerja.** Nilai bon tanah yang tinggal adalah sedikit dan tidak mencukupi untuk menampung baki pembangunan sekiranya KEMENTAH ingin tamatkan kontrak dan mendapatkan khidmat kontraktor penyelamat untuk menyelesaikan projek tersebut.
- iii. Senarai projek *land swap* di mana tanah balasan dipindah milik sebelum projek siap adalah seperti berikut:
 - a. Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)
 - b. Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands (*Land Swap* Mukim Tanah Rata, Pahang, 85.65 ekar)
 - c. Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang (*Land Swap* Tanah Batu Uban, P.Pinang, 34.662 ekar)
 - d. Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)

- e. Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)
- iv. Bagi Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar), **walaupun KEMENТАH tidak bersetuju dengan kaedah bon tanah, UKAS masih memasukkan bon tanah untuk pertimbangan Jemaah Menteri bagi tujuan kelulusan memuktamadkan kontrak.**

9.7.3 Tempoh pegangan kekal

Walaupun Jemaah Menteri membuat keputusan pada 16 Julai 1997 agar semua tanah Persekutuan yang terlibat dengan projek penswastaan hendaklah dipindah milik kepada pihak swasta **secara pegangan pajakan 99 tahun** dan bukan secara pegangan kekal kecuali syarikat yang terlibat adalah syarikat milik Kerajaan sepenuhnya, namun **pajakan kekal diberikan kepada syarikat swasta bagi projek** berikut :

- i. Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)
- ii. Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang (*Land Swap* Tanah Batu Uban, P.Pinang, 34.662 ekar)
- iii. Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)

- iv. Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar)
- v. Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)

9.7.4 Pengecualian / pengurangan bon pelaksanaan

- i. Kerajaan telah menetapkan bon pelaksanaan hendaklah ditetapkan pada 5% daripada nilai projek. Namun demikian, bagi Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD Bantuan Rapat Di Kem Hutan Melintang, Bagan Datuk, Perak (*Land Swap* Kem Rasah dan Lahat, 46.159 ekar), **bon pelaksanaan hanya ditetapkan pada kadar 2.5% daripada kos projek berbanding norma biasa iaitu 5%**. Penetapan kadar yang lebih rendah adalah berdasarkan justifikasi bahawa syarikat telah memulakan kerja.
- ii. **Pengecualian bon tanah dan bon pelaksanaan telah dipersetujui** dalam kontrak tambahan bagi Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar) dengan justifikasi bahawa projek pembangunan telahpun siap.

9.8 Tadbir Urus Kontrak Yang Lemah

9.8.1 Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)

KEMENТАH telah mencadangkan agar kontrak ditamatkan selepas dua (2) tahun kontrak ditandatangani memandangkan syarikat tidak memperbaharui bon tanah dan bon pelaksanaan serta lain-lain syarat, namun UPE membuat keputusan sebaliknya. Sepanjang tahun 2002 – 2011, kepentingan Kerajaan tidak terjamin, memandangkan kedua-dua bon telahpun luput. Projek pembangunan tersebut gagal disiapkan sehingga kini dan kini Kerajaan sedang membuat tuntutan kerugian di mahkamah.

- 9.8.2 **Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (*Land Swap Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar*)**

Syarikat diberi kelonggaran syarat untuk kemukakan bon pelaksanaan dan bon tanah sepanjang pelaksanaan projek. Ini meletakkan kerajaan dalam keadaan risiko sekiranya projek gagal disempurnakan.

- 9.8.3 **Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar*)**

Siasatan mendapati kontrak asal telah dibuat pelanjutan setelah tamatnya tempoh sah laku. Kedua-dua perjanjian tambahan SA1 & SA2 masing-masing telah ditandatangani secara *back dated* selama 68 dan 31 bulan selepas tarikh tamat kontrak.

9.9 Pelaksanaan *Land Swap* Tidak Mematuhi Peraturan Dan SOP

- 9.9.1 **Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)**

Surat arahan dikeluarkan kepada syarikat untuk membeli tanah dan memulakan pembangunan sebelum kontrak

ditandatangani. Pembelian tanah tidak mengikut PK2 di mana tiada Jawatankuasa Rundingan Harga di peringkat Kementerian yang sepatutnya dihadiri oleh wakil JKTPG dan JPPH.

- 9.9.2 **Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka (*Land Swap* Mukim Rawang, Selangor, 205.96 ekar)**

Surat niat dikeluarkan oleh KEMENTAH kepada syarikat sebelum mendapat kelulusan prinsip Jemaah Menteri.

- 9.9.3 **Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentonmen secara *Outright Sale Purchase* (Kem Batu Kentonmen K. Lumpur, 279 ekar)**

Kementerian Kewangan telah mengeluarkan surat kelulusan dan jaminan kepada [REDACTED] mendahuluikan bayaran RM52 juta kepada tabung BBN sebelum kontrak ditandatangani. Pada masa yang sama ia adalah bertentangan dengan Artikel 97, Bahagian VII Peruntukan Kewangan, Perlembagaan Persekutuan menyatakan bahawa setiap hasil wang yang diterima oleh Kerajaan dalam pelbagai bentuk cara seperti penjualan aset hendaklah dimasukkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan.

- 9.9.4 **Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)**

Kementerian Kewangan telah meluluskan penerimaan bon tanah dari [REDACTED] dan bon pelaksanaan daripada [REDACTED] [REDACTED]. Mengikut Arahan Perbendaharaan 200.2 (b), institusi kewangan yang mengeluarkan bon hendaklah institusi kewangan yang diluluskan oleh MOF. Namun begitu, kedua-dua entiti bukan merupakan institusi kewangan yang dibenarkan oleh MOF untuk mengeluarkan mana-mana bon bagi pelaksanaan projek Kerajaan. Oleh demikian, tindakan pihak Kerajaan

menerima pakai bon-bon yang dikeluarkan oleh kedua-dua entiti tersebut adalah didapati tidak teratur dan tidak melindungi kepentingan Kerajaan.

9.9.5 **Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (*Land Swap Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar*)**

- i. Terdapat lebihan nilai tanah balasan sebanyak RM62.1 juta dan mana **sebanyak RM26.5juta telah digunakan untuk membeli tanah bagi tujuan pembangunan Batalion Infantri Standard dan Rejimen Artileri Diraja, Hutan Melintang.**
- ii. Pada masa yang sama, RM13.8 juta (*reimbursable* dari pembayaran premium tanah) telah digunakan untuk pembelian perabot dan bukannya untuk kerja-kerja menaik taraf bagi Fasa 1 Kem Rasah (Markas 1 Briged) di Seremban seperti yang dipersetujui oleh Jemaah Menteri.
- iii. Syarikat diberi kelonggaran syarat untuk kemukakan bon pelaksanaan dan bon tanah sepanjang pelaksanaan projek.

