



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2012

Aktiviti Jabatan/Agensi Dan
Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI KEDAH

SIRI 2





LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2012

Aktiviti Jabatan/Agensi
Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI KEDAH

SIRI 2

**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**



KANDUNGAN

KANDUNGAN

| PERKARA | MUKA SURAT |
|---|-------------------|
| KATA PENDAHULUAN | vii |
| INTISARI LAPORAN | xi |
| AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI | |
| PEJABAT TANAH KUBANG PASU PEJABAT DAERAH DAN TANAH PADANG TERAP Pengurusan Pemberilikan Tanah | 3 |
| LEMBAGA MAKTAB MAHMUD NEGERI KEDAH JABATAN KERJA RAYA Pembinaan Asrama Puteri Dan Menaik taraf Dewan Sultan Badlishah | 19 |
| PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI KEDAH PKNK Hotels Sdn. Bhd. | 30 |
| PENUTUP | 49 |



KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106, Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri. Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 pula memberi kuasa kepada Ketua Audit Negara untuk mengaudit sesebuah syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 yang menerima geran/pinjaman/jaminan daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri dan sesebuah syarikat di mana lebih daripada 50% modal saham berbayar dipegang oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Agensi Kerajaan Negeri. Suatu Perintah yang dinamakan Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2004 (Pindaan 2009) dengan perkenan Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong telah memberi kuasa kepada Ketua Audit Negara untuk menjalankan pengauditan terhadap syarikat-syarikat Kerajaan Negeri. Manakala Perkara 107, Perlembagaan Persekutuan menghendaki Ketua Audit Negara mengemukakan laporan hasil pengauditan kepada Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Duli Yang Maha Mulia Sultan Kedah Darul Aman. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan Laporan Ketua Audit Negara untuk dibentangkan di Parlimen manakala Duli Yang Maha Mulia Sultan Kedah Darul Aman menitahkan untuk membentangkan Laporan Ketua Audit Negara di Dewan Undangan Negeri Kedah.
2. Jabatan Audit Negara mulai tahun 2013 telah diberi tanggungjawab untuk melaksanakan 4 inisiatif di bawah GTP2.0 : NKRA Antirasuah. Salah satu daripada inisiatif tersebut ialah mengemukakan Laporan Ketua Audit Negara mengenai Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri untuk dibentangkan di Parlimen/Dewan Undangan Negeri setiap kali sesi Parlimen/Dewan Undangan Negeri bersidang supaya ia dapat diakses dengan segera oleh rakyat selaras dengan kehendak Kerajaan bagi menjayakan agenda Program Transformasi Kerajaan bagi tempoh 2013 hingga 2015. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kedah Tahun 2012 Siri 2 ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan dan meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat sepertimana hasrat Kerajaan.
3. Pengauditan terhadap aktiviti Jabatan Negeri adalah untuk menilai sama ada program dan aktiviti yang dirancang telah dilaksanakan dengan jayanya mengikut tempoh yang ditetapkan, tiada pembaziran dan mencapai matlamatnya. Manakala pengauditan terhadap pengurusan syarikat adalah untuk menilai sama ada prestasi kewangan sesebuah syarikat adalah baik, pengurusan aktiviti dan kewangan syarikat serta tadbir urus korporat telah dilaksanakan dengan teratur dan selaras dengan peraturan yang ditetapkan serta mencapai objektif penubuhannya.

4. Sebanyak 3 aktiviti dan satu pengurusan syarikat telah dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Negeri Kedah Tahun 2012 Siri 1. Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2012 Siri 2 ini pula melaporkan sebanyak 2 lagi aktiviti iaitu Pengurusan Pemberimilikan Tanah, Pembinaan Asrama Puteri Dan Menaik taraf Dewan Sultan Badlishah serta satu pengurusan syarikat iaitu PKNK Hotels Sdn. Bhd.. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan. Hanya penemuan Audit yang penting sahaja yang dilaporkan dalam Laporan ini. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 13 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Ketua Pegawai Eksekutif berkenaan.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan dan Syarikat Kerajaan Negeri Kedah yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada semua pegawai saya yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan Laporan ini.



(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

21 Mei 2013



INTISARI LAPORAN

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

1. PEJABAT TANAH KUBANG PASU PEJABAT DAERAH DAN TANAH PADANG TERAP - Pengurusan Pemberimilikan Tanah

1.1. Pejabat Tanah Kubang Pasu (PTKP) dan Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap (PDTPT) adalah tertakluk kepada Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) bagi urusan pemberimilikan tanah yang bermaksud pelupusan tanah negeri oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Seksyen 76 KTN menetapkan tempoh pemberimilikan tanah sama ada kekal untuk selamanya atau pajakan untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun. Pengurusan pemberimilikan tanah adalah berpandukan kepada KTN, Aturan-aturan Tanah Kedah 1966, keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian, Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Kedah, Pekeliling Pejabat Daerah Dan Tanah Negeri dan Manual Prosedur Kerja. Bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012, sebanyak 4,402 permohonan tanah telah diterima bagi daerah PTKP dan PDTPT dan sejumlah 129 permohonan telah diluluskan. Premium tanah yang dikutip bagi tempoh tersebut berjumlah RM25.90 juta.

1.2. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Disember 2012 hingga Februari 2013 mendapati secara keseluruhannya pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan dan terdapat beberapa kelemahan yang ditemui seperti berikut:

- Prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah adalah rendah.
- Notis 5A lewat disediakan dan bayaran Notis 5A lewat diterima.
- Kelewatan permohonan pemberimilikan semula tanah selepas tamat tempoh pajakan.
- Pertaruhan deposit bayaran harga tanah belum dilaraskan ke kod hasil.

1.3. Bagi memastikan pengurusan pemberimilikan tanah diuruskan dengan lebih cekap dan berkesan, PTKP dan PDTPT adalah disyorkan supaya melaksanakan perkara-perkara berikut dengan segera:

1.3.1. Mengkaji semula mekanisme sedia ada seperti kaedah pelaksanaan dan pemantauan supaya masalah kelewatan memproses permohonan dan pemberimilikan tanah dapat diselesaikan dalam tempoh yang ditetapkan.

1.3.2. Memastikan Notis 5A dikeluarkan dengan segera selepas permohonan tanah diluluskan dan memastikan bayaran premium tanah dijelaskan mengikut tempoh yang ditetapkan.

1.3.3. Menjalankan semakan secara menyeluruh bagi memastikan semua bayaran deposit yang telah selesai dilaraskan ke kod hasil atau dipulangkan balik kepada pendeposit.

1.3.4. Menggunakan alat pengukuran digital yang sesuai dan mampu membaca pada saat terhampir dan jarak dibaca secara elektronik untuk mempercepatkan kerja-kerja pengukuran dan penyediaan Laporan Tanah.

1.3.5. Menggalakkan pemohon tanah menggunakan khidmat Juruukur Tanah Berlesen untuk menjalankan kerja-kerja pengukuran tanah bagi mempercepatkan proses pemberimilikan tanah.

2. LEMBAGA MAKTAB MAHMUD NEGERI KEDAH JABATAN KERJA RAYA

- Pembinaan Asrama Puteri dan Menaik taraf Dewan Sultan Badlishah

2.1. Lembaga Maktab Mahmud Negeri Kedah (LMMK) telah merancang pembinaan asrama puteri bagi menampung tambahan pelajar yang tidak mendapat tempat di asrama sedia ada. Projek ini melibatkan kos berjumlah RM3.17 juta dan dibina secara “reka dan bina” merangkumi satu blok bangunan tiga tingkat dan satu blok dewan makan. Selain itu, kerja menaik taraf Dewan Sultan Badlishah yang terletak di dalam kawasan Maktab Mahmud Alor Setar juga dirancang bagi tujuan pembesaran bangunan belakang dewan sedia ada dan kerja-kerja tukar ganti penghawa dingin, dinding kalis bunyi dan lantai serta kerja-kerja kecil yang lain. Kos menaik taraf Dewan Sultan Badlishah ini adalah berjumlah RM1.93 juta.

2.2. Pengauditan yang telah dijalankan di antara bulan November 2012 hingga Januari 2013 mendapati pengurusan pembinaan Asrama Puteri adalah memuaskan kerana dapat disiapkan lebih awal daripada tarikh patut siap. Bagaimanapun, masih terdapat beberapa kelemahan ditemui seperti mana berikut:

- Kerja-kerja menaik taraf Dewan Sultan Badlishah lewat disiapkan.
- Pelantikan Ahli Jawatankuasa Sebut Harga tidak mengikut peraturan.
- Syarat kegunaan tanah tidak diubah.
- Kerja tidak mengikut spesifikasi kontrak.
- Kualiti kerja yang tidak memuaskan/sempurna.

2.3. Bagi memastikan perkara yang sama tidak berulang dalam pelaksanaan projek yang lain, LMMK adalah disyorkan mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

2.3.1. LMMK hendaklah memastikan JKR memantau dan mengawasi kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor bagi memastikan projek dilaksanakan mengikut spesifikasi

yang ditetapkan dalam kontrak. Keselamatan dan keselesaan pelajar harus diutamakan dan dilahirkan melalui penghasilan kerja yang berkualiti (*Result Oriented*).

2.3.2. LMMK perlu memastikan JKR memperbaiki kerosakan/kecacatan dengan segera dalam tempoh kecacatan bagi mengelak kos kerosakan ditanggung oleh pihak LMMK.

2.3.3. LMMK perlu membuat permohonan ubah syarat tanah dari pertanian kepada institusi bagi mengelak daripada pelanggaran peraturan syarat tanah.

3. PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI KEDAH

- PKNK Hotels Sdn. Bhd.

3.1. PKNK Hotels Sdn. Bhd. (PHSB) merupakan syarikat milikan penuh Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK). Syarikat ini sebelumnya dikenali sebagai Grand Central Enterprises (Kedah) Sdn. Bhd. telah ditukar nama kepada PHSB pada 12 Mac 2008 dengan modal dibenarkan berjumlah RM25 juta dan modal berbayar berjumlah RM13 juta. Aktiviti utama PHSB adalah bidang perhotelan termasuk penyewaan bilik dan dewan, penjualan makanan dan pengurusan acara. PHSB telah melantik syarikat Sari Budi Hotel & Resort Sdn. Bhd. (SBHR) untuk menguruskan operasi hotel. Pihak pengurusan SBHR bertanggungjawab menguruskan operasi 2 buah hotel milik PHSB iaitu The Regency Alor Setar (TRAS) dan The Regency Jerai Hill Resort (TRJHR). Operasi penjualan makanan di The Regency Alor Setar telah memperoleh Sijil Halal daripada Majlis Agama Islam Negeri Kedah.

3.2. Pengauditan yang dijalankan antara bulan September hingga November 2012 mendapati prestasi kewangan PHSB adalah tidak memuaskan. PHSB mencatatkan kerugian bersih 3 tahun berturut-turut pada tahun 2009 hingga 2011 masing-masing berjumlah RM0.30 juta, RM1.37 juta dan RM0.66 juta. Kerugian terkumpul PHSB meningkat daripada RM1.76 juta pada tahun 2009 kepada RM3.13 juta pada tahun 2010 dan terus meningkat sejumlah RM0.66 juta kepada RM3.79 juta pada tahun 2011. Walaupun berjaya mencatatkan peningkatan hasil setiap tahun tetapi PHSB kurang berkesan mengawal perbelanjaannya sehingga gagal memberi pulangan kepada pelabur. Pengurusan aktiviti secara keseluruhannya adalah kurang memuaskan. Secara ringkasnya kelemahan yang ditemui adalah seperti di bawah:

- Prestasi operasi perhotelan dan kadar purata penginapan yang tidak mencapai sasaran.
- Perjanjian dan kaedah perniagaan yang tidak memihak kepada PHSB.
- Operasi The Regency Jerai Hill Resort dilaksanakan tanpa perjanjian.
- Kemudahan, fasiliti dan persekitaran yang kurang memuaskan.

- Perancangan Strategik tidak disediakan.

3.3. PKNK Hotels Sdn. Bhd. (PHSB) dan Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK) di syor mengambil tindakan mempertingkatkan prestasi kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat seperti berikut:

3.3.1. PHSB hendaklah memastikan perjanjian pengurusan yang ditandatangani pada masa hadapan dibuat dengan teliti agar dapat menjamin pendapatan kepada PHSB dan PKNK.

3.3.2. PHSB hendaklah memastikan perjanjian dengan PKNK dan perjanjian di antara PHSB dengan SBHR ditandatangani dengan segera kerana *The Regency Jerai Hill Resort* telah beroperasi hampir 3 tahun tanpa perjanjian.

3.3.3. PHSB hendaklah memperluaskan dan meningkatkan aktiviti pengiklanan dan promosi bagi pusat peranginan Gunung Jerai. Ianya akan lebih berkesan sekiranya aktiviti dilakukan dengan kerjasama PKNK, Kementerian Pelancongan dan Kerajaan Negeri.

3.3.4. Ahli Lembaga Pengarah PHSB hendaklah memantau dan memastikan prestasi kewangan terus berkembang dan memperoleh keuntungan.

3.3.5. PHSB perlu memperkemaskan dan mengamalkan tadbir urus korporat syarikat dengan menjadikan Pekeliling Kerajaan dan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia sebagai amalan terbaik.



AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

PEJABAT TANAH KUBANG PASU PEJABAT DAERAH DAN TANAH PADANG TERAP

1. PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Pejabat Tanah Kubang Pasu (PTKP) dan Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap (PDTPT) adalah tertakluk kepada Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) bagi urusan pemberimilikan tanah yang bermaksud pelupusan tanah negeri oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Seksyen 76 KTN menetapkan tempoh pemberimilikan tanah sama ada kekal untuk selamanya atau pajakan untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun. Kuasa untuk melupuskan tanah secara pemberimilikan oleh PBN dinyatakan di Seksyen 42(1) (a) KTN. Penurunan kuasa untuk pelupusan tanah telah diberikan kepada Jawatankuasa Tanah Negeri Kedah (JKTN) melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) bagi tanah desa dan tanah Kerajaan, tanah bagi maksud pertanian yang kurang daripada 10 ekar, tanah bagi mendirikan rumah atau binaan jenis sementara atau yang boleh dialihkan dan tanah untuk pertunjukan awam. Tanah bagi maksud permohonan selain daripada di atas adalah dalam bidang PBN. Pengurusan pemberimilikan tanah adalah berpandukan kepada KTN, Aturan-aturan Tanah Kedah 1966, keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian, Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Kedah, Pekeliling Pejabat Daerah Dan Tanah Negeri dan Manual Prosedur Kerja. Bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012, sebanyak 4,402 permohonan tanah telah diterima bagi daerah PTKP dan PDTPT dan sejumlah 129 permohonan pemberimilikan tanah telah diluluskan. Premium tanah yang dikutip bagi tempoh tersebut berjumlah RM25.90 juta.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pemberimilikan tanah diuruskan dengan cekap dan berkesan serta mencapai matlamat yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aktiviti pemberimilikan tanah bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 di Bahagian Pelupusan, Bahagian Pengurusan, Bahagian Hasil dan Bahagian Penguatkuasaan PTKP dan PDTPT. Pengauditan dijalankan dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berasaskan rekod dan dokumen seperti fail, laporan hasil, laporan kewangan dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan aktiviti pengurusan pemberimilikan tanah bagi tempoh tersebut. Selain itu, temu bual dengan pegawai dan

lawatan ke beberapa buah lokasi pegangan hak milik yang terlibat dalam pentadbiran PTKP dan PDTPT turut dijalankan.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Disember 2012 hingga Februari 2013 mendapati secara keseluruhannya pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan disebabkan beberapa kelemahan seperti berikut:

- Prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah adalah rendah.
- Notis 5A lewat disediakan dan bayaran Notis 5A lewat diterima.
- Kelewatan permohonan pemberimilikan semula tanah selepas tamat tempoh pajakan.
- Pertaruhan deposit bayaran harga tanah belum dilaraskan ke kod hasil.

