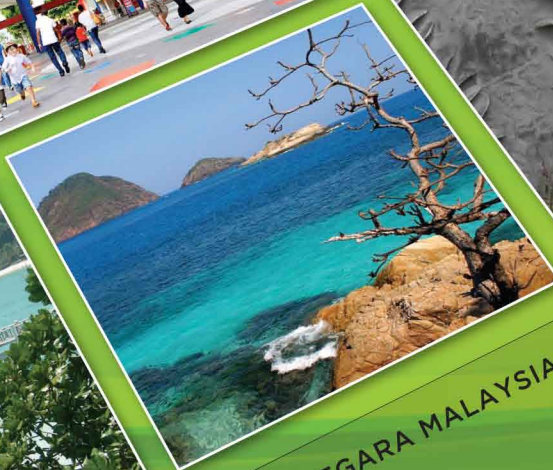




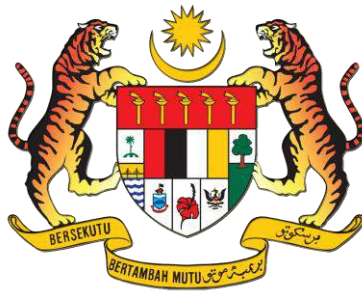
LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2013

Aktiviti Jabatan/Agensi Dan
Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI JOHOR

SIRI 1



JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2013

Aktiviti Jabatan/Agensi
Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI JOHOR

SIRI 1

**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**



KANDUNGAN

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
KATA PENDAHULUAN	vii
INTISARI LAPORAN	xi
AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI	
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN JOHOR	3
Pengurusan Program Perumahan Rakyat Dan Rumah Pangsa Awam Yang Disewakan	
MAJLIS PERBANDARAN JOHOR BAHRU TENGAH MAJLIS PERBANDARAN MUAR	33
Pengurusan Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan	
PERBADANAN ISLAM JOHOR	49
PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd.	
PENUTUP	71



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 serta Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2013 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. 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 Johor. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan Laporan Ketua Audit Negara untuk dibentangkan di Parlimen manakala Duli Yang Maha Mulia Sultan Johor menitahkan untuk membentangkan Laporan Ketua Audit Negara di Dewan Negeri Johor.
2. Pada tahun 2014 Jabatan Audit Negara akan meneruskan pelaksanaan inisiatif di bawah GTP2.0: NKRA Antirasuah dengan 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. Jabatan Audit Negara juga akan terus menyokong Dasar Transformasi Negara dan terus membantu Jabatan/Agensi Kerajaan melakukan penambahbaikan bagi meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan memberikan pandangan serta syor melalui pengauditan yang dijalankan. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Johor Tahun 2013 Siri 1 ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat sepertimana yang dihasratkan oleh Kerajaan.
3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di satu Jabatan, 2 Agensi dan satu Syarikat Kerajaan Negeri. Pengauditan terhadap aktiviti Jabatan/Agensi 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. 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. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan kepada Pejabat Menteri Besar/Setiausaha Kerajaan Negeri Johor. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 14 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi berkenaan.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan/Agensi dan Syarikat Kerajaan Negeri Johor yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada 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

26 Januari 2014



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

1. PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN JOHOR

- Pengurusan Program Perumahan Rakyat Dan Rumah Pangsa Awam Yang Disewakan

1.1. Kerajaan Negeri menyediakan rumah kediaman di bawah Program Perumahan Rakyat (PPR) dan rumah pangsa awam untuk disewakan kepada rakyat miskin yang tidak berkemampuan memiliki rumah. Selain itu, ia juga dijadikan sebagai penempatan semula penduduk rumah setinggan dengan kadar sewa yang mampu dibayar. Rumah ini disewakan kepada golongan berpendapatan rendah iaitu pendapatan isi rumah kurang RM2,500 sebulan serta golongan setinggan tanpa mengambil kira status sosioekonomi. Sehingga bulan Julai 2013, Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Pejabat SUK Perumahan) menguruskan sebanyak 10,254 unit rumah sewa di 6 PPR dan 7 kawasan rumah pangsa awam. Kesemua rumah ini terletak di Daerah Johor Bahru, Batu Pahat, Segamat dan Kluang manakala bagi daerah-daerah lain tiada skim perumahan seumpama ini. Pejabat SUK Perumahan juga telah melantik 4 buah syarikat swasta untuk memberikan perkhidmatan pengurusan di 4 PPR di Daerah Johor Bahru bagi menguruskan kutipan sewa dan penyenggaraan rumah pangsa mulai tahun 2007.