9.9.6 **Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)**

Oleh kerana kos projek melebihi nilai tanah balasan, Kerajaan terpaksa menanggung RM26.8 juta. **Didapati pembayaran tersebut telah dibuat semasa *time at large*** (tiada kontrak yang sedang berkuatkuasa). Bon tanah juga telah luput dan lewat diperbaharui sepanjang kontrak.

9.9.7 **Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)**

Kementerian Kewangan telah meluluskan penerimaan bon tanah dari █. Mengikut Arahan Perbendaharaan 200.2 (b), institusi kewangan yang mengeluarkan bon hendaklah institusi kewangan yang diluluskan oleh MOF. Namun begitu, **entiti tersebut bukan merupakan institusi kewangan yang dibenarkan oleh MOF** untuk mengeluarkan mana-mana bon bagi pelaksanaan projek Kerajaan. Oleh demikian, tindakan pihak Kerajaan menerima pakai bon yang dikeluarkan oleh █ adalah didapati tidak teratur dan tidak melindungi kepentingan Kerajaan.

9.10 Pandangan Agensi Pusat Tidak Diambil Kira

9.10.1 Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 3.976 ekar*)

Jabatan Peguam Negara telah memberi ulasan mengenai Seksyen 5.2 di dalam draf Perjanjian Penswastaan supaya dibatalkan dan “*final costings and final drawings*” dimuktamadkan terlebih dahulu sebelum perjanjian penswastaan ditandatangani. Namun begitu, kontrak telah ditandatangani pada 10 Julai 1997 dengan tidak mengambilkira pandangan Jabatan Peguam Negara supaya “*final costings and final drawings*” dimuktamadkan terlebih dahulu, dan Seksyen 5.2 dibatalkan bagi melindungi kepentingan Kerajaan. Jabatan Peguam Negara berpandangan sekiranya Seksyen tersebut dimasukkan dan perkara-perkara berkaitan “*final costings and final drawings*” tidak dapat dipersetujui dalam masa 3 bulan selepas penjanjian penswastaan ditandatangani, Kerajaan bukan sahaja tidak akan mendapat projek yang dikehendaki itu dalam masa yang diharapkan, tetapi Kerajaan juga akan terlibat dengan pertikaian mengenai perkara yang akan terpaksa diputuskan oleh *Dispute Resolution Committee*. Oleh kerana pandangan guaman

Jabatan Peguam Negara telah tidak diambil kira, akhirnya ramalan tersebut benar-benar berlaku bila mana “*Final Costing and Final Drawing*” telah mengambil masa lebih 2 tahun untuk dimuktamadkan.

9.10.2 Cadangan Pembinaan Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah, Perak (*Land Swap Tanah Kuarters ATM, Jln Kuching, Mukim Batu, WPKL, 3.976 ekar*)

Jabatan Peguam Negara telah memberi ulasan di dalam Memorandum Jemaah Menteri bertarikh 24 Mei 2014 tentang perlunya analisa perbandingan harga tawaran daripada syarikat lain turut dibentangkan kepada Jemaah Menteri supaya pilihan syarikat yang terbaik dapat ditentukan. Sebaliknya analisa tersebut tidak dilaksanakan oleh UKAS. Jawatankuasa Siasatan mendapati bahawa saranan Jabatan Peguam Negara mengenai amalan tadbir urus yang baik bagi pemilihan syarikat tidak dilaksanakan.

9.10.3 Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentonmen secara *Outright Sale Purchase* (Kem Batu Kentonmen K. Lumpur, 279 ekar)

Kementerian Kewangan didapati telah mengeluarkan surat kelulusan dan jaminan kepada [REDACTED] untuk mengeluarkan RM52 juga untuk tabung Bantuan Bakti Negara (BBN) walaupun Bahagian Undang-Undang, Kementerian Kewangan telah memberi pandangan bahawa kaedah agihan peruntukan hasil jualan tapak Kem Batu Kentonmen untuk dimasukkan ke dalam tabung BBN adalah bertentangan dengan Artikel 97, Perlembagaan Persekutuan. Ianya juga tidak selari dengan [REDACTED].

9.10.4 Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka (*Land Swap* Mukim Rawang, Selangor, 205.96 ekar)

Memorandum Jemaah Menteri bertarikh 9 November 2012, menunjukkan pihak Kementerian Kewangan dan Jabatan Peguam Negara telah memberi ulasan untuk **mencadangkan pelantikan kontraktor secara tender terbuka ataupun Request For Proposal (RFP)**. Ini kerana perolehan melalui tender terbuka atau pun RFP, Kerajaan boleh membuat perbandingan harga tawaran, kepakaran syarikat, keupayaan kewangan dan memperolehi *best value for money*. Namun demikian, Jawatankuasa Siasatan mendapati pandangan pihak Kementerian Kewangan dan Jabatan Peguam Negara tidak diambil kira dalam pengesyoran UKAS untuk kelulusan Jemaah Menteri supaya projek ini dilaksanakan secara kaedah *land swap* melalui tender terbuka.

9.10.5 Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)

i. Tidak menawarkan kepada syarikat sebelum mendengar pembentangan syarikat yang lain

Kementerian Kewangan telah memberi ulasan dalam MJM bagi mendapatkan kelulusan prinsip Jemaah Menteri agar projek penswastaan ini **tidak ditawarkan terus kepada syarikat [REDACTED] Sdn Bhd ([REDACTED])** kerana Jawatankuasa Penswastaan belum meneliti cadangan teknikal dan cadangan kewangan daripada **keempat-empat syarikat yang berminat**. Oleh itu, tidak dapat dipastikan sama ada cadangan [REDACTED] adalah terbaik. Selain itu, skop dan anggaran kos projek belum diketahui kerana belum dibincang oleh Jawatankuasa dan implikasi kewangan

kepada Kerajaan tidak dapat dipastikan serta nilai tanah Kerajaan yang akan diserahkan milik kepada syarikat berdasarkan nilai tahun 1994 tidak sesuai dengan nilai semasa. Namun demikian, syarikat █ tetap dipilih untuk melaksanakan projek PUSPAHANAS tanpa mengambil kira pandangan daripada Kementerian Kewangan.