1.4.1. Proses Permohonan Pemberimilikan Tanah

1.4.1.1. Prestasi Penyelesaian Permohonan Pemberimilikan Tanah Adalah Rendah

- a. Kaedah pemberimilikan tanah terbahagi kepada 2 cara iaitu pemberimilikan tanah secara dirancang dan pemberimilikan tanah secara tidak dirancang. Pemberimilikan tanah secara dirancang adalah tanah yang diberi milik atas permohonan secara pelawaan daripada Pejabat Tanah seperti Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) dan Rancangan Tanah Berkelompok (RTB). Manakala pemberimilikan tanah secara tidak dirancang pula adalah melibatkan permohonan daripada individu atau agensi untuk tujuan dijadikan tapak pertanian, tapak rumah atau bangunan. Butiran lanjut mengenai permohonan pemberimilikan tanah bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1

Permohonan Pemberimilikan Tanah Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2012

| Permohonan | Tahun | | | | | | Jumlah | | Jumlah Keseluruhan |
|-----------------|------------|--------------|------------|-------------|-----------|----------|--------------|--------------|--------------------|
| | 2010 | | 2011 | | 2012 | | PTKP | PDTPT | |
| | PTKP | PDTPT | PTKP | PDTPT | PTKP | PDTPT | | | |
| Individu | 530 | 1,104 | 865 | 1676 | 64 | - | 1,459 | 2,780 | 4,239 |
| Agensi Kerajaan | 23 | 8 | 45 | 52 | 27 | - | 95 | 60 | 155 |
| Agensi Swasta | 2 | - | 3 | - | 3 | - | 8 | - | 8 |
| Jumlah | 555 | 1,112 | 913 | 1728 | 94 | - | 1,562 | 2,840 | 4,402 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

- b. Analisis mendapati bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 sebanyak 1,562 dan 2,840 permohonan diterima daripada individu, agensi Kerajaan dan swasta masing-masing di PTKP dan PDTPT. Daripada jumlah yang diterima oleh PTKP, hanya 49 permohonan telah diluluskan pemberimilikan tanah, 10 permohonan telah diluluskan Lesen Menduduki Sementara (LMS) manakala 851 permohonan untuk memiliki tanah

telah ditolak kerana terletak di dalam kawasan hutan simpan dan bertindih dengan permohonan yang telah diluluskan terdahulu. Dengan ini sebanyak 910 permohonan telah selesai dan sebanyak 652 permohonan masih dalam proses penyelesaian urusan pemberimilikan seperti penyediaan Laporan Tanah, fail bermasalah dalam siasatan, ulasan Pentadbir Tanah Daerah, pameran dan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan/Jawatankuasa Tanah Negeri. Bagi PDTPT pula, daripada 2,840 permohonan yang diterima, sejumlah 80 permohonan telah di lulus pemberimilikan tanah, 13 permohonan diluluskan LMS manakala 259 permohonan telah ditolak. Dengan ini sejumlah 352 permohonan telah selesai dan 2,488 permohonan masih dalam proses pertimbangan. Jumlah permohonan dan pemberimilikan tanah bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2
Status Permohonan Dan Pemberimilikan Tanah Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2012

| Status Permohonan | Tahun | | | | | | Jumlah | | Jumlah Keseluruhan |
|----------------------|-------|-------|------|-------|------|-------|--------|-------|--------------------|
| | 2010 | | 2011 | | 2012 | | PTKP | PDTPT | |
| | PTKP | PDTPT | PTKP | PDTPT | PTKP | PDTPT | | | |
| Terima | 555 | 1,112 | 913 | 1,728 | 94 | - | 1,562 | 2,840 | 4,402 |
| Lulus Pemberimilikan | 33 | 23 | 16 | 57 | - | - | 49 | 80 | 129 |
| Lulus LMS | 6 | 1 | 4 | 12 | - | - | 10 | 13 | 23 |
| Tolak/ Batal | 313 | 169 | 536 | 90 | 2 | - | 851 | 259 | 1,110 |
| Telah Selesai | 352 | 193 | 556 | 159 | 2 | - | 910 | 352 | 1,262 |
| Belum Selesai | 203 | 919 | 357 | 1,569 | 92 | - | 652 | 2,488 | 3,140 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

- c. Mengikut statistik yang disediakan oleh PTKP dan PDTPT sebanyak 4,614 permohonan yang diterima dari tahun sebelum 2003 hingga 2009 masih belum selesai sehingga akhir tahun 2011. Bagi mengatasi masalah ini, Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN) yang bersidang pada 29 November 2011 telah memutuskan pembekuan permohonan tanah Kerajaan yang bersyarat pertanian selama setahun bermula dari 1 Februari 2012. Semakan Audit mendapati pada tahun 2012, PTKP telah berjaya menyelesaikan 1,413 permohonan atau 61.5% manakala di PDTPT sejumlah 1,364 permohonan atau 58.8% seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3
Permohonan Tanah Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2009 Yang Diselesaikan Pada Tahun 2012

| Daerah | Tahun | Permohonan Bagi Tahun | | | | | | | Jumlah |
|--------|--------------------------------|-----------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| | | <2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | |
| PTKP | Baki Awal 2012 | 1,079 | 260 | 206 | 147 | 240 | 263 | 101 | 2,296 |
| | Baki Akhir 2012 | 282 | 88 | 127 | 89 | 112 | 138 | 47 | 883 |
| | Permohonan Diselesaikan | 797 | 172 | 79 | 58 | 128 | 125 | 54 | 1,413 |
| PDTPT | Baki Awal 2012 | 613 | 0 | 71 | 533 | 462 | 175 | 464 | 2,318 |
| | Baki Akhir 2012 | 84 | 0 | 22 | 110 | 307 | 122 | 309 | 954 |
| | Permohonan Diselesaikan | 529 | 0 | 49 | 423 | 155 | 53 | 155 | 1,364 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

1.4.1.2. Tempoh Memproses Permohonan Pemberimilikan Tanah

- a. Mengikut KTN dan Aturan-aturan Tanah Kedah 1966, proses permohonan pelupusan tanah melibatkan beberapa peringkat iaitu pendaftaran permohonan, siasatan dan penyediaan laporan tanah, laporan ulasan Jabatan Teknikal, keputusan oleh JKTN, penyampaian notis Borang 5A serta pembayaran dan pengeluaran hak milik sementara. Hak milik kekal dikeluarkan setelah Jabatan Ukur Dan Pemetaan selesai membuat pelan ukur (PU). Norma tempoh masa bagi proses pemberimilikan tanah adalah 9 bulan daripada tarikh terima permohonan sehingga dikemukakan sokongan ke PTG untuk pertimbangan JKTN mengikut MS ISO 9002 Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Kedah. Walau bagaimanapun, pemakaian MS ISO ini tidak dilanjutkan selepas tamat tempoh pada tahun 2003.
- b. Semakan Audit terhadap 49 daripada 1,562 fail permohonan tanah yang didaftarkan di PTKP bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 mendapati proses permohonan tanah diselesaikan dalam tempoh antara 10 hingga melebihi 24 bulan. Tiada permohonan yang dapat diselesaikan dalam tempoh 9 bulan. Hanya 10 daripada 49 permohonan diselesaikan dalam tempoh 18 bulan dan 31 permohonan melebihi 24 bulan. Manakala di PDTPT, semakan ke atas 80 daripada 2,840 permohonan tanah yang didaftarkan bagi tempoh 2010 hingga 2012 mendapati proses permohonan tanah diselesaikan dalam tempoh antara 1 hingga melebihi 24 bulan. Sebanyak 38 permohonan diselesaikan dalam tempoh 9 bulan, 35 permohonan diselesaikan dalam tempoh di antara 10 hingga 24 bulan dan bakinya 7 permohonan melebihi 24 bulan adalah seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Tempoh Proses Penyelesaian Permohonan Pemberimilikan Tanah
Bagi Tahun 2010 Hingga 2012

| Daerah | Tempoh Masa Proses Perlupusan Tanah (Bulan) | | | | Jumlah |
|---------------------------------------|--|---------|---------|------|--------|
| | 1 - 9 | 10 - 18 | 19 - 24 | > 24 | |
| Pejabat Tanah Kubang Pasu | 0 | 10 | 8 | 31 | 49 |
| Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | 38 | 33 | 2 | 7 | 80 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

- c. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, kelewatan ini berlaku kerana bebanan tugas Penolong Pegawai Tanah yang banyak selain menyediakan Laporan Tanah untuk pemberimilikan, mereka juga perlu menyediakan Laporan Tanah untuk urusan lain seperti ubah syarat, pengambilan balik tanah dan pengeluaran geran baharu. Selain itu di PTKP dan PDTPT, peralatan pengukuran seperti *Ushikata Model S-25 Tracon Surveying Compass* dan *Yamayo Million Fibreglass Measuring Tape 100m/50m* sudah terlalu lama digunakan dan berada dalam keadaan yang kurang memuaskan serta kekurangan peruntukan untuk dibaikpulih. Kekurangan ini telah menyebabkan kuantiti pengukuran berkurangan dan seterusnya membataskan jumlah penyelesaian fail permohonan.**

1.4.1.3. Proses Pendaftaran Permohonan, Siasatan Dan Laporan Siasatan Tanah, Penyediaan Kertas Kerja Untuk Pertimbangan PTG Dan Kelulusan Jawatankuasa Tanah Negeri Lewat Dilaksanakan

- a. Selepas pendaftaran permohonan tanah dibuat, Penolong Pegawai Tanah membuat siasatan dan menyediakan laporan siasatan tanah. Dalam masa yang sama, Pembantu Tadbir Tanah menghantar surat mengenai siasatan kesesuaian tanah ke Jabatan Teknikal seperti Majlis Daerah, Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, Jabatan Pengairan Dan Saliran, Jabatan Kerja Raya dan Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia. Semakan Audit ke atas 49 fail di PTKP dan 80 fail di PDTPT yang telah diluluskan pemberimilikan tanah mendapati permohonan ini adalah bagi kegunaan pertanian dan tiada untuk kegunaan bangunan/perindustrian. Dengan ini permohonan tidak perlu dirujuk kepada Jabatan Teknikal. Tempoh masa yang diambil bagi ketiga-tiga peringkat proses pemberimilikan oleh Pentadbir Tanah adalah sehingga 25 bulan seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Tempoh Masa Proses Penyelesaian Permohonan Pemberimilikan Tanah
Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2012

| Bil. | Peringkat Proses | Bilangan Permohonan Mengikut Tempoh Masa (Bulan) | | | | | | | | Jumlah | |
|------|--|--|----|-----|----|------|----|-------|----|--------|----|
| | | 0-3 | | 4-6 | | 7-12 | | 13-25 | | KP | PT |
| | | KP | PT | KP | PT | KP | PT | KP | PT | | |
| 1. | Pendaftaran Permohonan | 49 | 80 | - | - | - | - | - | - | 49 | 80 |
| 2. | Siasatan Dan Laporan Tanah | 19 | 60 | 13 | - | 10 | 1 | 7 | - | 49 | 61 |
| 3. | Draf Kertas Kerja Untuk Pertimbangan PTG | 25 | 52 | 16 | 16 | 6 | 6 | 2 | 6 | 49 | 80 |

Sumber: PTKP dan PDTPT Petunjuk: KP = Pejabat Tanah Kubang Pasu
 PT = Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap

- b. Analisis Audit terhadap proses permohonan mendapati semua permohonan yang diterima di PTKP dan PDTPT berjaya didaftarkan dalam tempoh kurang dari 1 bulan. Manakala di peringkat siasatan dan penyediaan Laporan Tanah sebanyak 79 permohonan di PTKP dan PDTPT disiasat dalam tempoh 3 bulan, 13 permohonan dalam tempoh 4 hingga 6 bulan, 11 permohonan dalam tempoh 7 hingga 12 bulan manakala 7 permohonan telah disiasat dan disediakan Laporan Tanah dalam tempoh melebihi setahun. Seterusnya, kertas kerja disediakan untuk dikemukakan kepada JKTN melalui Pejabat PTG Negeri apabila tempoh 1 bulan notis pameran permohonan tanah berakhir. Di PTKP, 47 daripada 49 permohonan Draf Kertas Kerja untuk pertimbangan PTG disediakan dan dihantar dalam tempoh 12 bulan. Manakala baki 2 Draf Kertas Kerja disediakan dalam tempoh melebihi 1 tahun. Di PDTPT pula, 74 daripada 80 Draf Kertas Kerja untuk pertimbangan PTG disediakan dan dihantar dalam tempoh 12 bulan dan 6 Draf Kertas Kerja melebihi tempoh 1 tahun.

c. Kelulusan Permohonan Tanah Oleh Jawatankuasa Tanah Negeri

Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN) telah ditubuhkan pada tahun 1997 melalui Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri (MMK) yang diadakan pada 16 April 1997. Tujuan penubuhan Jawatankuasa ini adalah untuk memberi kuasa bagi meluluskan permohonan tanah Kerajaan oleh orang-orang perseorangan yang telah memiliki dan mengusahakan tanah berkenaan untuk maksud pertanian. Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh YAB. Menteri Besar dan dibantu oleh 7 orang ahli lain. Draf Penyediaan Kertas Kerja bagi menyokong permohonan pemberimilikan tanah disediakan oleh Pejabat Tanah di daerah masing-masing dan dikemukakan ke Pejabat PTG. Selepas Draf Penyediaan Kertas Kerja diterima dari Pejabat Tanah daerah, PTG akan menyediakan Borang Penyenaraian Permohonan Tanah dan diangkat kepada JKTN untuk pertimbangan sama ada dilulus atau ditolak ataupun keputusan lain. Semakan Audit mendapati JKTN telah mengadakan mesyuarat sebanyak 3 kali pada tahun 2010 dan masing-masing 2 kali pada tahun 2011 dan 2012. Bagi tempoh tersebut JKTN telah meluluskan sebanyak 8,966 permohonan pemberimilikan tanah bagi seluruh Negeri Kedah. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 1,172 permohonan di PTKP dan 2,239 permohonan di PDTPT telah diluluskan pemberimilikan tanah seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6

Bilangan Permohonan Tanah Yang Diluluskan Oleh Mesyuarat Jawatankuasa Tanah Negeri Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2012

| Tahun | Bilangan Mesyuarat Diadakan | Permohonan Dilulus Pemberimilikan | | | | |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| | | Negeri Kedah | Pejabat Tanah Kubang Pasu | | Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | |
| | | Bilangan | Bilangan | % | Bilangan | % |
| 2010 | 3 | 3,118 | 359 | 11.5 | 552 | 17.7 |
| 2011 | 2 | 2,755 | 396 | 14.4 | 654 | 23.7 |
| 2012 | 2 | 3,093 | 417 | 13.5 | 1,033 | 33.4 |
| Jumlah | 7 | 8,966 | 1,172 | 13.1 | 2,239 | 25.0 |

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kedah

Pada pendapat Audit, prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah adalah rendah berbanding bilangan permohonan yang diterima bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012.

1.4.2. Notis Genap Masa Hasil Tanah Dibayar (Notis 5A)

Mengikut Perkara 8 Aturan-aturan Tanah Kedah 1966, apabila sesuatu pemberimilikan tanah diluluskan, bayaran hendaklah dijelaskan dalam tempoh 3 bulan daripada tarikh Notis Genap Masa Hasil Tanah Dibayar (Notis 5A) dikeluarkan. Perlanjutan masa sehingga 1 tahun berikutnya boleh diluluskan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri. Jika lebih dari setahun, kelulusan perlu diperolehi daripada JKTN. Sekiranya pemohon gagal untuk menjelaskan bayaran dalam tempoh yang ditetapkan, kelulusan untuk memiliki tanah Kerajaan akan terbatal dengan sendirinya dan pemohon perlu membuat permohonan baru. Semakan Audit

mendapati bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 sejumlah RM4.52 juta di PTKP dan RM7.97 juta di PDTPT adalah merupakan bayaran Notis 5A yang perlu dikutip seperti di **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7
Bilangan Permohonan Tanah Yang Diluluskan Oleh JKTN
Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2012

| Mesyuarat Jawatan Kuasa Tanah Negeri | | Pejabat Tanah Kubang Pasu | | Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | |
|--------------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Bil. | Tarikh kelulusan | Bilangan Permohonan Di lulus | Bayaran Pentadbiran Tanah (RM) | Bilangan Permohonan Di lulus | Bayaran Pentadbiran Tanah (RM) |
| 1/2010 | 19.01.2010 | 110 | 412,105 | 212 | 469,606 |
| 2/2010 | 02.05.2010 | 175 | 632,905 | 221 | 564,656 |
| 3/2010 | 20.09.2010 | 74 | 276,913 | 119 | 288,738 |
| 1/2011 | 12.04.2011 | 166 | 630,903 | 276 | 920,807 |
| 2/2011 | 29.11.2011 | 230 | 813,991 | 378 | 1,767,673 |
| 1/2012 | 02.04.2012 | 240 | 208,632 | 624 | 2,150,254 |
| 2/2012 | 29.10.2012 | 177 | 1,544,154 | 409 | 1,803,709 |
| Jumlah | | 1,172 | 4,519,603 | 2,239 | 7,965,443 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

1.4.2.1. Notis 5A Lewat Disediakan

Notis 5A adalah bayaran yang dituntut mengikut kadar yang ditetapkan dalam Aturan-aturan Tanah Kedah 1966 iaitu cukai tahun pertama, premium (jika ada), bayaran ukur, batu sempadan dan penyediaan dan pendaftaran hak milik sementara dan hak milik muktamad. Bagi kerja-kerja pengukuran yang dilakukan oleh juruukur swasta, bayaran ukur tidak perlu dikutip manakala bayaran permohonan hendaklah dipungut sekiranya bayaran tersebut masih belum dipungut semasa permohonan dibuat. Butiran bayaran hendaklah direkodkan dalam Rekod Permohonan Tanah. Semakan Audit di PTKP dan PDTPT mendapati tiada Daftar Notis 5A disediakan untuk merekodkan maklumat mengenainya. Satu salinan Notis 5A akan dimasukkan ke dalam fail permohonan. Dengan ini adalah sukar untuk mengetahui tarikh penyediaan Notis 5A dan amaun yang perlu dibayar. Semakan silang ke atas fail permohonan mendapati Notis 5A lewat disediakan di antara 2 hingga 3 bulan selepas kelulusan oleh JKTN. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, Notis 5A lewat disediakan kerana kelewatan menerima minit mesyuarat JKTN.**

1.4.2.2. Bayaran Notis 5A Lewat Diselesaikan

- a. Semakan Audit ke atas senarai bayaran Notis 5A yang disediakan mendapati bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 di PTKP, sejumlah RM2.31 juta telah dibayar daripada RM4.51 juta yang perlu dikutip manakala di PDTPT, sejumlah RM4.35 juta telah dijelaskan daripada RM7.96 juta yang perlu dibayar seperti di **Jadual 1.8**.