1.2. Pengauditan yang dilaksanakan pada bulan Mei hingga Julai 2013 mendapati secara keseluruhannya pengurusan PPR dan rumah pangsa awam adalah memuaskan kerana sebahagian besar rumah kediaman berjaya disewakan kepada orang awam yang layak. Selain itu, notis tunggakan sewa ada dikeluarkan kepada para penyewa aktif bagi menuntut bayaran sewa rumah. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan seperti berikut:

- Kelewatan menyewakan 3 blok rumah pangsa (Blok D, E dan G) di PPR Kempas Permai, Tampoi dan 5 blok Rumah Pangsa Setia Indah, Taman Setia Indah.
- Keadaan rumah PPR dan rumah pangsa awam yang kosong kurang memuaskan kerana mengalami kerosakan dan kehilangan peralatan akibat vandalisme.
- Peningkatan tunggakan sewa rumah PPR dan rumah pangsa awam yang diuruskan oleh Pejabat SUK Perumahan bagi tahun 2011 hingga bulan April 2013 iaitu antara RM21.07 juta hingga RM22.88 juta berbanding RM19.45 juta sehingga bulan Disember 2008.
- 4 buah syarikat swasta yang menguruskan PPR lewat menyerahkan bayaran balik kutipan hasil sewa rumah kepada Kerajaan antara 2 hingga 22 bulan.
- Sejumlah RM3.57 juta tunggakan bayaran balik kutipan hasil sewa rumah PPR bagi tahun 2011 hingga bulan April 2013 masih belum dibayar oleh syarikat swasta kepada Kerajaan Negeri.

- Surat perjanjian antara Kerajaan Negeri dengan syarikat swasta yang menguruskan PPR telah tamat tempoh antara 3 hingga 31 bulan tetapi masih belum diperbaharui.
- Sebanyak 29 surat perjanjian dengan penyewa bagi rumah pangsa awam dan rumah sewa PPR yang tamat tempoh tidak diperbaharui antara 1 hingga 210 bulan.

1.3. Bagi menambah baik pengurusan Program Perumahan Rakyat (PPR) dan rumah pangsa yang disewakan, adalah disyorkan Pejabat SUK Perumahan mengambil tindakan seperti berikut:

1.3.1. Membuat pemeriksaan terperinci semasa proses pengambilalihan sesuatu projek perumahan PPR daripada pemaju bagi memastikan projek telah siap dibina dengan sempurna, berkeadaan baik dan selamat untuk diduduki.

1.3.2. Menyejajarkan kerja membaik pulih bagi 3 blok rumah pangsa di PPR Kempas Permai, Tampoi bagi mengelakkan kerosakan dan kehilangan yang lebih teruk serta di Rumah Pangsa Setia Indah, Taman Setia Indah bagi mendapatkan CFO.

1.3.3. Menyediakan skim bayaran secara ansuran untuk mengutip tunggakan sewa rumah bagi meringankan beban penyewa serta mengambil tindakan menjejaki alamat terakhir bekas penyewa di Jabatan Pendaftaran Negara bagi mendapatkan bayaran sewa yang tertunggak.

1.3.4. Mengambil tindakan yang lebih tegas dan proaktif terhadap syarikat swasta supaya membuat bayaran balik hasil sewa rumah PPR mengikut perjanjian ditetapkan dan menuntut semula bayaran balik hasil sewa rumah yang tertunggak.

2. MAJLIS PERBANDARAN JOHOR BAHRU TENGAH MAJLIS PERBANDARAN MUAR

- Pengurusan Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan

2.1. Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT) adalah sebuah Majlis Tempatan yang telah ditubuhkan pada tahun 1953 dan diisytiharkan sebagai Pihak Berkuasa Tempatan bertaraf Perbandaran pada tahun 2001. Luas kawasan pentadbiran MPJBT meliputi 338.5 kilometer persegi yang terbahagi kepada 2 zon utama iaitu Zon Timur dan Zon Barat. Majlis Bandar Bandar Maharani telah ditubuhkan pada tahun 1952 yang kemudiannya dikenali sebagai Majlis Perbandaran Muar (MPM) pada tahun 2001. Luas kawasan pentadbiran MPM meliputi 1,376 kilometer persegi dan sejumlah 616 kilometer persegi daripadanya adalah kawasan operasi. Antara objektif MPJBT dan MPM ialah menguatkuasakan kawalan pembangunan dan perkhidmatan kebersihan serta mempertingkatkan dan menggalakkan pembangunan yang komprehensif. Bagi mencapai objektif tersebut, MPJBT dan MPM bertanggungjawab untuk menyediakan kemudahan sosial yang lengkap dan teratur kepada penduduk setempat seperti taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan. Bagi