ii. Nilaian semula tanah tidak wajar dilaksanakan secara *back date*

Pada tahun 2012 (perjanjian penswastaan asal telah luput pada 7 Jun 2008), UKAS memohon JPPH untuk membuat penilaian semula terhadap tanah balasan berdasarkan pegangan kekal bagi pindaan syarat dan terma perjanjian penswastaan. Ini adalah kerana permohonan serah balik tanah balasan dan diberimilik semula kepada PTP di bawah seksyen 76 Kanun Tanah Negara (pajakan 99 tahun) tidak diluluskan oleh Kerajaan Negeri Selangor. **Sehubungan itu, JPPH dipohon untuk membuat penilaian berdasarkan tahun 2003 (*backdate*)**. Jabatan Peguam Negara melalui ulasan MJM yang disediakan oleh UKAS bertarikh 31 Mei 2012 memaklumkan bahawa “*memandangkan pihak-pihak telah bersetuju untuk mengubah terma-terma yang terpakai ke atas tanah balasan dalam penswastaan, pihak-pihak adalah tidak terikat untuk menggunakan pakai penilaian tanah balasan yang dibuat pada tahun 2003*”. Kerajaan sewajarnya merundingkan semula kadar nilai tanah balasan dengan mengambil fakta bahawa tanah balasan akan dipindahmilik secara pegangan kekal, bebas daripada sebarang kegunaan tanah, syarat nyata atau sekatan kepentingan bagi memastikan Kerajaan mendapat pulangan yang setimpal daripada pindah milik tanah balasan ini”. Namun demikian, Jawatankuasa Siasatan mendapati keputusan Jemaah Menteri bertarikh 6 Jun 2012 bukan sahaja tidak mengambil

kira pandangan Jabatan Peguam Negara malah nilai baharu tanah balasan (pegangan kekal) yang dipersetujui adalah RM87,554,408.31 (RM9.00 skp) berbanding harga nilai JPPH sebanyak RM94,000,000 (RM9.70 skp) iaitu pengurangan nilai tanah sebanyak RM6,455,591.69.

9.10.6 Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (*Land Swap* Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)

Isu prestasi █ ini telah dibangkitkan di dalam Laporan Audit Negara Tahun 2002 dan telah **disyorkan supaya tindakan penamatan kontrak bagi mengelakkan risiko kerugian di pihak Kerajaan**; dan KEMENTAH bertanggungjawab untuk memantau dan menyelia projek sekiranya KEMENTAH tidak mengambil tindakan untuk menamatkan kontrak tersebut. Namun kontrak masih diteruskan dan disiapkan pada tahun 2008. Syarikat didapati tidak dapat menyelesaikan menyiapkan kecacatan dan pembaikan. Kos penambahbaikan selepas Perakuan Siap Kerja (CPC) adalah dianggarkan sebanyak RM15.9 juta (kos projek RM66 juta). Bon penyelenggaraan gagal dicairkan oleh KEMENTAH kerana entiti yang mengeluarkan bon tidak lagi beroperasi dan bukan didaftarkan di bawah Kementerian Kewangan.

9.11 Jemaah Menteri Membuat Keputusan Dengan Maklumat Yang Terhad / Tidak Tepat

9.11.1 Cadangan Pembinaan Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah, Perak (*Land Swap* Tanah Kuarters ATM, Jln Kuching, Mukim Batu, WPKL, 3.976 ekar)

Ketika diangkat untuk kelulusan prinsip, Jemaah Menteri dimaklumkan nilai tanah balasan boleh menampung kos projek. Namun demikian, ketika sesi Makmal Pengurusan Nilai (VM Lab) dilaksanakan, kos projek adalah 77% melebihi nilai tanah balasan. Sekiranya projek ini diteruskan, ia akan membawa implikasi sama ada sebahagian skop projek akan dikeluarkan atau Kerajaan terpaksa menampung melalui peruntukan pembangunan.

9.11.2 Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar*)

Dalam Memorandum Jemaah Menteri bertarikh 13 September 2013, mencatatkan [REDACTED] Sdn. Bhd. adalah syarikat bersekutu Syarikat [REDACTED] Sdn. Bhd. yang akan melaksanakan Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar*). Namun demikian, **semakan mendapati [REDACTED] tidak mempunyai sebarang pegangan ekuiti dalam [REDACTED] Sdn Bhd.** Syarikat [REDACTED] tidak berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB) dan tidak ada pengalaman dalam pembangunan infrastruktur tetapi terlibat dalam operasi kuari.

9.11.3 Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka (*Land Swap Mukim Rawang, Selangor, 205.96 ekar*)

Pada asalnya syarikat telah menawarkan pulangan kepada Kerajaan dalam **bentuk nilai tanah balasan sebanyak RM120 juta dan 20% bahagian keuntungan syarikat yang**

dianggarkan berjumlah RM80 juta. Namun begitu, Memorandum pertama UKAS kepada Jemaah Menteri bertarikh 9 November 2012 tidak memaklumkan mengenai pembahagian keuntungan 20% yang ditawarkan oleh syarikat. Memorandum berkenaan hanya memaklumkan penawaran nilai tanah balasan pada harga RM265 juta iaitu pada kadar 43% lebih tinggi daripada nilaiann yang dikemukakan oleh JPPH (RM185 juta). Memorandum kedua UKAS kepada Jemaah Menteri bertarikh 19 Ogos 2015 pula, nilai tanah balasan yang dipersetujui untuk diberikan kepada KEMENTAH adalah berjumlah RM267 juta iaitu bersamaan dengan nilaiann oleh JPPH bertarikh 28 Januari 2015.

Didapati **UKAS tidak memaklumkan kepada Jemaah Menteri mengenai cadangan awal pihak syarikat untuk menawarkan pembahagian keuntungan bersih sebanyak 20%** kepada Kerajaan iaitu bersamaan sekurang-kurangnya RM80 juta (*Minimum guaranteed profit*). Tindakan UKAS dengan tidak memaklumkan mengenai tawaran syarikat untuk memberikan 20% bahagian keuntungan syarikat (*Minimum guaranteed profit*) yang bernilai sekurang-kurangnya RM80 juta telah merugikan di pihak Kerajaan. Sebaliknya harga yang ditawarkan adalah bersamaan dengan nilaiann JPPH.