Jadual 1.8**Bayaran Notis Borang 5A Yang Dikeluarkan Bagi Tempoh 2010 Hingga 2012**

| Daerah | Tahun | Bayaran Notis 5A Sehingga 31 Disember 2012 | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------|--|------------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------|------------------|
| | | Patut Bayar | | Telah Selesai Bayar | | Bayaran Ansuran | | Belum Bayar | |
| | | Bil. | Jumlah (RM Juta) | Bil. | Jumlah (RM Juta) | Bil. | Jumlah (RM Juta) | Bil. | Jumlah (RM Juta) |
| Pejabat Tanah Kubang Pasu | 2010 | 359 | 1.32 | 315 | 1.03 | 20 | 0.05 | 24 | 0.24 |
| | 2011 | 396 | 1.44 | 344 | 1.07 | 20 | 0.07 | 32 | 0.30 |
| | 2012 | 417 | 1.75 | 173 | 0.09 | 7 | 0.001 | 237 | 1.66 |
| | Jumlah | 1,172 | 4.51 | 832 | 2.19 | 47 | 0.12 | 293 | 2.20 |
| Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | 2010 | 552 | 1.32 | 477 | 0.68 | - | - | 75 | 0.64 |
| | 2011 | 654 | 2.69 | 563 | 2.22 | - | - | 91 | 0.47 |
| | 2012 | 1,033 | 3.95 | 450 | 1.45 | - | - | 583 | 2.50 |
| | Jumlah | 2,239 | 7.96 | 1,490 | 4.35 | - | - | 749 | 3.61 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

- b. Semakan selanjutnya mendapati di PTKP, bayaran ansuran ke atas Notis 5A dibenarkan atas budi bicara Pentadbir Tanah Daerah. Bagi tempoh 2010 hingga 2012, seramai 47 pemohon dengan bayaran Notis 5A berjumlah RM0.42 juta perlu membayar secara ansuran. Daripada jumlah ini hanya RM0.12 juta telah dijelaskan dan ini menyebabkan pengeluaran hak milik sementara tidak dapat diproses. Selain itu, seramai 293 pemohon dengan jumlah bayaran RM2.20 juta masih belum membuat bayaran Notis 5A. Daripada jumlah ini, RM1.54 juta adalah Notis 5A yang telah dikeluarkan pada akhir bulan Disember 2012 bagi 177 pemohon.
- c. Bayaran Notis 5A berjumlah RM7.96 juta perlu dijelaskan oleh 2,239 pemohon di PDTPT bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012. Daripada jumlah tersebut sejumlah RM4.35 juta telah dijelaskan oleh 1,490 pemohon manakala 749 permohonan dengan bayaran Notis 5A berjumlah RM3.61 juta masih belum dijelaskan. Daripada jumlah ini, RM1.78 juta adalah Notis 5A yang telah dikeluarkan pada akhir bulan Disember 2012 bagi 402 pemohon. Pihak Audit difahamkan tiada apa-apa tindakan yang diperuntukkan oleh undang-undang seperti pembatalan pemberimilikan tanah diambil terhadap mereka yang gagal menjelaskan bayaran Notis 5A.
- d. Bagi mengatasi tunggakan bayaran Notis 5A, Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Kedah telah mengeluarkan Pekeliling PTG Bil. 8/2012 di mana Pentadbir Tanah Daerah dikehendaki mengeluarkan Notis 5A kepada pemohon pemberimilikan tanah Kerajaan sebelum permohonan mereka diangkat kepada PBN untuk kelulusan. Tempoh masa yang ditetapkan di dalam Notis 5A adalah 3 bulan dan kadar bayaran deposit yang dikenakan adalah 100% daripada jumlah premium semasa. Deposit ini hendaklah dimasukkan ke dalam akaun deposit kerana ianya tertakluk kepada pemulangan semula kepada pemohon sekiranya permohonan tidak diluluskan oleh PBN. Mana-mana permohonan pemberimilikan yang gagal menjelaskan bayaran deposit dalam tempoh yang ditetapkan, permohonan mereka tidak diangkat untuk kelulusan PBN. Peraturan ini terpakai kepada semua jenis permohonan pemberimilikan tanah sama ada individu atau agensi kecuali Majlis Agama Islam

Negeri Kedah dan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Pekeliling ini adalah selaras dengan Seksyen 82 KTN dan Aturan-aturan Tanah Kedah 1966 yang dipinda pada 4 Ogos 2011 dan berkuat kuasa pada 1 Januari 2013.

1.4.2.3. Penggunaan Tanah Yang Diluluskan

Selain daripada pengauditan terhadap dokumen pejabat, lawatan ke lokasi tanah yang diluluskan juga dilakukan bersama pegawai PTKP dan PDTPT. Tujuannya adalah untuk menentukan sama ada tanah yang dimohon itu telah dimajukan dengan syarat yang diluluskan. Hasil daripada lawatan yang dibuat mendapati perkara seperti berikut:

- a. Perbadanan Menteri Besar (PMBKed) telah diluluskan pemberimilikan tanah oleh MMK yang bersidang pada 18 Mac 2009 seluas 847.144 hektar melibatkan 15 lot di kawasan Bukit Kachi, Mukim Temin, daerah Kubang Pasu dengan pegangan selama-lamanya dan syarat nyata getah. Mengikut Kertas MMK tujuan pemberimilikan tanah ini kepada PMBKed adalah bagi menyelesaikan isu pencerobohan tanah Kerajaan yang serius di kawasan ini yang berlaku sejak tahun 60an. Semakan Audit mendapati 5 lot telah dikeluarkan Notis 5A pada tahun 2010 dan 7 lot pada tahun 2012 manakala 3 lot lagi masih belum dikeluarkan Notis 5A kerana terdapat pertindihan hak milik dengan agensi lain. Lawatan Audit pada 7 Februari 2013 mendapati sebahagian kawasan yang telah diberi hak milik dicerobohi dan diteroka dengan tanaman getah yang berusia lebih daripada 12 tahun. Selain itu, terdapat juga tapak perlombongan *tungsten* dan *quartz* yang belum beroperasi di kawasan yang diluluskan kepada PMBKed seperti di **Gambar 1.1** dan **Gambar 1.2**. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, tiga lot yang belum dikeluarkan Notis 5A adalah kerana terdapat pertindihan dengan hak milik lain. Oleh itu, PTKP telah memohon pihak PMBKed untuk melantik Juruukur Tanah Berlesen bagi menyediakan pelan pra-hitungan dengan mengeluarkan kawasan yang telah ada hak milik dan meninggalkan baki kawasan yang belum diterokai serta belum ada hak milik. Sehingga kini tiada maklum balas diterima daripada PMBKed. Bagi tapak perlombongan *tungsten* dan *quartz*, lesen melombong masih belum diluluskan oleh PTG kepada PMBKed.**

Gambar 1.1
Tanah PMBKed Yang Di ceroboh Dan
Diteroka Dengan Tanaman Getah



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Temin
Tarikh: 7 Februari 2013

Gambar 1.2
Aktiviti Perlombongan Dijalankan Di
kawasan Yang Diluluskan Untuk Tanaman



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Temin
Tarikh: 7 Februari 2013

- b. Permodalan Kedah Berhad (PKB) telah mengemukakan permohonan pada tahun 1998 bagi memohon tanah Kerajaan seluas 200 ekar untuk cadangan Pembangunan Bandar Baru Sintok di kawasan Bukit Kachi, daerah Kubang Pasu. Permohonan ini telah diluluskan melalui mesyuarat MMK pada 23 Jun 1999. Semakan Audit mendapati bayaran pentadbiran tanah berjumlah RM2.20 juta telah dijelaskan pada 24 April 2000. Plot A seluas 50 ekar telah dikeluarkan Hak Milik Sementara H.S (D) 1077 pada 15 Ogos 2000 atas nama PKB dengan syarat nyata bagi maksud tapak asrama sahaja dengan pajakan selama tempoh 99 tahun. Sebagaimana kelulusan MMK, tanah ini telah dipindah milik kepada Universiti Utara Malaysia (UUM) pada 20 April 2003 dan telah dibangunkan asrama pelajar. Plot B seluas 150 ekar telah di pecah kepada 4 hak milik H.S.(D) 1078 hingga H.S.(D) 1081 dengan syarat nyata digunakan bagi maksud tapak pelbagai pembangunan (*mixed development*) pada 15 Ogos 2000 atas nama PKB. Lawatan Audit pada 7 Februari 2013 mendapati Plot B ini masih belum dibangunkan seperti di **Gambar 1.3**. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, surat pemberitahuan tanah yang tidak diguna pakai akan dikeluarkan kepada PKB. Walau bagaimanapun adalah menjadi tanggungjawab pemilik untuk menguruskan tanah miliknya.**



Gambar 1.3
Pemberimilikan Tanah Yang Tidak
Diusahakan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Temin
Tarikh: 7 Februari 2013

- c. Yayasan Islam Negeri Kedah (YINK) telah memohon untuk membangunkan tanah Kerajaan seluas 95 ekar di Mukim Temin daerah Kubang Pasu pada tahun 2000. Permohonan ini telah dilulus pemberimilikan tanah Kerajaan oleh MMK yang bersidang pada 27 September 2000 dengan jenis kegunaan tanah bangunan (tapak pembangunan campuran) dan Pajak Negeri selama 99 tahun. Notis 5A telah dikeluarkan pada 23 November 2000 dan bayaran pentadbiran tanah berjumlah RM1.07 juta telah dibayar pada bulan Februari 2009. Tanah ini telah dikeluarkan Hak Milik Sementara HS(D) 19241 PT 1 pada bulan November 2009. Lawatan Audit pada 7 Februari 2013 mendapati pemberimilikan tanah yang diluluskan kepada YINK adalah termasuk aliran Sungai Padang Pelanduk. Ini adalah tidak selaras dengan Seksyen 62 KTN kerana tanah rizab sungai tidak boleh dilupuskan kecuali setakat mana yang dibenarkan. Kesan pemberimilikan ini mengakibatkan pihak JPS sukar menjalankan tanggungjawab menyelenggarakan sungai dalam kawasan yang diberi milik. PBN perlu menyemak dan mengeluarkan rizab sungai ini daripada hak milik YINK agar selaras dengan kehendak peruntukan Seksyen 62 KTN. Selain itu keseluruhan kawasan ini masih belum dibangunkan seperti di **Gambar 1.4** dan **Gambar 1.5**. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, satu mesyuarat dengan pihak YINK telah diadakan pada 24 Disember 2012 dan telah bersetuju diletakkan syarat nyata pemeliharaan sungai seperti kehendak JPS di dalam hak milik tanah YINK yang akan dikeluarkan kelak.**

Gambar 1.4
Sungai Yang Berada Dalam
Kawasan Yang Diberi milik



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Temin
Tarikh: 7 Februari 2013

Gambar 1.5
Pemberimilikan Tanah
Yang Tidak Diusahakan

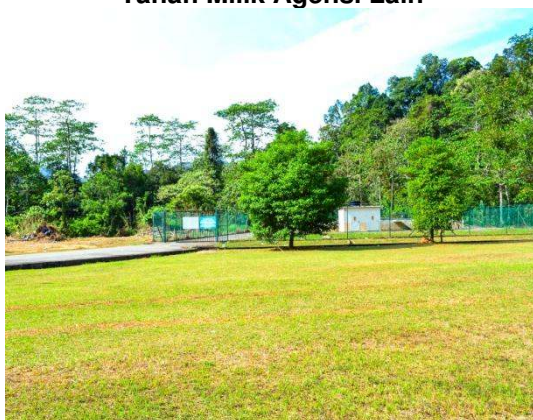


Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Temin
Tarikh: 7 Februari 2013

- d. Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB) telah diluluskan pemberimilikan tanah di Mukim Temin daerah Kubang Pasu oleh MMK yang bersidang pada 27 September 2000 seluas 60 ekar bagi tujuan pembinaan Akademi Binaan Malaysia dengan Pajak Negeri selama 60 tahun. Notis 5A telah dikeluarkan pada 1 Julai 2001 dan bayaran pentadbiran tanah berjumlah RM0.52 juta telah dibayar pada bulan Ogos 2001. Tanah ini telah dikeluarkan Hak Milik Sementara HS(D) 2040 PT 3133 pada Disember 2001. Semakan Audit ke atas fail ini mendapati satu bantahan telah diterima daripada YINK di mana ukur halus yang dibuat oleh

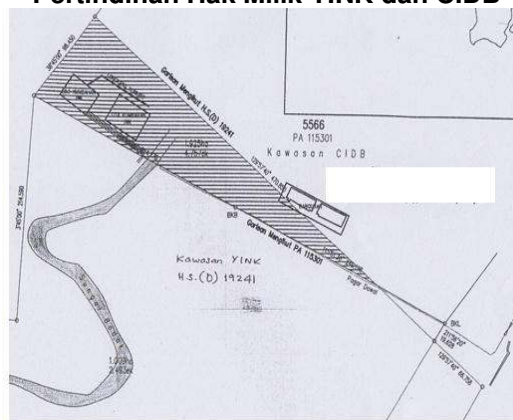
Juruukur yang dilantik mendapati pihak CIDB telah mencero boh ke dalam tanah YINK seluas lebih kurang 3 ekar. Lawatan Audit pada 7 Februari 2013 mendapati terdapat 8 unit rumah teres dua tingkat dan tapak oksidasi di atas sebahagian tanah yang dipertikaikan ini. Pihak Audit dimaklumkan kesilapan berlaku semasa meletak titik menandakan sempadan oleh Juruukur yang dilantik oleh YINK menjadikan keluasan terbaru untuk tanah CIDB adalah 64.54 ekar berlebihan sebanyak 4.54 ekar daripada keluasan yang diluluskan mengikut HS(D) 2040 PT3133 seperti di **Gambar 1.6** dan **Pelan 1.1**. Mengikut kertas cadangan yang dikemukakan oleh YINK bagi mengatasi masalah ini, pihak YINK telah menawarkan untuk menjual kepada CIDB bahagian tanah yang telah dicerobohi seluas 4.54 ekar dengan harga RM5.00 sekaki persegi. Namun sehingga ke tarikh lawatan Audit, tiada apa-apa keputusan telah dicapai di antara kedua-dua pihak. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, satu mesyuarat pertikaian sempadan tanah antara YINK dan CIDB pada 24 Disember 2012 yang dipengerusikan oleh Pengarah Tanah Dan Galian Kedah telah memutuskan pengukuran halus bagi tujuan pengeluaran hak milik muktamad dengan mengekalkan luas tanah milik CIDB sebanyak 60 ekar. Pihak CIDB akan mengekalkan tapak kuarters dan merobohkan loji kumbahan serta menimbus kolam kumbahan dan menjadikan tapak tersebut seperti sedia kala dengan perbelanjaan sendiri.**

Gambar 1.6
Bangunan Dibina Atas
Tanah Milik Agensi Lain



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Mukim Temin
 Tarikh: 7 Februari 2013