tahun 2011 hingga 2013, MPJBT telah membelanjakan sejumlah RM13.70 juta untuk pembinaan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan manakala MPM telah membelanjakan sejumlah RM0.23 juta untuk pembinaan taman permainan kanak-kanak.

2.2. Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2013 mendapati secara keseluruhannya pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan adalah kurang memuaskan. Berlaku beberapa kelemahan berkaitan penyenggaraan, aduan awam dan pewartaan. Antara kelemahan yang dikenal pasti adalah seperti berikut:

- Taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan tidak disenggarakan dengan sempurna seperti peralatan permainan rosak, kawasan persekitaran kotor, air bertakung berhampiran dengan peralatan permainan serta pagar rosak.
- Aduan awam terhadap taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan lewat diambil tindakan.
- Kawasan taman permainan dicerobohi dengan aktiviti penanaman sayur oleh penduduk; mendirikan struktur kekal secara haram; tempat pembuangan serta pembakaran sampah dalam kawasan taman permainan.

2.3. Bagi memastikan pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan dibuat dengan lebih berkesan dan teratur, MPJBT dan MPM disyorkan supaya mengambil langkah-langkah berikut:

2.3.1. Menyediakan daftar penyenggaraan bagi setiap komponen peralatan di gelanggang permainan dan taman permainan kanak-kanak bagi memudahkan pemantauan dilaksanakan.

2.3.2. Meningkatkan rondaan dan mengambil tindakan terhadap aktiviti yang bertentangan dengan Undang-undang Kecil Taman masing-masing di atas tanah lapang dan taman permainan kanak-kanak terutama yang telah diwartakan dalam kawasan pentadbiran Majlis bagi memastikan taman permainan kanak-kanak dapat dimanfaatkan sebagaimana tujuan asal ia dibina.

2.3.3. Kawasan tanah lapang yang besar/luas dicadangkan dibuat tempat letak kereta dan dasingkan dengan tanaman landskap yang sesuai daripada taman permainan kanak-kanak yang terhad dengan komponen peralatan permainan bagi mengelakkan berlakunya pencerobohan.

2.3.4. Melakukan pemeriksaan dan lawatan mengejut ke taman permainan kanak-kanak bagi memastikan kontraktor menjalankan tanggungjawabnya dengan lebih berkesan dan melaksanakan kerja pembersihan serta penyenggaraan mengikut perjanjian yang ditetapkan.

2.3.5. Mengambil tindakan susulan terhadap proses pemertaan kawasan lapang yang dirizabkan untuk taman permainan kanak-kanak supaya kawasan tersebut dapat diwartakan dengan segera.

3. PERBADANAN ISLAM JOHOR

- PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd.

3.1. PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd. (PPASB) adalah sebuah syarikat yang dimiliki 100% oleh PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) di mana PHSB merupakan sebuah syarikat yang dimiliki sepenuhnya oleh Perbadanan Islam Johor. Kegiatan utama syarikat PPASB ialah perladangan kelapa sawit dan pertanian. Objektif PPASB adalah untuk membangunkan perladangan dan produk pertanian terutamanya berkaitan kelapa sawit. Bagi memenuhi permintaan pasaran dan bagi tujuan mempelbagaikan aktiviti berkaitan perladangan dan pertanian, PPASB telah memulakan penanaman lada hitam, nanas, jati merah dan aloe vera di beberapa kawasan dalam Negeri Johor.