9.12 Kerugian kepada Kerajaan

Jawatankuasa Siasatan mendapati berdasarkan pelaksanaan projek land swap, Kerajaan telah mengalami anggaran kerugian melebihi RM500 juta (tidak termasuk tuntutan mahkamah sebanyak RM1.48 bilion untuk projek gagal Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (Land Swap Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar) Kerugian ini adalah berdasarkan kepada :

9.12.1 Kerugian Sebenar (*Real loss*)

Kerugian sebenar termasuk tindakan KEMENТАH untuk **tidak mengeluarkan Certificate of Non Compliance (CNC)** bagi Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (Land Swap Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar) dan **seterusnya menyebabkan LAD terkumpul tidak dapat dikenakan**. Berdasarkan KEMENТАH, ini adalah kerana pihaknya ingin membolehkan LAD ini dikontra dengan Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (Land Swap Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar) yang juga menggunakan syarikat yang sama. KEMENТАH turut melaporkan sebanyak **RM15.9 juta telah digunakan dalam pembaikan kecacatan selepas CPC** memandangkan hasil kerja yang kurang memuaskan.

Bagi menjamin kepentingan kerajaan, penetapan nilai tanah balasan sepatutnya **hendaklah sekurang-kurangnya sama atau lebih daripada penilaian JPPH**. Kerajaan didapati mengalami kerugian sebanyak **RM47.1 juta** kerana menetapkan nilai tanah balasan kurang daripada penilaian JPPH.

Kerugian sebenar yang dikenalpasti termasuk tuntutan mahkamah bagi projek yang gagal iaitu Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (Land Swap Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar) adalah sebanyak **RM1.48 bilion**. Ini termasuk tuntutan ke atas bon tanah, bon pelaksanaan, beza nilai tanah dengan bon tanah, kos senggaraan bangunan dan RKAT serta kos bina kem baharu.

9.12.2 Kerugian Jangkaan (*Potential loss*)

Kos kerugian yang dijangkakan oleh kerajaan termasuk nilai tanah balasan yang ditetapkan pada RM500 juta untuk projek Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling,

Selangor – Kem Paloh, TU Sendayan (Land Swap Kinrara) yang melibatkan tanah Kem Kinrara walaupun penilaian JPPH sebelum ini telah menetapkan nilai tanah pada RM619 juta.

Selain itu, pengurangan penilaian dalam penilaian tanah balasan berlaku bagi projek Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (Land Swap Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar) kerana menggunakan kategori tanah tiada dan bukannya kategori tanah bangunan.

Pengurangan penilaian bagi dua (2) projek yang melibatkan tanah di Sarawak iaitu Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (Land Swap Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) dan Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (Land Swap Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar) kerana mengenakan syarat tambahan iaitu andaian kos tukar syarat ditanggung oleh syarikat telah digunakan bagi tujuan penilaian JPPH.

Kerugian turut berlaku apabila sesuatu projek lewat disiapkan. Sebagai contoh, bagi pembinaan PUSPAHAHAS, disebabkan kelewatan pembinaan, KEMENTAH terpaksa membayar **sewa** bagi pejabat Bahagian Perkhidmatan Kesihatan ATM yang sepatutnya berpindah ke ruang pejabat MPAT apabila MPAT berpindah ke bangunan PUSPAHANAS.

9.12.3 Lain-lain kerugian (*Contentious loss*)

Lain-lain kerugian yang mungkin berlaku termasuk **kerugian yang disebabkan oleh pemberian pelanjutan masa, kewujudan kontrak tambahan**. Pelanjutan masa telah diberikan untuk beberapa projek termasuk. Projek *land swap* bukanlah sama seperti projek pembangunan yang dilaksanakan secara konvensional, seharus pelaksanaannya perlu dirancang dan

semua skop dimuktamadkan sebelum kontrak ditandatangani bagi mengelakkan EOT. Jadual 5 menunjukkan Tarikh Siap Asal (Kontrak) Berbanding Tarikh Siap Sebenar Projek *Land Swap*.

Untuk Pembangunan Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar) – 2 SC, didapati kontrak tambahan (*supplementary contract*) ditandatangani apabila projek pembangunan mengalami kelewatan. Ini seterusnya menyebabkan Kerajaan kehilangan hak untuk mengenakan LAD kerana syarikat lewat dalam menyiapkan projek pembangunan. Secara keseluruhan, Kerajaan berupaya boleh memperoleh **RM15,504,289.40** (sehingga 31 Disember 2018) sekiranya tiada kontrak tambahan ditandatangani.

Kerugian turut berlaku apabila dua projek land swap terpaksa dilaksanakan bagi **menampung pengurangan skop asal** bagi Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (*Land Swap* Mukim Bukit Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar) iaitu Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (*Land Swap* Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) bernilai **RM114** juta dan Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (*Land Swap* Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar) bernilai **RM25.9** juta.

Jadual 3
Tarikh Siap Asal (Kontrak) Berbanding Tarikh Siap Sebenar
Projek Land Swap

No.	Projek Pembangunan	Tarikh siap asal (kontrak)	Tarikh siap sebenar	Jumlah hari lewat
1.	Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah (<i>Land Swap</i> Jalan Ampang, Selangor, 9.9 ekar)	8 Okt 2001	11 Sept 2008	2,530
2.	Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang (<i>Land Swap</i> Tanah Batu Uban, P.Pinang, 34.662 ekar)	9 Feb 2007	20 Mac 2015	2,691
3.	Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Pakej IV di Sg. Besi (<i>Land Swap</i> Mukim Batuk Raja, Mukim Kapar & Kuching, 704.2 ekar)	5 Feb 2010	11 Ogos 2011	553
4.	Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands (<i>Land Swap</i> Mukim Tanah Rata, Pahang, 85.65 ekar)	6 Feb 2017	12 Sept 2017	219*
5.	Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (<i>Land Swap</i> Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)	23 Okt 2014	Belum siap	1,530 (31 Dis 2018)
6.	Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (<i>Land Swap</i> Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar)	10 Jun 2001	Belum siap (projek gagal)	6,413 (31 Dis 2018)

*Pembetulan kiraan

9.12.4 Penetapan nilai tanah balasan

- i. **Penetapan nilai tanah balasan menggunakan syarat tambahan atau bukan berdasarkan *highest and best use***

Pengurangan penilaian sebanyak **RM24.4** juta dalam penilaian tanah balasan bagi projek Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (*Land Swap* Mukim Plentong,

Johor, 150.951 ekar) kerana menggunakan kategori tanah tiada dan bukannya kategori tanah bangunan.