Pelan 1.1
Lakaran Pelan Menunjukkan
Pertindihan Hak Milik YINK dan CIDB



Sumber: Pejabat Tanah Kubang Pasu
 Lokasi: Mukim Temin
 Tarikh: 7 Februari 2013

- e. Lembaga Getah Malaysia (LGM) telah diluluskan 42.3895 hektar tanah oleh MMK yang bersidang pada 24 Oktober 2012 di Mukim Padang Terap Kiri daerah Padang Terap bagi kegunaan tanah bangunan (Pusat Penyelidikan) dengan Pajakan Negeri 99 Tahun. Borang 5A telah dikeluarkan kepada LGM pada 2 Disember 2012 dengan bayaran pentadbiran tanah berjumlah RM3.10 juta dan masih belum dijelaskan. Pihak Audit dimaklumkan LGM sedang memohon supaya syarat tanah ditukar dari bangunan ke pertanian. Lawatan Audit pada 19 Februari 2013 mendapati sebahagian tanah ini telah dibangunkan dengan bangunan pentadbiran dan kuarters LGM manakala keseluruhan kawasan lain telah dibersihkan tetapi belum ditanam dengan

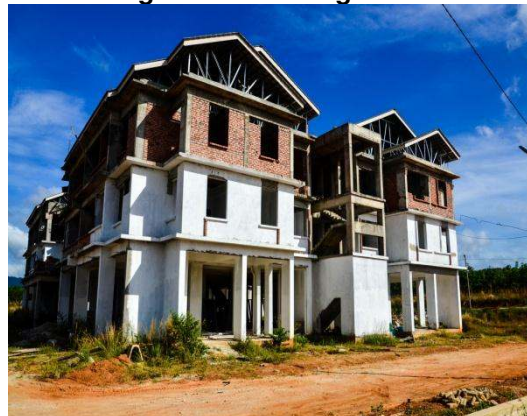
pokok getah seperti di **Gambar 1.7** dan **Gambar 1.8**. **Mengikut maklum balas PDTPT bertarikh 10 April 2013, LGM masih belum menjelaskan bayaran premium tanah ini kerana menunggu keputusan rayuan untuk menukar jenis kegunaan tanah dari bangunan kepada pertanian untuk sebahagian tanah tersebut.**

Gambar 1.7
Kawasan yang Telah Dibersihkan Tetapi
Belum Ditanam Dengan Pokok Getah



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Padang Terap Kiri
Tarikh: 19 Februari 2013

Gambar 1.8
Kuarters yang Telah Didirikan Atas
Sebahagian Tanah Yang Diberi milik



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Padang Terap Kiri
Tarikh: 19 Februari 2013

Pada pendapat Audit, Notis 5A lewat disediakan dan pembayaran yang lewat diselesaikan boleh menyebabkan pengurangan kutipan hasil Kerajaan Negeri bagi tahun berkenaan. Selain itu, pertikaian Sungai Padang Pelanduk perlu diatasi segera.

1.4.3. Kelewatan Tempoh Permohonan Pemberimilikan Semula Tanah

1.4.3.1. Mengikut Seksyen 46(1)(a) KTN, tanah beri milik hendaklah kembali dan terletak hak kepada PBN setelah tamatnya tempoh yang ditetapkan. KTN menetapkan permohonan pemberimilikan semula hendaklah dibuat oleh tuan punya tanah sebelum tamat tempoh pemberimilikan. Manakala Surat Pekeliling KPTG Bil. 1 Tahun 2001 menyatakan pembaharuan atau perlanjutan tempoh pajakan ini tidaklah secara automatik tetapi tuan punya tanah boleh memohon pada bila-bila masa dan tidak terikat dengan baki tempoh pajakan sedia ada. Kadar cukai tanah akan dikenakan mengikut kadar dalam Aturan-aturan Tanah Kedah 1966 selain daripada bayaran proses permohonan berjumlah RM100. Semakan Audit mendapati 3 hak milik PTKP dan 1 hak milik PDTPT telah tamat tempoh pajakan pada tahun 1996, 1987 dan 2005. Permohonan semula tanah bagi 4 hak milik tersebut telah dibuat masing-masing pada tahun 2007 dan 2012 seperti di **Jadual 1.9**.

Jadual 1.9**Analisis Tempoh Kelewatan Permohonan Pemberimilikan Semula Tanah**

| Bil. | No. Lot | Tahun Tamat Pemberimilikan | Tahun Permohonan Baru/Daftar | Tempoh Kelewatan (Tahun) |
|--|---------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Pejabat Tanah Kubang Pasu | | | | |
| 1. | 2848 | 1996 | 2007 | 11 |
| 2. | 2842 | 1996 | 2007 | 11 |
| 3. | 91 | 2005 | 2007 | 2 |
| Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | | | | |
| 1. | 8714 | 1987 | 2012 | 25 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

1.4.3.2. Semakan seterusnya mendapati permohonan semula tanah di PTKP iaitu Lot 2842 dan 2848 telah diluluskan oleh MMK yang bermesyuarat pada 28 Oktober 2009. Notis 5A telah dikeluarkan pada 17 Disember 2009. Manakala bagi Lot 91, permohonan semula tanah telah diluluskan oleh MMK pada 31 Mac 2010 dan Notis 5A telah dikeluarkan pada 9 Jun 2010. Bagi PDTPT pula, permohonan semula tanah ini masih dalam proses siasatan dan Laporan Tanah. **Mengikut maklum balas PTKP bertarikh 10 April 2013, melalui Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) versi baru telah wujud nota atau pesanan dalam SPTB berkaitan dengan hak milik yang tamat tempoh pajakan dan satu daftar akan disenggarakan untuk merekodkan maklumat ini. PTKP akan menyediakan surat pemberitahuan secara pentadbiran kepada tuan punya tanah mengenai perkara ini.**

Pada pendapat Audit, pembaharuan yang diwujudkan dalam SPTB adalah satu langkah yang baik untuk memantau tempoh pajakan bagi memastikan tidak berlaku ketirisan hasil.

1.4.4. Pertaruhan Deposit Bayaran Harga Tanah Yang Belum Di laras Ke Kod Hasil

Mengikut Seksyen 82 KTN, sesuatu permohonan tanah Kerajaan yang dikemukakan kepada PBN untuk kelulusan akan diproses apabila pemohon telah membayar kepada Pentadbir Tanah sejumlah wang deposit yang ditetapkan terlebih dahulu bagi menjamin tuntutan bayaran pentadbiran tanah seperti premium tanah, sukat, terat dan bayaran pelan. Apabila kelulusan mengenai permohonan tanah diperoleh deposit ini akan dilaraskan kepada kod hasil berkaitan dan bakinya sekiranya ada dikembalikan kepada tuan tanah. Semakan Audit terhadap senarai baki deposit di PTKP mendapati sejumlah RM4.51 juta bagi 481 permohonan masih mempunyai baki deposit sejak tahun 1982. Manakala bagi PDTPT pula menunjukkan baki deposit berjumlah RM6.02 juta bagi 81 permohonan dan disimpan sejak tahun 1990. Selain itu, semak silang ke atas fail permohonan tanah mendapati terdapat bayaran berkaitan permohonan tanah telah selesai dan hak milik telah dikeluarkan tetapi akaun deposit bagi pemohon berkenaan masih belum ditutup dan di laras kepada hasil. Pihak Audit dimaklumkan perkara ini berlaku kerana Unit Pelupusan tidak mengemukakan fail tersebut ke Unit Hasil untuk dibuat pelarasan. Butiran lanjut mengenai deposit yang masih disimpan di PTKP dan PDTPT adalah seperti di **Jadual 1.10. Mengikut maklum**

balas PTKP dan PDTPT bertarikh 10 April 2013, satu jawatankuasa telah ditubuhkan untuk menyemak fail dan membuat pelarasan pertaruhan deposit kepada hasil.

Jadual 1.10
Deposit Permohonan Tanah Yang Disimpan Sehingga 31 Disember 2012

| Tahun | Pejabat Tanah Kubang Pasu | | Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | |
|---------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| | Bil. Deposit | Jumlah (RM) | Bil. Deposit | Jumlah (RM) |
| 1982-1989 | 37 | 69,470 | 0 | 0 |
| 1990-1994 | 73 | 216,755 | 10 | 9,526 |
| 1995-1999 | 26 | 76,555 | 47 | 2,192,879 |
| 2000-2004 | 102 | 1,949,306 | 13 | 2,018,853 |
| 2005-2009 | 127 | 1,759,671 | 11 | 1,800,247 |
| 2010-2012 | 116 | 434,519 | 0 | 0 |
| Jumlah | 481 | 4,506,276 | 81 | 6,021,505 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

Pada pendapat Audit, Pejabat Tanah perlu membuat semakan bagi memastikan pertaruhan deposit bayaran harga tanah yang telah selesai dilaraskan ke kod hasil agar akaun deposit dapat menunjukkan kedudukan yang sebenar.

1.4.5. Prestasi Kutipan Premium Tanah Melebihi Sasaran

PTKP dan PDTPT masing-masing telah menyasarkan kutipan premium tanah berjumlah RM 3.23 juta dan RM4.10 juta bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012. Anggaran hasil ini adalah termasuk juga bagi urus niaga ubah syarat dan ubah jenis kegunaan tanah, pecah sempadan dan penyatuan tanah. Kutipan sebenar premium tanah di PTKP bagi tempoh tersebut berjumlah RM13.04 juta atau 303.7% berbanding anggaran. Manakala bagi PDTPT berjumlah RM12.86 juta atau 213.7% berbanding anggaran seperti di **Jadual 1.11**.

Jadual 1.11
Anggaran Hasil Dan Kutipan Sebenar Premium Tanah
Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2012

| Daerah | Tahun | Anggaran (RM Juta) | Kutipan (RM Juta) | Lebihan/Kurangan (RM Juta) | |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|----------------------------|--------------|
| | | | | (RM Juta) | % |
| Pejabat Tanah Kubang Pasu | 2010 | 1.05 | 9.50 | 8.45 | 804.8 |
| | 2011 | 1.08 | 1.22 | 0.14 | 13.0 |
| | 2012 | 1.10 | 2.32 | 1.22 | 110.9 |
| | Jumlah | 3.23 | 13.04 | 9.81 | 303.7 |
| Pejabat Daerah Dan Tanah Padang Terap | 2010 | 1.00 | 6.92 | 5.92 | 592 |
| | 2011 | 0.50 | 2.01 | 1.51 | 302 |
| | 2012 | 2.60 | 3.93 | 1.33 | 51.2 |
| | Jumlah | 4.10 | 12.86 | 8.76 | 213.7 |

Sumber: Rekod PTKP dan PDTPT

Pada pendapat Audit, prestasi kutipan premium tanah adalah baik dan melebihi sasaran yang ditetapkan oleh Pejabat Tanah.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan pemberimilikan tanah diuruskan dengan lebih cekap dan berkesan, PTKP dan PDTPT adalah disyorkan supaya melaksanakan perkara-perkara berikut dengan segera:

1.5.1. Mengkaji semula mekanisme sedia ada seperti kaedah pelaksanaan dan pemantauan supaya masalah kelewatan memproses permohonan dan pemberimilikan tanah dapat diselesaikan dalam tempoh yang ditetapkan.

1.5.2. Memastikan Notis 5A dikeluarkan dengan segera selepas permohonan tanah diluluskan dan memastikan bayaran premium tanah dijelaskan mengikut tempoh yang ditetapkan.

1.5.3. Menjalankan semakan secara menyeluruh bagi memastikan semua bayaran deposit yang telah selesai dilaraskan ke kod hasil atau dipulangkan balik kepada pendeposit.

1.5.4. Menggunakan alat pengukuran digital yang sesuai dan mampu membaca pada saat terhampir dan jarak dibaca secara elektronik untuk mempercepatkan kerja-kerja pengukuran dan penyediaan Laporan Tanah.

1.5.5. Menggalakkan pemohon tanah menggunakan khidmat Juruukur Tanah Berlesen untuk menjalankan kerja-kerja pengukuran tanah bagi mempercepatkan proses pemberimilikan tanah.

LEMBAGA MAKTAB MAHMUD NEGERI KEDAH JABATAN KERJA RAYA

2. PEMBINAAN ASRAMA PUTERI DAN MENAIK TARAF DEWAN SULTAN BADLISHAH

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Lembaga Maktab Mahmud Negeri Kedah (LMMK) telah merancang pembinaan asrama puteri di atas Lot 2576, 4074 dan 3791 Mukim Bandar Alor Setar bagi menampung tambahan pelajar yang tidak mendapat tempat di asrama sedia ada. Projek ini dilaksanakan oleh Syarikat KMZ Restu Enterprise Sdn. Bhd. yang dilantik oleh JKR secara tender terbuka. Kos pembinaan projek ini berjumlah RM3.17 juta dibiayai daripada sumbangan Jawatankuasa Zakat Negeri Kedah (JZNK). Projek ini dibina secara reka dan bina merangkumi satu blok bangunan tiga tingkat dan satu blok dewan makan.

2.1.2. Kerja menaik taraf Dewan Sultan Badlishah yang terletak di dalam kawasan Maktab Mahmud Alor Setar Lot 3029, Mukim Pengkalan Kundor dibiayai oleh Kerajaan Negeri Kedah melalui Peruntukan Dana Khas Yang Amat Berhormat Menteri Besar sebanyak RM1 juta, manakala selebihnya RM0.93 juta dibiayai melalui peruntukan masjid/surau/sekolah agama. Projek menaik taraf dewan ini melibatkan kerja-kerja pembesaran bangunan di bahagian belakang dewan sedia ada dan kerja-kerja tukar ganti penghawa dingin, dinding kalis bunyi dan lantai serta kerja kecil yang lain. Kerja-kerja menaik taraf dilaksanakan oleh Seri Temin Development Corporation (M) Sdn. Bhd. yang dilantik secara rundingan terus oleh Unit Perancang Ekonomi Negeri Kedah (UPEN) dan mendapat persetujuan Pegawai Kewangan Negeri.

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pembinaan Asrama Puteri dan menaik taraf Dewan Sultan Badlishah telah dilaksanakan dengan teratur, cekap dan berhemat bagi mencapai objektif pembinaan yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aspek pelaksanaan dan pemantauan terhadap projek bagi tahun 2010 hingga 2012. Pengauditan ini telah dijalankan dengan menyemak dokumen, rekod dan fail projek yang berkaitan di Lembaga Maktab Mahmud Negeri Kedah, JKR Bahagian Bangunan, JKR Bahagian Kontrak Dan Ukur Bahan, JKR Bahagian Arkitek, JKR Bahagian Kejuruteraan Mekanikal, JKR Bahagian Kejuruteraan Elektrik, Jawatankuasa Zakat Negeri Kedah dan Unit Perancang Ekonomi Negeri Kedah. Di samping itu, lawatan Audit ke lokasi

projek juga dijalankan bagi meninjau hasil pelaksanaan projek dan menemu bual pegawai yang terlibat.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang telah dijalankan di antara bulan November 2012 hingga Januari 2013 mendapati pengurusan pembinaan Asrama Puteri adalah memuaskan kerana dapat disiapkan lebih awal daripada tarikh patut siap. Bagaimanapun, masih terdapat beberapa kelemahan ditemui seperti mana berikut:

- Kerja-kerja menaik taraf Dewan Sultan Badlishah lewat disiapkan.
- Pelantikan Ahli Jawatankuasa Sebut Harga tidak mengikut peraturan.
- Syarat kegunaan tanah tidak diubah.
- Kerja tidak mengikut spesifikasi kontrak.
- Kualiti kerja yang tidak memuaskan/sempurna.

2.4.1. Prestasi Projek

2.4.1.1. Pembinaan Asrama Puteri

Mengikut syarat kontrak, pembinaan asrama puteri hendaklah disiapkan dalam tempoh 76 minggu daripada tarikh milik tapak pada 21 September 2011. Projek ini sepatutnya disiapkan pada 5 Mei 2012. Semakan Audit mendapati projek tersebut telah disiapkan sepenuhnya 3 minggu lebih awal dan sedia diduduki pada 2 April 2012. Projek tersebut telah diserahkan pada LMMK pada 21 Mei 2012.

2.4.1.2. Dewan Sultan Badlishah Lewat Disiapkan

Mengikut syarat kontrak, keseluruhan kerja menaik taraf Dewan Sultan Badlishah hendaklah disiapkan pada 30 April 2011 iaitu dalam tempoh 18 minggu daripada tarikh pemilikan tapak pada 26 Disember 2010. Semakan Audit mendapati projek ini hanya disiapkan pada 30 Jun 2011 selepas 1 lanjutan masa selama 61 hari diberikan. Antara faktor lanjutan masa diluluskan ialah bagi menjalankan kerja-kerja kemas lantai dari *Homogenous Tile* kepada *Timber Strip* bagi membolehkan dewan ini dapat digunakan bukan sahaja sebagai dewan perhimpunan tetapi sebagai gelanggang badminton. **Menurut maklum balas JKR bertarikh 25 April 2013, permohonan menggunakan kemas kayu menggantikan kemas *Homogenous Tile* pada kawasan dewan dibuat pada peringkat pelaksanaan dan bukannya dibuat semasa reka bentuk awal menyebabkan berlakunya kelewatan. Selain, itu, kontraktor memerlukan masa untuk menempah bekalan dari luar bagi menyiapkan kerja-kerja penukaran lantai tersebut.**

Pada pendapat Audit, prestasi projek bagi pembinaan asrama puteri adalah memuaskan kerana telah siap lebih awal dari sepatutnya. Manakala, projek menaik taraf dewan sepatutnya dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan sekiranya kemasan lantai ditentukan lebih awal semasa peringkat perancangan.

2.4.2. Kaedah Dan Prosedur Perolehan

2.4.2.1. Pelantikan Ahli Jawatankuasa Sebut Harga Tidak Mengikut Peraturan

- a. Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 5 Tahun 2009 menggariskan Ahli Jawatankuasa Sebut Harga hendaklah terdiri daripada sekurang-kurangnya 3 pegawai di mana seorang daripadanya hendaklah terdiri daripada pegawai Kumpulan Pengurusan dan Profesional. Manakala Ahli Jawatankuasa Pembuka Sebut Harga hendaklah terdiri daripada sekurang-kurangnya 2 pegawai yang mana seorang daripadanya merupakan pegawai Kumpulan Pengurusan dan Profesional. Perenggan 10(g), pekeling yang sama menegaskan Ahli Jawatankuasa Sebut Harga tidak boleh menganggotai Jawatankuasa Pembuka Sebut Harga atau mana-mana Jawatankuasa Penilaian.
- b. Semakan Audit mendapati perolehan kerja pemasangan elektrik asrama puteri dan dewan makan dibuat secara sebut harga di mana seramai 15 kontraktor telah mengemukakan tawaran tersebut. Semakan selanjutnya mendapati seorang Ahli Jawatankuasa Sebut Harga dan Pembuka Sebut Harga bagi projek ini terdiri daripada pegawai yang sama iaitu Ketua Pembantu Tadbir (Gred N22) dan ini boleh menjejaskan ketelusan dalam proses pemilihan kontraktor.
- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 25 April 2013, Pelantikan Ahli Jawatankuasa Sebut harga adalah daripada Ketua Setiausaha Kementerian Kerja Raya. Pembuka Sebut Harga bagi projek ini terdiri daripada Ketua Pembantu Tadbir (N22) yang sama adalah secara kebetulan kerana pada hari tersebut merupakan giliran Ketua Pembantu Tadbir (N22) untuk membuka sebut harga yang telah ditetapkan oleh jabatan.**

Pada pendapat Audit, pelantikan Ahli Jawatankuasa Sebut Harga dan Pembuka Sebut Harga yang terdiri daripada pegawai yang sama membuka peluang kepada *conflict of interest*.

2.4.2.2. Syarat Kegunaan Tanah Tidak Diubah

- a. Kanun Tanah Negara 1956 Seksyen 115 (1)(a) menetapkan tiada apa jua bangunan boleh didirikan di atas tanah pertanian. Semakan Audit mendapati pembinaan asrama puteri di atas Lot 2576, 4074 dan 3791 Bandar Alor Setar berstatus pertanian. Berdasarkan kepada Minit Mesyuarat Tapak Bil. 7 pada 27 September 2011 bersetuju pihak LMMK membuat permohonan pertukaran syarat kegunaan tanah daripada pertanian kepada institusi. Selain itu, dalam Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal, Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil. 2 Tahun 2011 yang bermesyuarat pada 23 Ogos 2011, dua Jabatan Teknikal juga memberi ulasan mengenai status tanah seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Ulasan Jabatan Teknikal Mengenai Status Tanah Tapak Pembinaan Asrama Puteri

| Bil. | Jabatan Teknikal | Ulasan |
|------|--|---|
| 1. | Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah (PTG) | PTG tiada ketegahan dengan projek pembinaan tersebut dengan syarat jenis kegunaan tanah perlu diubah. |
| 2. | Pentadbir Tanah Daerah Kota Setar | Pentadbir Tanah tidak menyokong projek kerana bercanggah dengan syarat tanah. |

Sumber: Cabutan Minit Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal JPN Bil. 2 Tahun 2011

- b. **Mengikut maklum balas LMMK bertarikh 23 April 2013, permohonan menukar status tanah mengambil masa yang agak lama dan perlu diluluskan dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Kedah Darul Aman. Memandangkan pada ketika itu projek Asrama Puteri telah siap sebanyak 75 %, maka permohonan mengubah status tanah tidak sempat dilakukan. Walau bagaimanapun, pihak pentadbiran LMMK dalam tindakan untuk menukar status tanah dan perkara ini akan dilakukan secara berperingkat.**

Pada pendapat Audit, pihak LMMK perlu mengambil tindakan membuat permohonan ubah syarat tanah daripada pertanian kepada institusi bagi memastikan pelanggaran peraturan syarat tanah tidak berlaku dan denda tidak dikenakan oleh Pejabat Tanah berkenaan.

2.4.3. Kualiti Kerja Pembinaan

2.4.3.1. Kerja Tidak Mengikut Spesifikasi Kontrak

- a. Mengikut syarat kontrak, kerja pembinaan perlu mematuhi spesifikasi seperti yang dinyatakan dalam dokumen kontrak dan lukisan pembinaan. Lawatan Audit pada 13 Januari 2013 untuk meninjau kualiti kerja pembinaan oleh KMZ Restu Enterprise Sdn. Bhd. mendapati sebahagian kerja-kerja pembinaan yang tidak mematuhi spesifikasi seperti mana dalam dokumen kontrak dan lukisan pembinaan. Antara kerja-kerja yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 2.2** dan **Gambar 2.1** hingga **Gambar 2.5**.

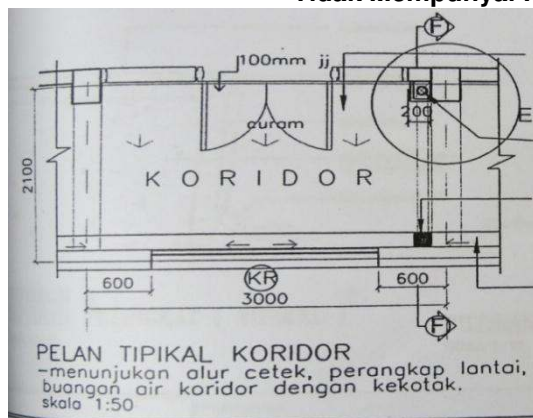
Jadual 2.2

Pembinaan Yang Dilaksanakan Tidak Mengikut Pelan Pembinaan

| Bil. | Spesifikasi | Keadaan Fizikal Semasa Lawatan Audit | Sebab | Kesan |
|------|--|--|---|---|
| 1. | Kecerunan pada koridor seperti di Pelan Tipikal Koridor. | Lantai koridor asrama tidak mempunyai kecerunan yang sesuai untuk mengalirkan air. (Gambar 2.1) | Lepaan permukaan lantai tidak dibuat dengan sempurna. | Kadar kecerunan yang rendah pada permukaan lantai koridor boleh menyebabkan air hujan bertakung. Keadaan ini boleh menyebabkan permukaan lantai berlumut, licin dan merbahaya kepada pelajar. |
| 2. | Pemasangan penutup perangkap lantai jenis keluli tahan karat dengan "The Elephant Reciever" bersaiz 150mm x 150mm. | Penutup perangkap tidak dipasang. (Gambar 2.2) | Kontraktor menggantikan dengan paip saluran keluar. | |
| 3. | Pembinaan alur cetek bersaiz 150mm x 10mm pada papak lantai koridor seperti di Pelan Tipikal Koridor. | Alur cetek tidak dibina. (Gambar 2.3) | Kontraktor menggantikan dengan paip saluran keluar. | |
| 4. | Pemasangan 75 mm UPVC paip buangan air koridor BS 3505 Class B. | Paip buangan air tidak dipasang. (Gambar 2.4) | Kontraktor menggantikan dengan paip saluran keluar. | |
| 5. | Kecerunan pada kepala tembok seperti di butiran tipikal kepala tembok. | Kadar kecerunan yang rendah pada kepala tembok masih belum cukup untuk mengalirkan air keluar. (Gambar 2.5) | Pembinaan kurang sempurna. | |

Sumber: Dokumen Kontrak

Gambar 2.1
Permukaan Koridor Asrama
Tidak Mempunyai Kecerunan Yang Sesuai

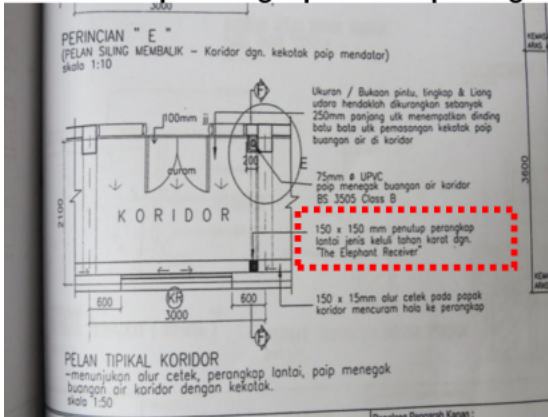


Sumber: Dokumen Kontrak
 Lukisan: Butiran Paip Buangan Air Koridor
 No.Lukisan: CKP(S601A)AP/W/AR/03



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Puteri Aras 3
 Tarikh: 21 Februari 2013

Gambar 2.2
Penutup Perangkap Tidak Dipasang Tetapi Diganti Dengan Paip Saluran Keluar

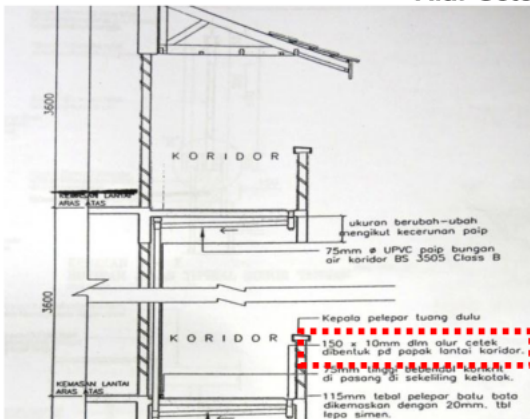


Sumber: Dokumen Kontrak
 Lukisan: Butiran Paip Buangan Air Koridor
 No.Lukisan: CKP(S601A)AP/W/AR/03



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Puteri Aras 2
 Tarikh: 21 Februari 2013

Gambar 2.3
Alur Cetek Tidak Dibina

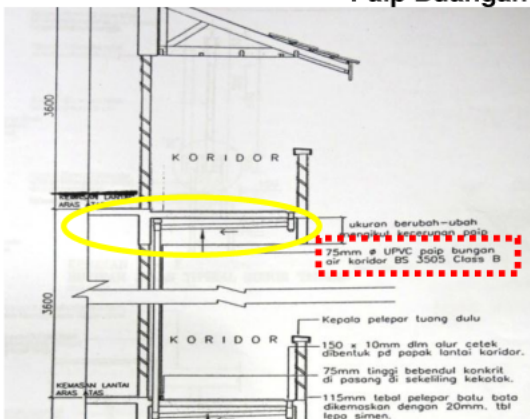


Sumber: Dokumen Kontrak
 Lukisan: Butiran Paip Buangan Air Koridor
 No.Lukisan: CKP(S601A)AP/W/AR/03



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Puteri Aras 3
 Tarikh: 21 Februari 2013

Gambar 2.4
Paip Buangan Air Tidak Dipasang

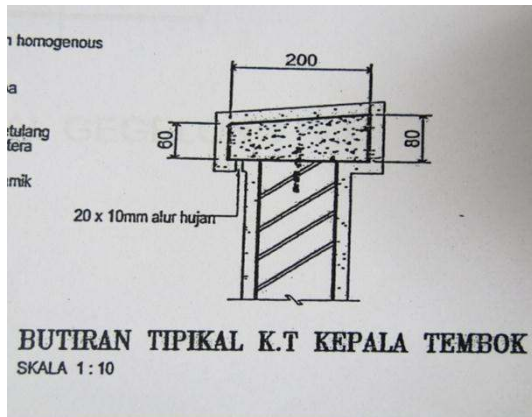


Sumber: Dokumen Kontrak
 Lukisan: Butiran Paip Buangan Air Koridor
 No.Lukisan: CKP(S601A)AP/W/AR/03



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Puteri Aras 2
 Tarikh: 21 Februari 2013

Gambar 2.5
Tiada Kecerunan Pada Kepala Tembok



Sumber: Dokumen Kontrak
Lukisan: Butiran Paip Buangan Air Koridor
No.Lukisan: CKP(S601A)AP/W/BR/01



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Asrama Puteri Aras 3
Tarikh: 21 Februari 2013

- b. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 25 April 2013, kecerunan untuk bahagian koridor adalah mencukupi untuk mengalirkan air. Memandangkan kawasan ini laluan pelajar, kecerunan yang ketara akan menyebabkan keselamatan pelajar tidak selamat terutama semasa hujan. Selain itu, pihak JKR akan memastikan alur cetek akan mengikut lukisan asal dan tindakan akan diambil untuk menambah kecerunan pada kepala tembok seperti lukisan asal.**
- c. **Pada pendapat Audit, kecuraman di bahagian lantai koridor adalah tidak mencukupi sehingga menyebabkan air bertakung dan pertumbuhan lumut. Pembinaan lantai koridor tidak memerlukan kecuraman yang ketara tetapi memadai bagi tujuan pengaliran air.**

2.4.3.2. Kualiti Kerja Tidak Memuaskan/Sempurna

- a. Kerja-kerja pembinaan perlu dilaksanakan dengan sempurna, kemas pada tahap piawaian yang tertentu dan kerosakan segera dibaiki. JKR juga perlu mengawal selia pelaksanaan projek bagi menjamin kualiti, mengelakkan pembaziran kewangan, sumber dan tenaga semua pihak yang terlibat. Apabila projek diserahkan, pihak JKR/kontraktor perlu memastikan bangunan tersebut menepati spesifikasi dan kualiti kerja pembinaan. Semakan Audit mendapati Sijil Perakuan Siap Kerja (CPC) yang menyatakan kerja telah siap dengan sempurna dan dikeluarkan pada 1 Julai 2011 bagi kerja menaik taraf Dewan Sultan Badlishah dan pada 2 April 2012 bagi pembinaan asrama puteri. Lawatan Audit ke tapak projek bagi meninjau kualiti kerja pembinaan mendapati beberapa kerosakan dan kecacatan seperti di **Jadual 2.3** dan **Gambar 2.6** hingga **Gambar 2.14**.