Pengurangan penilaian sebanyak **RM41.03 juta** bagi dua (2) projek yang melibatkan tanah di Sarawak iaitu Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrissen, Sarawak (Land Swap Kem Pending & Kem Sentosa, 29.18 ekar) dan Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordnans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak (Land Swap Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak, 29 ekar) kerana mengenakan syarat tambahan iaitu andaian kos tukar syarat ditanggung oleh syarikat telah digunakan bagi tujuan penilaian JPPH.

ii. Penetapan nilai tanah balasan kurang daripada penilaian JPPH

Bagi menjamin kepentingan kerajaan, penetapan nilai tanah balasan sepatutnya **hendaklah sekurang-kurangnya sama atau lebih daripada penilaian JPPH**. Kerajaan didapati mengalami kerugian sebanyak **RM166.79 juta** kerana menetapkan nilai tanah balasan kurang daripada penilaian JPPH.

iii. Penetapan nilai tanah balasan bukan berdasarkan penilaian JPPH pada tahun kontrak ditandatangani

Jawatankuasa Siasatan turut mendapati bahawa bagi semua projek *land swap* yang telah ditandatangani kontrak, nilai JPPH yang digunakan bagi penetapan nilai tanah balasan bukan merupakan nilai JPPH pada tahun kontrak ditandatangani. Ini secara tidak langsung menyebabkan kerugian kepada Kerajaan.

10. SYOR

Berdasarkan kepada penemuan siasatan ke atas 16 projek *land swap* di KEMENTAH, Jawatankuasa Siasatan mencadangkan tindakan berikut perlu diambil untuk memastikan kepentingan Kerajaan dapat sentiasa dipelihara dalam perihal perolehan dan pelaksanaan projek-projek pembangunan, khususnya yang melibatkan peruntukan yang tinggi.

10.1 Rundingan Semula Bagi Projek *Land Swap* Demi Kepentingan Kerajaan

10.1.1 Bagi projek **Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (*Land Swap* Kinrara, 94.01 ekar)** adalah dicadangkan rundingan semula dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan memandangkan KEMENTAH mengesahkan bahawa **pihak syarikat secara ‘suci hati’ melaksanakan arahan yang dicadangkan oleh pihak KEMENTAH** walaupun kontrak belum ditandangani. Sehingga 3 Ogos 2018, pihak syarikat telah memaklumkan kepada pihak Jawatankuasa Siasatan bahawa tujuh (7) blok bangunan telah dibina dengan 95% siap melibatkan anggaran kos berjumlah RM75 juta (termasuk kos tanah). Nilai tanah balasan yang ditetapkan sebelum ini adalah RM500 juta. Apabila projek ini dirunding semula, tanah balasan hendaklah dinilai semula memandangkan nilai pada tahun 2015 adalah sebanyak RM619.7 juta manakala nilai tanah balasan yang dipersetujui sebelum ini (sebelum Mesyuarat *Problem Solving*) adalah sebanyak RM758.5 juta. Melalui peningkatan nilai tanah balasan, RKAT yang dijangka melibatkan anggaran kos berjumlah RM183 juta hendaklah dimasukkan dalam skop projek. Lebihan wang wajar ditumpukan bagi pembangunan PLPL di Sendayan.

10.2 Tidak Meneruskan Projek *Land Swap*/Tiada Kontrak Tambahan

- 10.2.1 **Projek *land swap* ke atas tanah kuarters Angkatan Tentera Malaysia di Jalan Kuching, Mukim Batu, Kuala Lumpur untuk membina Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah** hendaklah tidak diteruskan, sebaliknya KEMENTERAH perlu merancang kegunaan tanah tersebut untuk kemudahan fasiliti ketenteraan/Kerajaan pada masa akan datang. Namun begitu, **sekiranya Kerajaan memutuskan untuk melaksanakan *land swap/jualan* bagi tanah berkenaan keutamaan hendaklah diberikan kepada PKNS** bagi mengelakkan kerumitan pengurusan pindah milik tanah pada masa akan datang.
- 10.2.2 **Bagi Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang (Land Swap Mukim Plentong, Johor, 150.951 ekar),** adalah dicadangkan KEMENTERAH perlu membuat perancangan yang teliti. Jawatankuasa Siasatan berpandangan syarikat [REDACTED] tidak seharusnya dilibatkan dalam projek pembangunan kerana tidak mempunyai pengalaman dalam sektor berkenaan. Malahan, syarikat didapati tidak berdaftar dengan CIDB. Namun begitu, minat syarikat untuk membangunkan projek kuari di atas tanah milik KEMENTERAH di Mukim Plentong harus dipertimbangkan kerana tanah tersebut sememangnya mempunyai sumber batu-batan yang sesuai untuk perusahaan kuari dan syarikat [REDACTED] sememangnya dikenalpasti terlibat dalam perusahaan kuari. Hasil pelupusan tanah Mukim Plentong secara *outright sale* boleh digunakan oleh KEMENTERAH untuk melaksanakan projek penempatan semula radar TUDM di Bukit Banang.

Tiada Kontrak Tambahan

10.2.3 Memandangkan **projek Pusat Pengajian Pertahanan Nasional PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (Land Swap Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar)** kontrak telahpun tamat pada 23 Julai 2017, adalah dicadangkan KEMENTAH **tidak mengadakan sebarang perjanjian tambahan di antara Kerajaan dan syarikat [REDACTED] Sdn. Bhd.** Ianya dikhawatiri akan melupuskan LAD dan proses mengadakan perjanjian tambahan boleh melewatkannya penyiapan projek. Pada masa yang sama, KEMENTAH hendaklah memungut semua LAD serta melantik kontraktor penyelamat bagi menyiapkan sepenuhnya projek PUSPAHANAS dengan kos ditanggung oleh syarikat. Tindakan perundangan terhadap syarikat perlu segera diambil dan kesemua tanah balasan hendaklah dimasukkan Kaveat Pendaftar.

10.3 Pelaksanaan *Land Swap* Secara Tender Terbuka

- 10.3.1 Pelaksanaan pembangunan dan **penempatan semula Kem Kentonmen** wajar dilaksanakan sebagai projek penswastaan *land swap* yang dilaksanakan melalui kaedah tender terbuka dengan *due diligence* yang komprehensif ke atas syarikat. LTAT hendaklah dijemput untuk terlibat di dalam tender terbuka tersebut. Namun begitu, KEMENTAH perlu mengenalpasti telebih dahulu lokasi tanah perpindahan, skop dan kos projek.
- 10.3.2 Projek pembangunan kem tentera wajar dilaksanakan melalui tender terbuka iaitu secara *request for proposal* bagi mendapat *value for money* dari syarikat-syarikat yang berkelayakan. **Bagi projek lain yang masih hendak dilaksanakan tetapi belum ditandatangani, kelulusan prinsip Jemaah Menteri hendaklah diperoleh semula dan sekiranya dipersetujui, ia hendaklah dibuat secara tender terbuka.** Penilaian JPPH hendaklah

dibuat pada tahun semasa kontrak ditandatangani. Perolehan secara tender terbuka adalah lebih telus sekaligus mengurangkan ketirisan kewangan Kerajaan. Ini adalah selaras dengan keputusan Jemaah Menteri pada tahun 2015.