Jadual 2.3
Kerja Yang Tidak Memuaskan/Sempurna

| Bil. | Lokasi | Keadaan Fizikal Semasa Lawatan Audit | Rujukan |
|------|----------------------------------|---|--------------------|
| 1. | Aras 3 Asrama Puteri | Keretakan pada permukaan dinding parapet luar dan dalam koridor asrama. | Gambar 2.6 |
| 2. | Aras 3 Bilik Asrama | Keretakan pada permukaan dinding bilik asrama. | Gambar 2.7 |
| 3. | Tandas, Aras Bawah Asrama Puteri | Pemasangan <i>exhaust fan</i> tidak kemas. | Gambar 2.8 |
| 4. | Tandas, Aras Bawah Asrama Puteri | Kesan resapan air pada permukaan siling. | Gambar 2.9 |
| 5. | Dewan Sultan Badlishah | Keretakan pada permukaan dinding bahagian dalam dan belakang dewan. | Gambar 2.10 |
| 6. | Dewan Sultan Badlishah | Kesan resapan air pada permukaan siling dewan. | Gambar 2.11 |
| 7. | Dewan Sultan Badlishah | Sesalur penghawa dingin tersumbat. | Gambar 2.12 |
| 8. | Aras 3 Asrama Puteri | Lubang lantai ditutup dengan botol. | Gambar 2.13 |
| 9. | Tandas, Aras 3 Asrama Puteri | i. Terdapat lelehan air pada permukaan bawah lantai. ii. Paip yang digunakan daripada 3 jenis paip yang berlainan kualiti. | Gambar 2.14 |

Sumber: Pemeriksaan Fizikal

Gambar 2.6
Keretakan Pada Permukaan Dinding Parapet Luar Dan Dalam Koridor Asrama



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Aras 3 Asrama Puteri
 Tarikh: 6 Disember 2012



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Aras 3 Asrama Puteri
 Tarikh: 6 Disember 2012

Gambar 2.7
Keretakan Pada Permukaan Dinding Bilik Asrama



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Aras 3 Asrama Puteri
 Tarikh: 6 Disember 2012

Gambar 2.8
Kerja Pemasangan Exhaust Fan Tidak Sempurna



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Tandas, Aras Bawah Asrama Puteri
 Tarikh: 6 Disember 2012



Gambar 2.9
Kesan Resapan Air Pada Permukaan Siling

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tandas, Aras Bawah Asrama Puteri
Tarikh: 6 Disember 2012

Gambar 2.10
Keretakan Pada Permukaan Dinding Bahagian Dalam Dan Belakang Dewan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dewan Sultan Badlishah
Tarikh: 17 Disember 2012



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dewan Sultan Badlishah
Tarikh: 17 Disember 2012

Gambar 2.11
Kesan Resapan Air Pada Permukaan Siling Di Dewan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dewan Sultan Badlishah
Tarikh: 17 Disember 2012

Gambar 2.12
Sesalur Penghawa Dingin Tersumbat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dewan Sultan Badlishah
Tarikh: 17 Disember 2012

Gambar 2.13
Lubang Lantai Ditutup Dengan Botol



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bilik Gegendong Hos Bomba Asrama Puteri
Tarikh: 27 Disember 2012

Gambar 2.14
Lelehan Air Dan Penggunaan
Jenis Paip Yang Berlainan Kualiti



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tandas, Aras 3 Asrama Puteri
Tarikh: 6 Disember 2012

- b. Kerosakan dan kecacatan pada kerja kemas akhir boleh mengakibatkan berlakunya kerosakan yang lebih serius dan kerosakan kepada bahagian lain jika tidak dibaiki dengan kadar segera. Kerja-kerja kemas akhir yang tidak menepati piawaian dan spesifikasi yang ditetapkan hendaklah segera dibaiki sebelum tamat tempoh kecacatan iaitu 1 April 2013 bagi asrama puteri dan dewan pada 30 Jun 2013.
- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 25 April 2013, semasa penyerahan projek dibuat, pihak JKR mendapati tidak berlaku sebarang keretakan mahupun kebocoran. Pihak JKR akan mengambil tindakan segera memandangkan surat arahan telah dikeluarkan dan perbincangan bersama kontraktor telah dibuat pada 15 April 2013.**

Pada pendapat Audit, kualiti kerja pembinaan adalah memuaskan. Bagaimanapun, terdapat kerja kemas akhir yang tidak dilakukan dengan sempurna perlu dibaiki segera oleh kontraktor sebelum tamat tempoh kecacatan.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan perkara yang sama tidak berulang dalam pelaksanaan projek yang lain, Lembaga Maktab Mahmud Kedah (LMMK) adalah disyorkan mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

2.5.1. LMMK hendaklah memastikan JKR memantau dan mengawasi kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor bagi memastikan projek dilaksanakan mengikut spesifikasi yang ditetapkan dalam kontrak. Keselamatan dan kesejahteraan pelajar harus diutamakan dan dilahirkan melalui penghasilan kerja yang berkualiti (*Result Oriented*).

2.5.2. LMMK perlu memastikan JKR memperbaiki kerosakan/kecacatan dengan segera dalam tempoh kecacatan bagi mengelak kos kerosakan ditanggung oleh pihak LMMK.

2.5.3. LMMK perlu membuat permohonan ubah syarat tanah dari pertanian kepada institusi bagi mengelak daripada pelanggaran peraturan syarat tanah.

PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI KEDAH

3. PKNK HOTELS SDN. BHD.

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. PKNK Hotels Sdn. Bhd. (PHSB) merupakan syarikat milikan penuh Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK). Syarikat ini sebelumnya dikenali sebagai Grand Central Enterprises (Kedah) Sdn. Bhd. telah ditukar nama kepada PHSB pada 12 Mac 2008 dengan modal dibenarkan berjumlah RM25 juta dan modal berbayar berjumlah RM13 juta.

3.1.2. PHSB memfokuskan aktiviti perniagaannya kepada bidang perhotelan termasuk penyewaan bilik dan dewan, penjualan makanan dan pengurusan acara. Pada 28 Februari 2008, PHSB telah melantik syarikat Sari Budi Hotel & Resort Sdn. Bhd. (SBHR) dahulunya dikenali sebagai RIH Services (Kedah) Sdn. Bhd. (RIH) untuk menguruskan operasi hotel. Penjenamaan semula telah dilakukan di bawah pengurusan baharu di mana jenama lama hotel iaitu Hotel Grand Continental telah ditukarkan kepada The Regency Alor Setar. Pihak pengurusan SBHR bertanggungjawab menguruskan operasi 2 buah hotel milik PHSB iaitu The Regency Alor Setar (TRAS) yang mula beroperasi pada tahun 2008 dan The Regency Jerai Hill Resort (TRJHR) mula beroperasi pada September tahun 2009. Operasi penjualan makanan di The Regency Alor Setar telah memperoleh Sijil Halal daripada Majlis Agama Islam Negeri Kedah.

3.1.3. Lembaga Pengarah PHSB adalah terdiri daripada 7 orang ahli iaitu seorang Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Kedah sebagai Pengerusi, 3 orang wakil daripada PKNK dan 3 orang ahli perniagaan. Operasi harian pentadbiran PHSB diketuai 2 orang pengurus bagi mengendalikan operasi di TRAS dan TRJHR. Pada Disember 2012, kakitangan hotel adalah berjumlah 154 orang di mana 99 orang daripadanya adalah kakitangan TRAS dan 55 lagi kakitangan TRJHR.

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada prestasi kewangan PKNK Hotels Sdn. Bhd. adalah memuaskan, pengurusan aktiviti dan kewangan serta tadbir urus korporat telah dilaksanakan dengan teratur selaras dengan objektif penubuhannya.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan merangkumi prestasi kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat. Kaedah pengauditan dijalankan dengan meneliti Memorandum dan Artikel Syarikat, Akta Syarikat 1965, peraturan kewangan, minit mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah dan rekod berkaitan pengurusan syarikat PHSB bagi tahun 2009 hingga 2012. Analisis

kewangan juga dilakukan terhadap Penyata Kewangan yang telah diaudit bagi tahun 3 tahun iaitu dari tahun 2009 hingga 2011. Di samping itu, temu bual dan perbincangan dengan pegawai yang berkaitan serta pemeriksaan fizikal terhadap peralatan dan aset juga dijalankan. Lawatan ke TRAS dan TRJHR telah dilaksanakan.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan September hingga November 2012 mendapati prestasi kewangan PHSB adalah tidak memuaskan. PHSB mencatatkan kerugian bersih 3 tahun berturut-turut pada tahun 2009 hingga 2011 masing-masing berjumlah RM0.30 juta, RM1.37 juta dan RM0.66 juta. Kerugian terkumpul PHSB meningkat daripada RM1.76 juta pada tahun 2009 kepada RM3.13 juta pada tahun 2010 dan terus meningkat sejumlah RM0.66 juta kepada RM3.79 juta pada tahun 2011. Walaupun berjaya mencatatkan peningkatan hasil setiap tahun tetapi PHSB kurang berkesan mengawal perbelanjaannya sehingga gagal memberi pulangan kepada pelabur. Pengurusan aktiviti secara keseluruhannya adalah kurang memuaskan. Secara ringkasnya kelemahan yang ditemui adalah seperti di bawah:-

- Prestasi operasi perhotelan dan kadar purata penginapan yang tidak mencapai sasaran.
- Perjanjian dan kaedah perniagaan yang tidak memihak kepada PHSB.
- Operasi The Regency Jerai Hill Resort dilaksanakan tanpa perjanjian.
- Kemudahan, fasiliti dan persekitaran yang tidak memuaskan.
- Perancangan Strategik tidak disediakan.

3.4.1. Prestasi Kewangan PHSB

3.4.1.1. Analisis Trend

- a. PHSB mencatatkan kerugian bersih 3 tahun berturut-turut pada tahun 2009 hingga 2011 masing-masing berjumlah RM0.30 juta, RM1.37 juta dan RM0.66 juta. Kerugian yang ditanggung syarikat adalah disebabkan peningkatan dalam jumlah pendapatan tidak seimbang dengan peningkatan dalam jumlah perbelanjaan. Kesannya, kerugian terkumpul PHSB telah meningkat kepada RM3.79 juta pada tahun 2011 iaitu peningkatan sejumlah RM2.03 juta atau 115.3% berbanding tahun 2009.
- b. Pendapatan utama PHSB adalah diperoleh daripada operasi perhotelan khususnya penyewaan bilik hotel, penyediaan makanan serta aktiviti hiburan dan *outdoor*. Analisis Audit mendapati peningkatan pendapatan sejumlah RM0.92 juta atau 17.4% pada tahun 2010 dan RM1.13 juta atau 18.2% pada tahun 2011. Peningkatan ini adalah disebabkan kenaikan jumlah tempahan bilik dan jualan katering yang

diperoleh PHSB bagi tahun 2010 dan 2011. Kedua-dua pendapatan tersebut menyumbang 92.4% hingga 99.1% daripada keseluruhan pendapatan PHSB.

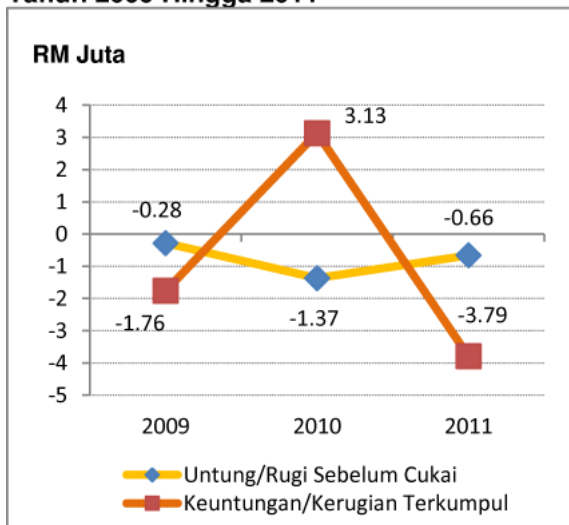
- c. Analisis Audit terhadap perbelanjaan PHSB pula mendapati berlaku peningkatan ketara terhadap jumlah perbelanjaan pada tahun 2010. Pada tahun 2009, perbelanjaan syarikat adalah berjumlah RM5.56 juta meningkat kepada RM7.57 juta pada tahun 2010 dan terus meningkat kepada RM7.99 juta pada tahun 2011. Peningkatan sejumlah RM2.01 juta pada tahun 2010 adalah disebabkan peningkatan perbelanjaan operasi syarikat sejumlah 36.1% dan meningkat lagi sebanyak 5.55% pada tahun 2011. Peningkatan ketara perbelanjaan ini adalah sejajar dengan kenaikan kos bahan mentah dan gaji pekerja hotel. Kedudukan pendapatan dan perbelanjaan serta untung rugi PHSB bagi tahun kewangan 2009 hingga 2011 adalah seperti di **Jadual 3.1**, **Carta 3.1** dan **Carta 3.2**.

Jadual 3.1
Penyata Pendapatan Dan Perbelanjaan Serta Untung Rugi
Bagi Tahun 2009 Hingga 2011

| Butiran | Tahun | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2009 (RM Juta) | 2010 (RM Juta) | 2011 (RM Juta) |
| Pendapatan | 5.20 | 6.20 | 7.24 |
| Perbelanjaan Operasi | 4.56 | 6.16 | 6.54 |
| Untung Kasar | 0.64 | 0.04 | 0.70 |
| Lain-lain Pendapatan | 0.08 | - | 0.09 |
| Perbelanjaan Am dan Pentadbiran | 1.00 | 1.41 | 1.45 |
| Untung/Rugi Sebelum Cukai | -0.28 | -1.37 | -0.66 |
| Cukai | 0.02 | - | - |
| Untung/Rugi Selepas Cukai | -0.30 | -1.37 | -0.66 |
| Keuntungan/Kerugian Terkumpul | -1.76 | -3.13 | -3.79 |

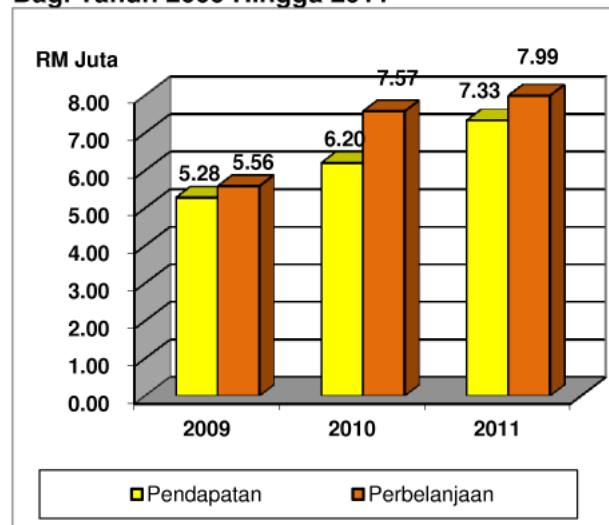
Sumber: Penyata Kewangan PHSB

Carta 3.1
Trend Kerugian Sebelum Cukai PHSB Bagi
Tahun 2009 Hingga 2011



Sumber: Penyata Kewangan PHSB

Carta 3.2
Trend Pendapatan Dan Perbelanjaan PHSB
Bagi Tahun 2009 Hingga 2011



Sumber: Penyata Kewangan PHSB

3.4.1.2. Analisis Nisbah Kewangan

Bagi menilai prestasi kewangan PHSB, beberapa analisis nisbah kewangan dijalankan terhadap butiran yang ditunjukkan dalam Lembaran Iimbangan serta Penyata Pendapatan PHSB bagi tahun kewangan 2009 hingga 2011. Hasil analisis nisbah kewangan adalah seperti di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2
Analisis Nisbah Kewangan Bagi Tahun 2009 Hingga 2011

| Butiran | Tahun | | |
|--------------------------------|---------|---------|---------|
| | 2009 | 2010 | 2011 |
| Nisbah Semasa | 1.26:1 | 1.04:1 | 1.39:1 |
| Margin Untung Bersih | -5.34% | -21.97% | -9.24% |
| Nisbah Pulangan Ke Atas Aset | -0.01:1 | -0.07:1 | -0.03:1 |
| Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti | -0.02:1 | -0.09:1 | -0.05:1 |

Sumber: Penyata Kewangan PHSB

a. Nisbah Semasa

Nisbah semasa dikira dengan membandingkan aset semasa dengan liabiliti semasa. Nisbah semasa digunakan untuk menentukan sejauh mana syarikat mampu membayar hutang jangka pendek sekiranya aset semasa ditunaikan. Semakin tinggi nisbah ini, semakin baik kecairan syarikat. Analisis Audit mendapati nisbah semasa PHSB pada kadar 1.04:1 bagi tahun kewangan 2010 adalah tidak memuaskan berbanding 1.26:1 bagi tahun 2009. Bagaimanapun, bagi tahun 2011 nisbah semasa telah meningkat kepada 1.39:1. PHSB masih berupaya menanggung keseluruhan liabiliti semasanya walaupun nisbah semasa tidak mencapai penanda aras pada kadar 2:1. Kadar nisbah semasa PHSB adalah memuaskan kerana aset semasa memadai untuk menampung liabiliti semasanya sahaja.

b. Margin Untung Bersih

Margin untung bersih digunakan bagi mengukur peratusan keuntungan bagi setiap ringgit pendapatan yang diperolehi daripada aktiviti peniagaan utama sesebuah syarikat. Peningkatan margin ini menunjukkan kecekapan syarikat di mana bagi setiap ringgit kenaikan pendapatan, ia memberi kesan langsung dan nilai tambah terhadap peningkatan kadar keuntungan syarikat. Analisis Audit terhadap margin untung bersih mendapati PHSB mengalami kerugian sejumlah 5.34% pada tahun 2009, 21.97% bagi tahun 2010 dan 9.24% bagi tahun 2011 bagi setiap ringgit pendapatan yang diperolehi. Nisbah ini menunjukkan kelemahan syarikat dalam menjana keuntungan.

c. Nisbah Pulangan Ke Atas Aset

Nisbah pulangan ke atas aset mengukur pulangan yang diperoleh oleh syarikat daripada pelaburan asetnya iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit aset yang digunakan. Pada umumnya, nisbah yang lebih tinggi adalah lebih baik kerana ia menunjukkan syarikat semakin cekap dan produktif dalam meningkatkan keuntungan daripada penggunaan aset. Analisis Audit mendapati kadar pulangan daripada penggunaan aset PHSB pada tahun 2009 adalah -0.01:1, -0.07:1 pada tahun 2010 dan -0.03:1 pada tahun 2011. Nisbah ini menunjukkan prestasi PHSB mengurus aset bagi menjana keuntungan adalah tidak memuaskan walaupun aset yang dimiliki keseluruhannya berjumlah RM19.19 juta pada tahun 2011.

d. Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti

Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti mengukur pulangan ke atas jumlah modal syarikat yang dilaburkan iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit modal yang digunakan. Pada umumnya, semakin tinggi nisbah semakin baik kerana ia menggambarkan syarikat lebih berupaya menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi kepada pemiliknya. Analisis Audit mendapati kadar pulangan atas ekuiti PHSB adalah tidak memuaskan kerana tiada pulangan diperoleh bagi 3 tahun berturut-turut bagi setiap ringgit modal yang digunakan masing-masing iaitu -2 sen, -9 sen dan -5 sen bagi tahun 2009, 2010 dan 2011. Keadaan ini menunjukkan PHSB tidak cekap dalam menguruskan modal yang dilaburkan bagi memperoleh pulangan hasil yang tinggi.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhan prestasi kewangan PHSB adalah tidak memuaskan kerana terus mencatatkan kerugian sepanjang tahun 2009 hingga 2011. PHSB didapati gagal mengawal perbelanjaannya dengan baik menyebabkan kerugian terkumpul PHSB meningkat dari RM1.76 juta pada tahun 2009 kepada RM3.76 juta pada tahun 2011 walaupun terdapat peningkatan pendapatan setiap tahun. Ahli Lembaga Pengarah PHSB perlu sentiasa memantau prestasi kewangan syarikat dan berusaha mengukuhkan kedudukan kewangan syarikat ini.