- 10.3.3 Badan berkanun seperti Lembaga Tabung Angkatan Tentera (LTAT), Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan Syarikat-syarikat berkepentingan Kerajaan (GLC) wajar diberi peluang untuk menyertai projek *Land Swap* memandangkan pihak badan berkanun mempunyai kedudukan kewangan yang baik. Namun demikian dari segi keupayaan teknikal, kemungkinan badan berkanun perlu melaksanakan projek secara usahasama dengan pihak kontraktor yang berwibawa.

10.4 Kaveat Pendaftar Ke Atas Tanah Balasan Projek Yang Belum Siap Sepenuhnya

Bagi projek yang masih belum disiapkan tetapi tanah balasan telahpun ditukar milik, tanah balasan hendaklah dimasukkan kaveat pendaftar dan tidak dibatalkan bagi memastikan tanah tidak digunakan untuk pembangunan bagi menjamin kepentingan Kerajaan. Ini khususnya untuk tanah balasan bagi Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor (*Land Swap* Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor, 382.16 ekar) dan projek Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya (*Land Swap* Mukim Bukit Raja dan Kapar, 223.33 ekar).

10.5 Perancangan Projek Yang Komprehensif

10.5.1 Perincian skop projek dan anggaran kos

- i. **Perincian skop projek, anggaran kos dan lokasi projek perlu ditentukan terlebih dahulu oleh *end-user* sebelum diangkat untuk kelulusan prinsip Jemaah Menteri. Ini dapat**

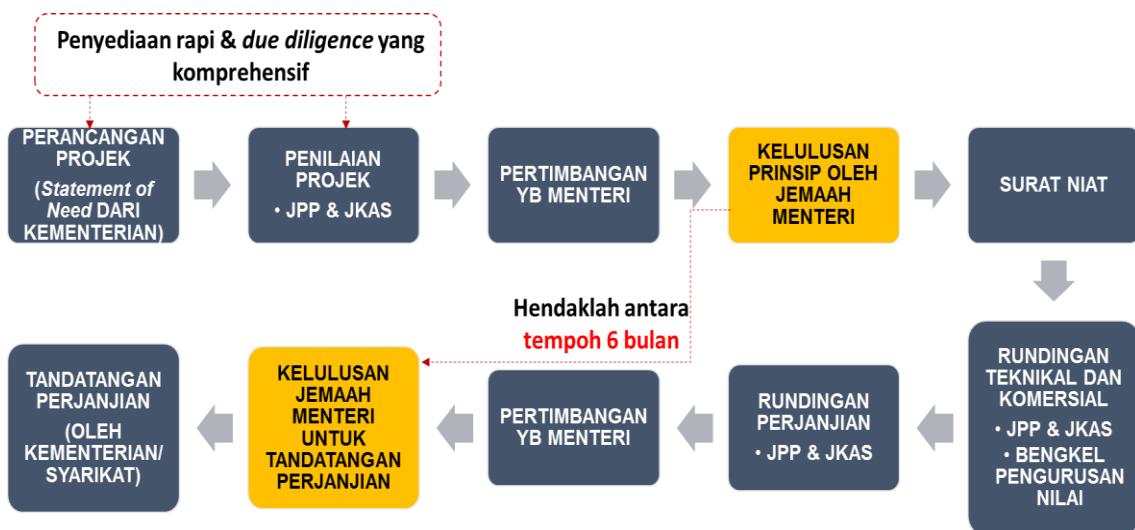
mengelakkan *contractor driven* projek dan projek berdasarkan kepentingan politik iaitu projek ad-hoc dan bukan berdasarkan kepada keperluan MINDEF. Selain itu, ia juga dapat mengelakkan kelewatan ataupun perubahan skop projek setelah kontrak ditandatangani.

- ii. Kelewatan pelaksanaan projek kemungkinan besar akan merugikan kerajaan kerana ia akan menyebabkan peningkatan kos pembinaan, kelewatan penggunaan fasiliti dan penetapan nilai tanah yang tidak setimpal dengan projek. Kelulusan Jemaah Menteri berikutnya **hendaklah diperolehi dalam tempoh enam (6) bulan + enam (6) bulan sebelum kontrak perjanjian ditandatangani**. Proses kerja yang baharu adalah seperti di **Rajah 4**.
- iii. Bagi projek pembangunan yang melibatkan *land swap*, komponen projek di atas tanah sedia ada (iaitu fasiliti kem sedia ada) hendaklah bersamaan atau lebih di atas tanah yang baharu.

10.5.2 ***Due diligence* ke atas syarikat**

Proses ***Due Diligence* yang lebih mendalam** untuk menilai keupayaan syarikat dari segi kewangan dan teknikal hendaklah dilaksanakan oleh UKAS. Ini bagi memastikan syarikat yang melaksanakan projek *land swap* ini mempunyai keupayaan dan pengalaman dalam semua aspek.

Rajah 4
Cadangan Proses Baharu Projek Land Swap



10.6 Penetapan Syarat Penilaian Tanah Balasan

- 10.6.1 Penilaian tanah balasan oleh JPPH hendaklah berdasarkan kepada syarat nilaiain berikut :
- pegangan pajakan **99 tahun**;
 - hakmilik **kategori "Bangunan"** dengan kegunaan tertinggi dan terbaik (**highest and best use**). Penentuan kegunaan tertinggi dan terbaik adalah bergantung kepada keadaan fizikal tanah, kebenaran dari aspek undang-undang dan berdaya maju dari aspek kewangan; dan
 - harga **penilaian tahun semasa** sesuatu perjanjian kontrak ditandatangani.
 - Sekiranya kontraktor gagal atau lewat menyiapkan projek dalam tempoh yang dipersetujui dalam kontrak, maka **penilaian ke atas tanah balasan perlu dilakukan semula** pada tahun semasa projek diserahkan kepada Kerajaan. Perkara ini hendaklah dimasukkan sebagai sebahagian daripada klausa kontrak.

- v. Sebarang rayuan mengenai pengurangan harga tanah balasan yang lebih rendah daripada penilaian oleh JPPH **hendaklah tidak dipertimbangkan** oleh mana-mana peringkat jawatankuasa termasuk oleh Jemaah Menteri.
- 10.6.2 Harga Jabatan hendaklah mengambil kira penilaian oleh JPPH yang berdasarkan kepada *highest and best use* tanah berkenaan **ditambah dengan 20% daripada nilaiang tersebut** bagi menjamin kepentingan kerajaan.

10.7 Bon – Bon Projek

- 10.7.1 **Bon tanah tidak dibenarkan sama sekali** dan tanah tidak boleh dipindahmilik sehingga projek siap dan diserahkan kepada Kerajaan.
- 10.7.2 **Bon pelaksanaan hendaklah dikemukakan kepada Kerajaan sebelum projek dimulakan dan sah sehingga CPC dikeluarkan.** Sebarang rayuan pengecualian bon pelaksanaan atau pengurangan hendaklah tidak dipertimbangkan.

10.8 Penyerahan Tanah Balasan

10.8.1 Tanah yang diduduki fasiliti ketenteraan

Tanah yang masih **memiliki fasiliti ketenteraan tidak boleh dipindahmilik sehingga keseluruhan fasiliti tersebut berpindah ke tapak projek yang baharu.** Pihak Markas Angkatan Tentera perlu membuat perancangan yang teliti bagi tujuan perpindahan tersebut sebaik sahaja proses perbincangan mengenai projek *land swap* bermula. Ini bagi memastikan perpindahan dapat berjalan dengan lancar dan semua pihak tidak mengalami kerugian.

10.8.2 **Tanah kosong**

Bagi projek yang dibina **di atas tanah kosong dan tanah balasan juga adalah kosong**, tanah berkenaan tidak boleh dipindahmilik sehingga **CPC dikeluarkan bagi projek yang baharu**.

10.9 **Kaji Semula Kewujudan Syarikat Tanah dan Harta**

- 10.9.1 Pada masa sekarang, peranan Syarikat Tanah dan Harta (STH) di dalam perjanjian tiga pihak (*tripartite agreement*) didapati tidak berkesan dalam urusan pindah milik tanah. Jawatankuasa berpandangan **Kementerian Kewangan** perlu **kaji semula kewajaran menggunakan STH sebagai SPV untuk melaksanakan projek *land swap***. Sekiranya *vehicle* tersebut sememangnya diperlukan maka langkah-langkah memperkemaskin urus tadbir STH perlu dilaksanakan.
- 10.9.2 **JKPTG perlu menyediakan senarai semak (checklist) sebelum tanah dipindah milik kepada pihak swasta.** Senarai semak yang dimaksudkan adalah perkara-perkara mandatori yang terdapat di dalam perjanjian hendaklah dipenuhi oleh pihak swasta sebelum tanah dipindah milik.
- 10.9.3 Selari dengan fungsi Jabatan Ketua Pengarah Tanah & Galian Persekutuan (JKPTG) menurut Perkara 91, Perlembagaan Persekutuan maka agensi ini hendaklah bertanggungjawab menguruskan sebarang pindah milik tanah persekutuan. Ketua Pengarah JKPTG juga merupakan Ahli Lembaga Pengarah STH, maka peranan untuk **melaksanakan senarai semak ini sesuai dilaksanakan oleh agensi berkenaan** atau mengetuai sesebuah jawatankuasa sebelum tanah tersebut dilepaskan kepada pihak syarikat.

10.10 Lebihan Nilaian Tanah Balasan

- 10.10.1 Kesemua lebihan nilai tanah balasan **hendaklah dimasukkan dalam Kumpulan Wang Disatukan** dan tidak dibenarkan untuk pertukaran *in-kind* seperti pembelian perabot atau pertambahan skop projek demi menjamin *value for money* yang terbaik untuk Kerajaan.
- 10.10.2 Cadangan untuk menujuhkan satu **Tabung Amanah di bawah Seksyen 10, Akta Tatacara Kewangan dengan memasukkan wang lebihan nilai tanah balasan bagi tujuan penyelenggaraan Rumah Keluarga Angkatan Tentera (RKAT)** juga boleh dipertimbangkan bagi menampung keperluan peruntukan penyelenggaraan RKAT.

10.11 Siasatan dan Tindakan Lanjut Ke Atas Pegawai Yang Didapati Melanggar Peraturan Dan Menjejaskan Kepentingan Kerajaan

- 10.11.1 Jawatankuasa Siasatan mengesyorkan agar siasatan dan tindakan lanjutan termasuk tatatertib ke atas pegawai yang didapati cuai serta melanggar peraturan dan SOP yang telah ditetapkan. Laporan turut akan dikemukakan kepada pihak berkuasa seperti Polis Diraja Malaysia (PDRM) dan Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) sekiranya didapati wujudnya elemen jenayah dan rasuah.

10.12 Mewujudkan / Mengemaskini Inventori Tanah di KEMENTAH

- 10.12.1 KEMENTAH dicadang untuk mewujudkan atau mengemaskini inventori tanah dan mengategorikannya mengikut keutamaan berdasarkan lokasi dan nilai semasa.

10.12.2 Inventori tersebut membolehkan KEMENTAH merancang lokasi tanah yang paling sesuai untuk pelaksanaan projek land swap sekiranya kedudukan peruntukan DE masih tidak mencukupi untuk membina dan menaiktaraf fasiliti ketenteraan pada masa akan datang.

11. PENUTUP

Siasatan Jawatankuasa terhadap projek *Land Swap* telah mendapati adanya unsur-unsur kelemahan dan kecuaian dari segi tadbir urus, perancangan dan perolehan sehingga menyebabkan tujuan asal projek untuk meningkatkan kesiapsiagaan tentera tidak tercapai sepenuhnya. Perkara ini sudah tentu akan memberi kesan ke atas *morale* anggota tentera memandangkan ia berkait rapat dengan persekitaran tempat bertugas dan keselesaan kediaman. Tindakan tegas hendaklah diambil ke atas pegawai yang didapati cuai dalam melaksanakan tugas sehingga menyebabkan kerugian ke atas Kerajaan. Pada masa yang sama, penambahbaikan berdasarkan syor di atas hendaklah dilaksanakan agar kepentingan Kerajaan terjamin.