3.4.2. Pengurusan Aktiviti

Aktiviti utama PHSB adalah menyediakan perkhidmatan perhotelan. Antara perkhidmatan yang ditawarkan ialah penyewaan bilik penginapan, penyediaan makanan dan lain-lain perkhidmatan yang terdiri daripada hiburan, aktiviti luar serta perkhidmatan dobi. Pada masa kini, PHSB mempunyai sebuah hotel komersial di Bandaraya Alor Setar dengan kapasiti 126 bilik dan sebuah resort di Gunung Jerai dengan kapasiti 75 bilik. PHSB tidak menjalankan sendiri operasi perhotelan sebaliknya menggunakan kaedah kontrak pengurusan (*Management Contract Ownership*). PHSB telah melantik syarikat Sari Budi Hotel & Resort Sdn.Bhd. (SBHR) yang dahulu dikenali sebagai RIH Services (Kedah) Sdn. Bhd., sebagai pengurus hotel melalui perjanjian pengurusan pada 28 Februari 2008. Melalui kaedah ini

semua tanggungjawab pengurusan operasi hotel diserahkan kepada SBHR. Mengikut perjanjian tersebut, SBHR bertanggungjawab menguruskan operasi hotel di Alor Setar untuk tempoh 5 tahun mulai 1 Januari 2008. Bagaimanapun mulai 1 Disember 2010, SBHR juga diberi kebenaran untuk menguruskan hotel milik PHSB di Gunung Jerai. Oleh itu, semua urusan operasi dan pentadbiran hotel adalah menggunakan nama SBHR. Prestasi dan pengurusan aktiviti PHSB adalah seperti berikut:

3.4.2.1. Prestasi Operasi Perhotelan

- a. Operasi PHSB adalah tertumpu kepada penyewaan bilik penginapan dan penyediaan makanan dan minuman. Penyediaan makanan dan minuman merupakan pendapatan utama hotel di mana ia menyumbang 48.90% pendapatan diikuti dengan penyewaan bilik sebanyak 46.40% manakala bakinya 4.70% terdiri daripada pendapatan lain-lain perkhidmatan. Bagi komposisi pendapatan mengikut bilik diduduki dan pakej seminar serta mesyuarat, Sektor Kerajaan merupakan pelanggan utama hotel dengan menyumbang pendapatan berjumlah RM4.13 juta atau 43.9%. Butiran pendapatan mengikut pecahan aktiviti dan mengikut komposisi bilik diduduki dan pakej seminar serta mesyuarat bagi TRAS dan TRJHR adalah seperti di **Jadual 3.3** dan **Jadual 3.4**.

Jadual 3.3
Pendapatan Mengikut Pecahan Aktiviti Bagi Tempoh Tahun 2009 hingga 2011

| Aktiviti Jualan | Pendapatan Mengikut Tahun | | | Jumlah (RM Juta) | Pendapatan (%) |
|---------------------|---------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2009 (RM Juta) | 2010 (RM Juta) | 2011 (RM Juta) | | |
| Bilik | 2.66 | 2.83 | 3.17 | 8.66 | 46.4 |
| Makanan dan minuman | 2.50 | 3.07 | 3.52 | 9.09 | 48.9 |
| Lain-lain | 0.04 | 0.30 | 0.55 | 0.89 | 4.7 |
| Jumlah | 5.20 | 6.20 | 7.24 | 18.64 | 100 |

Sumber: Penyata Kewangan PHSB

Jadual 3.4
Pendapatan Mengikut Komposisi Bilik Diduduki Dan Jenis Pelanggan Bagi Tempoh Tahun 2009 hingga 2011

| Jenis Pelanggan | Hasil Jualan Bilik/ Sewa Dewan Berpakej | | | Jumlah (RM Juta) | Pendapatan (%) |
|---|---|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2009 (RM Juta) | 2010 (RM Juta) | 2011 (RM Juta) | | |
| Sektor Kerajaan | 1.38 | 1.38 | 1.37 | 4.13 | 43.9 |
| Sektor Korporat | 0.42 | 0.54 | 0.38 | 1.34 | 14.3 |
| Agensi Pelancongan | 0.03 | 0.01 | 0.05 | 0.09 | 0.00 |
| Pelancong Tempatan <i>Walk-in</i> dan lain-lain | 0.98 | 1.15 | 1.70 | 3.83 | 41.8 |
| Jumlah | 2.81 | 3.08 | 3.50 | 9.39 | 100 |

Sumber: Rekod PHSB

- b. SBHR menyasarkan pendapatan operasi perhotelan di antara RM5.10 juta hingga RM7.54 juta bagi tahun 2009 hingga 2011. Semakan Audit mendapati pendapatan yang diperoleh oleh hotel bagi tahun 2010 dan 2011 adalah kurang daripada sasaran

yang ditetapkan. Ini disebabkan oleh pengurangan perbelanjaan Sektor Kerajaan dalam menjalankan aktiviti di hotel, keadaan ekonomi semasa, kejadian banjir besar dan bilik-bilik tidak dapat disewa sepenuhnya kerana kerja-kerja pengubahsuaian hotel yang belum selesai dan kelemahan promosi TRJHR. Pencapaian pendapatan PHSB berbanding sasaran bagi tahun 2009 hingga 2011 adalah seperti di **Jadual 3.5**.

Jadual 3.5

Pencapaian Pendapatan PHSB Berbanding Sasaran Bagi Tahun 2009 Hingga 2011

| Aktiviti Utama | 2009 | | | 2010 | | | 2011 | | |
|----------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | Sasaran (RM Juta) | Sebenar (RM Juta) | Perbezaan (RM Juta) | Sasaran (RM Juta) | Sebenar (RM Juta) | Perbezaan (RM Juta) | Sasaran (RM Juta) | Sebenar (RM Juta) | Perbezaan (RM Juta) |
| Bilik | 3.21 | 2.66 | -0.55 | 4.28 | 2.83 | -1.45 | 4.64 | 3.17 | -1.47 |
| Makanan | 1.40 | 2.50 | 1.10 | 2.47 | 3.07 | 0.60 | 2.40 | 3.52 | 1.12 |
| Lain-lain | 0.49 | 0.04 | -0.45 | 0.63 | 0.30 | -0.33 | 0.50 | 0.55 | 0.05 |
| Jumlah | 5.10 | 5.20 | 0.10 | 7.38 | 6.20 | -1.18 | 7.54 | 7.24 | -0.30 |

Sumber: Rekod PHSB

3.4.2.2. Sasaran Kadar Purata Penginapan Tidak Tercapai

- a. Prestasi sebenar sesebuah hotel boleh diukur melalui petunjuk kadar purata penginapan (*average occupancy rate*) yang mengambil kira jumlah pendapatan dan jumlah bilik yang diduduki berbanding jumlah bilik yang ada di sesuatu hotel bagi sesuatu tempoh. SBHR telah menetapkan kadar purata tahunan penginapan bagi TRAS di antara 52% hingga 60%.
- b. Pemerhatian Audit mendapati kadar purata penginapan di TRAS adalah kurang daripada sasaran yang ditetapkan. Ianya juga adalah lebih rendah daripada kadar purata penginapan oleh Kementerian Pelancongan Malaysia bagi hotel di Negeri Kedah iaitu di antara 45.10% hingga 57.40%. Butiran lanjut seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6

Kadar Penggunaan Bilik Di The Regency Alor Setar

| Keterangan | Tahun | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2009 | 2010 | 2011 |
| Bilik Tersedia - Unit | 45,750 | 45,705 | 44,967 |
| Bilik Dijual - Unit | 24,285 | 21,467 | 22,344 |
| Pendapatan | RM2.83 juta | RM2.42 juta | RM2.73 juta |
| Kadar Penggunaan Bilik Sebenar | 53.10% | 47.00% | 50.00% |
| Sasaran Kadar Penginapan Tahunan | 60.00% | 55.00% | 52.00% |
| Lebih/(Kurang) Sasaran | -6.90% | -8.00% | -2.00% |
| Kadar Purata Penginapan | 57.40% | 49.60% | 45.10% |
| Lebih/(Kurang) Sasaran | -4.30% | -2.60% | 4.90% |

Sumber: Rekod PHSB

- c. SBHR telah menetapkan sasaran kadar purata tahunan penginapan bagi TRJHR adalah 30% mulai tahun 2010. Pemerhatian Audit mendapati kadar purata penginapan di TRJHR adalah di antara 6.92% hingga 13.25% kurang daripada sasaran yang ditetapkan. Sasaran ini juga adalah jauh lebih rendah daripada kadar

purata penginapan yang ditetapkan oleh Kementerian Pelancongan Malaysia bagi hotel di Negeri Kedah. Perbezaan sasaran di antara 32.85% hingga 38.92% adalah tinggi disebabkan kekurangan promosi dan kejadian tanah runtuh yang berlaku di Gunung Jerai. Butiran lanjut kadar penggunaan bilik di TRJHR adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Kadar Penggunaan Bilik Di The Regency Jerai Hill Resort

| Keterangan | Tahun | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2010 | 2011 |
| Bilik Tersedia - Unit | 26,925 | 26,625 |
| Bilik Dijual - Unit | 4,510 | 6,146 |
| Pendapatan | RM0.70 juta | RM0.81 juta |
| Kadar Penggunaan Bilik | 16.75% | 23.08% |
| Sasaran Kadar Penginapan Tahunan | 30.00% | 30.00% |
| Lebih/(Kurang) Sasaran | -13.25% | -6.92% |
| Kadar Purata Penginapan | 49.60% | 45.10% |
| Lebih/(Kurang) Sasaran | -32.85% | -38.92% |

Sumber: Rekod PHSB

3.4.2.3. Pelan Pemasaran Dan Aktiviti Pengiklanan

Pelan pemasaran hendaklah didokumentasikan dengan lengkap dan sempurna bagi memastikan pemasaran dapat dilakukan dengan teratur dan berkesan. Pelan pemasaran yang komprehensif hendaklah merangkumi strategi untuk mencapai matlamat termasuk analisis pesaing hotel, *SWOT* dan 5 prinsip asas pemasaran (produk, harga, promosi, pasaran dan lokasi). Manakala promosi pula merupakan aktiviti penting untuk menghebahkan kepada orang ramai mengenai khidmat dan produk yang ditawarkan oleh hotel. Semakan Audit mendapati PHSB menyediakan bajet tahunan bagi tujuan pengiklanan dan pemasaran berjumlah RM0.41 juta bagi tahun 2009 hingga 2011. Sejumlah RM0.13 juta telah dibelanjakan daripada peruntukan yang disediakan. Semakan Audit seterusnya mendapati pihak pengurusan hotel telah menyediakan pelan pemasaran bagaimanapun ianya tidak lengkap. Keadaan ini menyebabkan aktiviti pemasaran yang dilakukan kurang terancang. Selain itu, semakan Audit mendapati perbelanjaan yang dikeluarkan bagi aktiviti pengiklanan adalah di antara 16.95% hingga 55.29% seperti di **Jadual 3.8**. Kekurangan aktiviti promosi boleh mengurangkan daya saing hotel TRAS dan TRJHR dengan hotel-hotel yang lain berikutan penambahan hotel-hotel baru di kawasan sekitar.

Jadual 3.8
Perbelanjaan Aktiviti Pengiklanan Bagi Tahun 2009 Hingga 2011

| Tahun | Bajet (RM) | Perbelanjaan Sebenar (RM) | % |
|---------------|----------------|---------------------------|--------------|
| 2009 | 118,754 | 20,128 | 16.95 |
| 2010 | 120,565 | 67,421 | 55.92 |
| 2011 | 176,023 | 47,582 | 27.03 |
| Jumlah | 415,342 | 135,131 | 32.35 |

Sumber: Rekod PHSB

3.4.2.4. Kontrak Perjanjian Dan Kaedah Perniagaan Dengan Syarikat Pengurusan Hotel Tidak Memihak Kepada PHSB

Pengurusan PHSB perlu melakukan keputusan dengan teliti dan tepat sebelum terlibat dalam urusan niaga secara kontrak. Perjanjian yang ditandatangani dengan pihak ketiga haruslah menjaga kepentingan syarikat, PKNK dan Kerajaan.

- a. Berdasarkan perjanjian, PHSB perlu membayar yuran pengurusan, yuran insentif dan caj perkhidmatan kepada SBHR sebagai ganjaran menguruskan operasi perhotelan milik PHSB. Caj dan bayaran yang dikenakan ke atas PHSB adalah seperti di **Jadual 3.9**.

Jadual 3.9
Kadar Caj Dan Bayaran Pengurusan Kepada SBHR

| Jenis Caj | Kadar Caj |
|------------------|---------------------------------------|
| Yuran Pengurusan | 1% daripada Jumlah Jualan Tahunan |
| Yuran Insentif | 10% daripada Keuntungan Kasar Operasi |
| Caj Perkhidmatan | 10% daripada Jumlah Caj Perkhidmatan |

Sumber: Perjanjian Pengurusan PHSB dan SBHR

- b. Semakan Audit mendapati sejumlah RM758,202 yuran dan caj telah dibayar kepada SBHR sepanjang tahun 2009 hingga 2010. Kaedah caj dan yuran yang dikenakan ke atas PHSB adalah lebih memihak kepada SBHR memandangkan ia dikenakan atas jumlah jualan dan keuntungan kasar hotel. SBHR masih memperoleh bayaran pengurusan walaupun operasi perhotelan mengalami kerugian sepanjang tahun 2009 hingga 2011. Kesannya, PHSB gagal memperoleh sebarang keuntungan sepanjang operasi hotel oleh SBHR. Caj dan bayaran pengurusan kepada SBHR bagi tahun 2009 hingga 2011 adalah seperti di **Jadual 3.10**.