LAMPIRAN A

Jadual Ringkasan Projek Pembangunan Land Swap di bawah KEMENTERIAN

Bil.	Projek Pembangunan secara Land Swap	Tanah balasan	Status	Kaedah perolehan	Tarikh kelulusan prinsip	Tarikh tundatangan kontrak	Nilai JPPH (Tahun Nilai) RM Juta	Nilai Tanah Balasan (RM Juta)	Kos Projek (RM Juta)
1	Cadangan Pembangunan Semula Kem Transit dan Kem Rejimen 502 Askar Wataniah	Jalan Ampang, Selangor (9.9 ekar)	Projek Siap (11 September 2008)	Tender Terbuka	18 Okt 1995	8 Nov 1997	58.30 (MJM : 1995) Pegangan Kekal	66.00	66.00
2	Cadangan Penswastaan Projek Kompleks Markas 2 Divisyen di atas Sebahagian Lot 1226, Mukim 12, Jalan Bayan Lepas, Bukit Gedung dan Sg. Ara, Pulau Pinang	Tanah Batu Uban, P.Pinang (34.66 ekar)	Projek Siap (26 Mac 2015)	Rundingan terus	16 Ogos 1995	10 Okt 1999	82.03 (1995) Pegangan Kekal	82.00	82.00
3	Cadangan Pembinaan Kompleks 1 Div & Kem 4 RRD, Muara Tuang, Kota Samarahan, Sarawak dan Pembinaan Akademi Tentera Malaysia (ATMA) Paket IV di Sg. Besi	Mukim Bukit Raja & Mukim Kapar & Kuching (704.2 ekar)	Projek Siap (11 Ogos 2011)	Rundingan terus	8 Mei 1996	6 Mei 2006	446.13 (1994/1995) Pegangan Kekal	277.00	277.00
4	Cadangan Pembinaan 60 buah unit RKAT pelbagai Kelas di Kem Slim, Cameron Highland melalui Pertukaran Tanah Kem Brinchang, Cameron Highlands	Mukim Tanah Rata (85.65 ekar)	Projek Siap (12 September 2017)	RFP	13 Jan 2010	13 Mac 2012	41.00 (2009) Pajakan 99 tahun	56.19	10.99
5	Cadangan Merekabentuk dan Membina Kem Batalion Infantri TD di lot PTD 13441, Batu Pahat, Johor	Mukim Plentong, Johor (331.1207 ekar)	Projek Siap (3 April 2014)	Rundingan terus	1 Mac 2006	24 April 2012	57.33 (2006) Pajakan 99 tahun	55.20	55.20
6	Cadangan Pembangunan Markas 7 Bridged Skudai di Lot 2967, 2763 dan 2764 Mukim Pulai, Johor	Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor (382.156 ekar)	Perjanjian ditamatkan	RFP	7 Februari 1996	10 Julai 1997	185.752 (1995) Pajakan 60 tahun	256.00	256.00
7	Pusat Pengajian Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS) Presint 1, Putrajaya	Mukim Bukit Raja & Mukim Kapar (223.33 ekar)	Dalam Pembinaan	RFP	26 Februari 1997	8 Mei 2005 (29/5/05); 24 Okt 2014 (6/2/14) & 24 Okt 2014	94.00 (berasas tahun 2001 dibuat pada 2012.) Pajakan Kekal	87.55	114.50
8	Cadangan Pembangunan 23 RAMD Batalion Infantri Standard dan 3 RAD di Kem Hutan Menlirang, Bagan Datuk, Perak	Kem Rasah, Negeri Sembilan (46.159 ekar)	Dalam Pembinaan	Rundingan terus	4 Januari 2017	3 Mei 2018	82.20 (2017) Pajakan 99 tahun	60.00	132.00
9	Cadangan Pembangunan Fasiliti di Kem Muara Tuang & Kem Penrisen, Sarawak	Kem Pending & Kem Sentosa, Kuching (29.18 ekar)	Condition Precedent	Rundingan terus	21 Ogos 2013	8 Mei 2018	59.00 (2016) Pajakan 53/54 tahun	60.00	56.00
10	Cadangan Pembangunan Fasiliti Skuadron 323 Tentera Udara Diraja Malaysia (TUDM) di Bukit Lunchu ke Bukit Banang, Johor dan PU Kuantan, Pahang	Mukim Plentong, Mukim Tebrau, Johor (150.951 ekar)	Untuk Ditandatangan	Rundingan terus	27 September 2013	Perjanjian belum ditandatangani	128.29 (2015) Pajakan 99 tahun	128.29	128.29
11	Cadangan Pembangunan Rej 514 AW, Kem Sungai Putat dan Pembangunan Semula RKAT Kem Terendak, Melaka	Mukim Rawang, Selangor (205.96 ekar)	Untuk Ditandatangan	Rundingan terus	9 Nov 2012	Perjanjian belum ditandatangani	267.0 (2015) Pajakan 99 tahun	267.00	264.00
12	Cadangan Pembangunan Semula Tapak Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor	Kem Kinrara, Mukim Petaling, Selangor (94.01 ekar)	Untuk Ditandatangan	Rundingan terus	05 Dis 2015	Perjanjian belum ditandatangani	619.7 (2015) Pegangan Kekal	500.00	500.00
13	Cadangan Pembinaan Fasiliti Sukan Kem Sungai Besi dan Baik Pulih/Naik Taraf RKAT 6 RAMD Kedah, 2 KAD, Negeri Sembilan dan 4 RAMD, Tapah, Perak	Tanah Quarters ATM, Jalan Kuching, Mukim Batu, WPKL (3.976 ekar)	Kelulusan Secara Prinsip	Rundingan terus	26 Feb 1997	Perjanjian belum ditandatangani	43.40 (2013) Pajakan 99 tahun	90.00	159.60
14	Cadangan Penjualan Tapak Kem Batu Kentomen secara Outright Sale Purchase	Tanah Kem Batu Kentomen, Mukim Batu, WPKL (280 ekar)	Kelulusan Secara Prinsip (Dibatalkan untuk dilaksanakan secara outright sale)	Rundingan terus	10 Ogos 2005 (cadangan awal landswap)	Perjanjian belum ditandatangani	2,386.00 (2016) Pajakan 99 tahun	2,374.00	1,385.00
15	Cadangan Pembangunan Pembinaan Depot Peluru 71 Batalion Ordhans Divisyen di Kem Muara Tuang, Sarawak	Tanah Kem Stampin, Muara Tebas, Sarawak (29 ekar)	Kelulusan Secara Prinsip	RFP	28 Mac 2014	Perjanjian belum ditandatangani	79.10 (2014) Pajakan 99 tahun	114.00	114.00
16	Cadangan Pembangunan Menyeluruh Kem Markas Ke-11 Bridged, Depot Simpanan Pertahanan dan PERHEBAT	Tanah Tapak Kem Sungai Buloh (314.128 ekar)	Kelulusan Secara Prinsip	Rundingan terus	3 Jun 2015	Perjanjian belum ditandatangani	266.97 (2014) Pajakan 99 tahun	1,286.00	1,286.00
JUMLAH							4,765.58	5,759.23	4,886.58