Jadual 3.10
Caj dan Bayaran Pengurusan SBHR kepada PHSB Bagi Tahun 2009 Hingga 2011

| Tahun | Yuran Pengurusan (RM) | Yuran Insentif (RM) | Caj Perkhidmatan (RM) | Jumlah (RM) |
|---------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| 2009 | 170,067 | 63,347 | 39,502 | 272,916 |
| 2010 | 65,175 | 99,698 | 43,202 | 208,075 |
| 2011 | 76,610 | 154,820 | 45,781 | 277,211 |
| Jumlah | 311,852 | 317,865 | 128,485 | 758,202 |

Sumber: Penyata Kewangan PHSB

3.4.2.5. Operasi The Regency Jerai Hill Resort Dilaksanakan Tanpa Perjanjian

Perjanjian bertulis mengikut undang-undang merupakan aspek penting dalam perniagaan bagi melindungi kepentingan entiti, mensahihkan terma persetujuan dan mengelakkan pertikaian di antara kedua-dua pihak. Jerai Hill Resort dimiliki sepenuhnya oleh PKNK dan telah diserahkan kepada PHSB untuk menguruskannya. Merujuk minit mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah PHSB yang ke-33 bertarikh 29 April 2010, SBHR telah diberikan tanggungjawab sepenuhnya untuk mengendalikan operasi TRJHR. SBHR akan menerima bayaran bulanan yuran pengurusan berdasarkan 1% daripada jumlah pendapatan dan

10% daripada pendapatan kasar operasi. Semakan Audit mendapati tiada sebarang perjanjian ditandatangani di antara PKNK, PHSB dan SBHR. Operasi hotel yang dijalankan oleh SBHR mulai 1 September 2009 hanya bersandarkan keputusan mesyuarat tersebut tanpa perjanjian ditandatangani. Pihak Audit dimaklumkan pihak pengurusan PHSB masih dalam peringkat mengkaji draf perjanjian tersebut. Sehingga akhir tahun 2011 sejumlah RM120,030 pembayaran yuran pengurusan dan yuran insentif telah dibayar kepada SBHR. **Mengikut maklum balas PHSB pada 16 Mei 2013, perjanjian sedang disemak dan akan ditandatangani dalam masa terdekat.**

3.4.2.6. Bayaran Emolumen Di Caj Ke Akaun PHSB

Mengikut Minit Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah PHSB yang ke 33 bertarikh 29 April 2010, semua kos kakitangan adalah ditanggung oleh PHSB kecuali jawatan Pengurus Besar Hotel, Akauntan dan Ketua Penyenggaraan yang mana ditanggung sendiri oleh SBHR. Semakan Audit mendapati bayaran emolumen bagi Pengurus Besar Hotel, Akauntan dan Ketua Penyenggaraan untuk operasi di TRJHR telah di caj ke akaun PHSB dari tahun 2009 hingga 2012 berjumlah RM392,266. Keadaan ini berlaku disebabkan kurangnya pemantauan pengurusan PHSB dari segi kewangan dan perakaunan serta ketiadaannya perjanjian ditandatangani di antara pihak PHSB dan SBHR. Kesannya, PHSB telah menanggung kos yang tidak sepatutnya.

3.4.2.7. Kemudahan, Fasiliti Dan Kawasan Persekitaran

Kemudahan dan fasiliti yang disediakan oleh pihak hotel merupakan salah satu aspek untuk menarik bakal pelanggan untuk menginap di hotel. Selain itu kemudahan dan fasiliti tersebut hendaklah selamat, bersih dan dalam keadaan yang baik bagi menjamin keselesaan dan keselamatan pelanggan serta menjaga imej hotel.

a. The Regency Alor Setar

Lawatan Audit ke TRAS pada 16 Oktober 2012 mendapati secara keseluruhannya kemudahan yang disediakan oleh pihak pengurusan hotel diuruskan dengan baik dan bersih seperti **Gambar 3.1** hingga **Gambar 3.4**.

Gambar 3.1
Keadaan Bilik



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

Gambar 3.2
Restoran Seribu Gantang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

Gambar 3.3
Ruang Lobi Yang Selesa



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

Gambar 3.4
Ruang Menyambut Tetamu



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

Bagaimanapun beberapa kemudahan haruslah dipertimbangkan oleh pengurusan hotel di TRAS dari segi penyediaan dan penambahbaikan seperti berikut:

i. Tiada Kemudahan Bagi Orang Kurang Upaya (OKU)

Kriteria Minimum Pengelasan Hotel, Kementerian Pelancongan Malaysia mewajibkan setiap pengusaha hotel menyediakan tandas OKU dan kemudahan di pintu masuk utama bagi golongan OKU. Kementerian Pelancongan Malaysia juga mewajibkan hotel bertaraf 3 bintang menyediakan ruangan masuk khas bagi golongan OKU di pintu masuk utama. Pemerhatian Audit mendapati pihak hotel tidak menyediakan laluan khas bagi golongan OKU seperti di **Gambar 3.5**. **Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, penyediaan fasiliti untuk OKU di pintu masuk bangunan dan tandas merupakan keperluan mandatori untuk hotel yang baru dibuka. Pengecualian diberikan untuk bangunan hotel yang dibuka sebelum polisi ini dilaksanakan. Pihak hotel telah menyediakan keperluan tandas untuk golongan OKU. Bagaimanapun**

berikutan masalah teknikal melibatkan struktur pintu masuk bangunan dan keluasan tangga masuk yang sedia ada, pihak hotel tidak dapat menyediakan fasiliti untuk OKU di pintu masuk tersebut.



Gambar 3.5
Tiada Laluan OKU di Pintu Masuk

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

ii. Lot Parkir Kenderaan Tidak Disediakan

Penyediaan lot parkir kenderaan oleh pengurusan hotel merupakan aspek penting dalam memberi keselesaan kepada pelanggan untuk menarik bakal pelanggan menginap di hotel. Pemerhatian Audit mendapati pihak pengurusan hotel tidak menyediakan lot parkir kenderaan bagi pelanggan hotel sebaliknya menggunakan kemudahan parkir awam yang dikendalikan oleh Majlis Bandaraya Alor Setar seperti di **Gambar 3.6**. Keadaan ini menyukarkan pelanggan kerana lot parkir kenderaan sentiasa penuh terutamanya pada waktu puncak. Pemerhatian Audit juga mendapati kebanyakan hotel lain yang setaraf dan merupakan pesaing kepada TRAS di sekitar Bandaraya Alor Setar menyediakan parkir pelanggan yang berpagar termasuk ruang menurunkan penumpang. **Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, pihak Majlis Bandaraya Alor Setar telah meluluskan 28 petak tempat letak kereta pada 23 Oktober 2012 untuk kegunaan The Regency Alor Setar.**



Gambar 3.6
Tempat Parkir Kereta

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kawasan Parkir Majlis Bandaraya Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

iii. Kawasan Persekitaran Yang Lain

Pemerhatian Audit mendapati beberapa fasiliti di sekitar dan bilik hotel TRAS perlu dipertingkatkan kerana ia berisiko dari segi keselamatan dan menjejaskan imej hotel seperti lif utama yang kerap rosak seperti **Gambar 3.7. Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, sebuah lif telah diganti baru dan kerja-kerja menggantikan baki 2 buah lif sedang dijalankan.**



Gambar 3.7
Pintu Lif Utama Rosak

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Alor Setar
Tarikh: 16 Oktober 2012

b. The Regency Jerai Hill Resort

Lawatan Audit di TRJHR pada 7 Oktober 2012 mendapati secara keseluruhannya kemudahan yang disediakan oleh pihak pengurusan hotel diuruskan dengan baik dan bersih seperti **Gambar 3.8** hingga **Gambar 3.11**.

Gambar 3.8
Tempat Penginapan Bilik Eksekutif



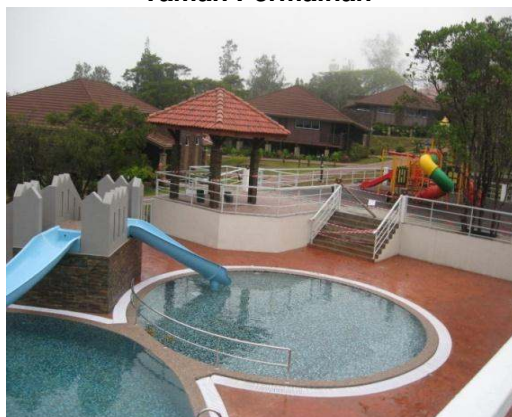
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Jerai Hill Resort
Tarikh: 17 Oktober 2012

Gambar 3.9
Restoran Untuk Pengunjung



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Jerai Hill Resort
Tarikh: 17 Oktober 2012

Gambar 3.10
Kemudahan Kolam Renang dan
Taman Permainan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Jerai Hill Resort
Tarikh: 17 Oktober 2012

Gambar 3.11
Keadaan Bilik Standard



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Regency Jerai Hill Resort
Tarikh: 17 Oktober 2012

Bagaimanapun beberapa kemudahan haruslah dipertimbangkan oleh pengurusan hotel dari segi penyediaan dan penambahbaikan di TRJHR seperti berikut:

i. Kemudahan Di Kawasan Persekitaran Yang Lain

Pemerhatian Audit mendapati beberapa kemudahan dan bilik yang disediakan TRJHR adalah kurang memuaskan seperti **Gambar 3.12**. **Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, bilik Eksekutif di Gambar 3.12 adalah disebabkan oleh kecacatan semasa kerja-kerja pembinaan Resort. Pihak PHSB sedang berusaha menyelesaikan masalah ini.**



Gambar 3.12
Keadaan Bilik Berkulat Akibat Cuaca

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bilik Executive 126 The Regency
Jerai Hill Resort
Tarikh: 17 Oktober 2012

Pada pendapat Audit, secara umumnya prestasi pengurusan aktiviti PKNK Hotels Sdn. Bhd. adalah memuaskan selaras dengan objektif penubuhannya. Namun prestasi pendapatan dan prestasi kadar penginapan bilik tidak mencapai sasaran serta pengurusan pengiklanan tidak menyeluruh. Walaupun perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan oleh The Regency Alor Setar dan The Regency Jerai Hill Resort adalah baik, penambahbaikan perlu dibuat dari semasa ke semasa antaranya memastikan keadaan bilik bersih, selamat dan selesa untuk tetamu hotel.

3.4.3. Tadbir Urus Korporat

Akta Syarikat 1965, pekeliling yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan serta Kod Tadbir Urus Korporat telah memperincikan elemen penting yang perlu dipatuhi oleh syarikat bagi memastikan tadbir urus korporat dan pengurusan kewangan yang baik. Kod tadbir urus korporat yang telah disemak semula pada tahun 2007 menekankan elemen penting seperti pematuhan undang-undang dan peraturan, struktur organisasi, keanggotaan, peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah kepada pemegang saham, penetapan dan pendedahan ganjaran yang diterima oleh Lembaga Pengarah, polisi dan prosedur, penubuhan jawatankuasa tertentu dan peranan Jawatankuasa Audit terhadap akauntabiliti syarikat. Sebagai sebuah syarikat yang dimiliki oleh PKNK, PHSB adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 1965, peraturan yang dikeluarkan oleh PKNK dan Kerajaan Negeri, Pekeliling berkaitan pengurusan syarikat Kerajaan serta polisi dan peraturan dalaman syarikat. Penemuan Audit terhadap tadbir urus PHSB adalah seperti berikut:

3.4.3.1. Mesyuarat Lembaga Pengarah

Mesyuarat Lembaga Pengarah memainkan peranan penting dalam proses pemantauan terhadap pengurusan syarikat bagi mencapai objektif utamanya. Amalan terbaik tadbir urus korporat menggalakkan supaya Mesyuarat Lembaga Pengarah diadakan setiap suku tahun atau bersamaan 4 kali setahun. Ini adalah untuk memastikan perkembangan terkini urusan syarikat dapat dibincangkan dengan teratur dan tindakan yang sewajarnya dapat diambil tepat pada masanya. Semakan Audit mendapati Mesyuarat Lembaga Pengarah telah diadakan hanya 1 kali pada tahun 2010 dan tahun 2011 serta 2 kali dalam tahun 2012. Bagaimanapun tiada mesyuarat diadakan pada tahun 2009. Pada tahun 2009, pihak Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) telah mengenakan kompaun terhadap 5 orang ALP PHSB terhadap kesalahan di bawah Seksyen 143(1), 165(4) dan 169(1) Akta Syarikat 1965, yang berjumlah RM3,700 setiap seorang. Kompaun yang dikenakan adalah atas sebab kegagalan mengadakan Mesyuarat Agong bagi tahun 2009 di bawah Seksyen 143(1), kegagalan menyerah simpan kepada Pendaftar satu penyata tahunan dalam tempoh 1 bulan selepas Mesyuarat Agong bagi tahun 2009 di bawah Seksyen 165(4) dan kegagalan membentangkan akaun untung rugi dalam Mesyuarat Agong Tahunan bagi tahun 2009 di bawah Seksyen 169(1). **Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, mesyuarat pada tahun 2009 tidak dapat diadakan oleh sebab pertukaran Pengerusi. PHSB mengambil maklum dan akan mengadakan mesyuarat 4 kali setahun seperti disarankan.**

3.4.3.2. Garis Panduan Dan Prosedur Kerja

Garis Panduan dan Prosedur kerja yang lengkap dan menyeluruh dapat menyeragamkan urusan dan operasi harian sesebuah syarikat. Ini dapat memudahkan dan menyegerakan pihak Pengurusan dalam mengambil sesuatu tindakan. Garis Panduan yang berkesan mampu mempertingkatkan lagi produktiviti sesebuah syarikat. Semakan Audit mendapati PHSB tidak mempunyai garis panduan dan prosedur kerja yang lengkap mengenai tadbir

urus syarikat dan dalam sistem kewangan dan perakaunan. Ianya termasuklah garis panduan perolehan, perbelanjaan, tender dan kawalan kredit. **Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, Garis Panduan dan Prosedur kerja akan ditambah baik dan diperketat dari semasa ke semasa.**

3.4.3.3. Perancangan Strategik

Mengikut Pekeliling Perbendaharaan Bil. 12 Tahun 1993, pihak pengurusan syarikat perlu menyediakan strategi dan rancangan korporat sebagai wawasan syarikat untuk mencapai matlamat bagi tempoh jangka pendek dan jangka panjang. Rancangan korporat penting disediakan untuk merangka strategi pelaksanaan bagi membentuk objektif dan matlamat yang realistik selaras dengan misi dan keupayaan organisasi. Ia juga dapat membantu syarikat memastikan penggunaan sumber yang lebih efektif dan hubungan yang baik dan hala tuju yang jelas antara kakitangan dan pihak pengurusan. Semakan Audit mendapati Perancangan Strategik tidak disediakan oleh PHSB. **Mengikut maklum balas PHSB bertarikh 16 Mei 2013, pemegang sahamnya (PKNK) telah mengarahkan pihak PHSB untuk membentangkan perancangan strategik dalam masa terdekat.**

Pada pendapat Audit, pengurusan tadbir urus PHSB adalah tidak memuaskan. Antaranya memastikan penyediaan Garis Panduan dan Prosedur Kerja serta Perancangan Strategik disediakan dan di bentang untuk kelulusan Lembaga Pengarah.

3.5. SYOR AUDIT

PKNK Hotels Sdn. Bhd. (PHSB) dan Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK) disyorkan mengambil tindakan berikut bagi mempertingkatkan prestasi kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat seperti berikut:

3.5.1. PHSB hendaklah memastikan perjanjian pengurusan yang ditandatangani pada masa hadapan dibuat dengan teliti agar dapat menjamin pendapatan kepada PHSB dan PKNK.

3.5.2. PHSB hendaklah memastikan perjanjian dengan PKNK dan perjanjian di antara PHSB dengan SBHR ditandatangani dengan segera kerana *The Regency Jerai Hill Resort* telah beroperasi hampir 3 tahun tanpa perjanjian.

3.5.3. PHSB hendaklah memperluaskan dan meningkatkan aktiviti pengiklanan dan promosi bagi pusat peranginan Gunung Jerai. Ianya akan lebih berkesan sekiranya aktiviti dilakukan dengan kerjasama PKNK, Kementerian Pelancongan dan Kerajaan Negeri.

3.5.4. Ahli Lembaga Pengarah PHSB hendaklah memantau dan memastikan prestasi kewangan terus berkembang dan memperoleh keuntungan.

3.5.5. PHSB perlu memperkemaskan dan mengamalkan tadbir urus korporat syarikat dengan menjadikan Pekeliling Kerajaan dan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia sebagai amalan terbaik.



PENUTUP

Secara keseluruhannya, pengauditan yang dijalankan mendapati wujud beberapa kelemahan dalam pelaksanaan aktiviti dari segi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan. Antara faktor utama yang menyebabkan wujudnya kelemahan adalah pemantauan kurang berkesan, kekurangan sumber tenaga untuk pemeriksaan dan penguatkuasaan, penyeliaan yang kurang berkesan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kelemahan penguatkuasaan aktiviti di bawah kawalan Jabatan dan *Standard Operating Procedure* tidak komprehensif bagi Syarikat Agensi Kerajaan Negeri. Jika kelemahan tersebut tidak diberi perhatian yang serius dan tidak diperbetulkan, ia boleh menjejaskan pencapaian objektif aktiviti/program berkenaan serta menjejaskan imej Kerajaan Negeri dan perkhidmatan awam.

Beberapa Jabatan/Agensi Negeri yang terlibat telah mengambil tindakan pembetulan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, namun bagi mengelakkan kelemahan yang sama daripada berulang, langkah pembetulan perlu dibuat secara berterusan. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku di program/aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

Kerajaan Negeri juga perlu memantau aktiviti syarikat miliknya untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan kerajaan, berdaya saing dan memperoleh keuntungan seterusnya berupaya membayar dividen kepada Kerajaan Negeri.

Jabatan Audit Negara

Putrajaya

21 Mei 2013



JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA
NO. 15, ARAS 1-5
PERSIARAN PERDANA, PRESINT 2
62518 WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA

www.audit.gov.my