3.2. Pengauditan yang dijalankan antara April hingga Jun 2013 mendapati prestasi kewangan PPASB adalah baik di mana PPASB memperoleh keuntungan sebelum cukai bagi tahun 2010 hingga 2012. Keuntungan terkumpul PPASB pada akhir tahun 2012 adalah berjumlah RM40.31 juta. Pengurusan aktiviti utama pula adalah kurang memuaskan dan tadbir urus korporat PPASB bagi tahun 2011 hingga 2013 adalah baik. Bagaimanapun masih terdapat beberapa kelemahan seperti berikut:

- Pengeluaran Buah Tandan Segar (BTS) tidak mencapai sasaran ditetapkan dan di bawah purata negara.
- Harga purata BTS kurang kompetitif.
- Perjanjian penjualan BTS tidak dikuatkuasakan.
- Hasil daripada perjanjian kerjasama pengurusan ladang dengan syarikat lain tidak diterima sepenuhnya akibat perjanjian lewat dimuktamadkan.
- Perancangan Korporat dan *Key Performance Indicator* syarikat tidak disediakan.
- Kelemahan dalam pengurusan aset.

3.3. Bagi memastikan objektif penubuhan PPASB dapat dicapai sepenuhnya dan PIJ Holdings Sdn. Bhd. sebagai pemegang ekuiti mendapat *value for money*, adalah disyorkan PPASB mengambil tindakan seperti berikut:

3.3.1. Memastikan langkah diambil bagi meningkatkan pengeluaran BTS ladang kelapa sawit dan mencapai sasaran pengeluaran ditetapkan serta mengatasi kekurangan tenaga pekerja ladang dengan segera supaya sumber pendapatan utama PPASB tidak terjejas.

3.3.2. Memastikan perbandingan dan perundingan harga dilakukan sebelum pelantikan agen pembeli hasil BTS supaya harga adalah kompetitif dan dapat menjana hasil lebih tinggi.

3.3.3. Memastikan semua aktiviti usaha sama dan perlantikan sebagai agen disediakan perjanjian dan penguatkuasaan terhadap syarat perjanjian dilakukan bagi menentukan hak-hak PPASB sentiasa terpelihara.

3.3.4. Memperkemaskan dan mengamalkan tadbir urus korporat syarikat dengan menjadikan Pekeliling Kerajaan dan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia sebagai amalan terbaik bagi memelihara kepentingan Kerajaan Negeri Johor.

3.3.5. Menentukan tahap risiko dalam setiap aktiviti yang dilaksanakan bagi memudahkan perancangan strategik syarikat dan *Key Performance Indicator* (KPI) ditentukan untuk mengukur prestasi syarikat.



AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN JOHOR

1. PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT DAN RUMAH PANGSA AWAM YANG DISEWAKAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Kerajaan Negeri menyediakan rumah kediaman di bawah Program Perumahan Rakyat (PPR) dan rumah pangsa awam untuk disewakan kepada rakyat miskin yang tidak berkemampuan memiliki rumah bagi memberi kesejahteraan serta menaik taraf kehidupan rakyat. Selain itu, ia juga dijadikan sebagai penempatan semula penduduk rumah setinggan dengan kadar sewa yang mampu dibayar. Rumah ini disewakan kepada golongan berpendapatan rendah iaitu pendapatan isi rumah kurang RM2,500 sebulan serta golongan setinggan tanpa mengambil kira status sosioekonomi.

1.1.2. Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan (Pejabat SUK Perumahan) dipertanggungjawabkan untuk merancang pembinaan perumahan PPR dan rumah pangsa awam dari aspek lokasi dan keperluan bilangan unit rumah, memproses permohonan, membuat pengagihan dan membuat kutipan sewa rumah. Pejabat SUK Perumahan juga melaksanakan kerja penyenggaraan meliputi kemudahan asas, mengecat, membersihkan bangunan dan menyenggara lif, manakala kerosakan bahagian dalam rumah akan ditanggung oleh penyewa sendiri. Bagi rumah PPR, pembinaan diuruskan oleh Jabatan Perumahan Negara (JPN) sebagai agensi pelaksana. Selepas projek perumahan siap dibina, projek tersebut akan diserahkan kepada Pejabat SUK Perumahan untuk diurus dan disewakan. Pembinaan rumah pangsa awam pula diuruskan sendiri oleh Pejabat SUK Perumahan melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan atau sumber peruntukan yang diperoleh.

1.1.3. Sehingga bulan Julai 2013, Pejabat SUK Perumahan menguruskan sebanyak 10,254 unit rumah sewa di 6 PPR dan 7 kawasan rumah pangsa awam. Kesemua rumah ini terletak di Daerah Johor Baharu, Batu Pahat, Segamat dan Kluang manakala bagi daerah-daerah lain tiada skim perumahan seumpama ini. Selain itu, Pejabat SUK Perumahan juga telah melantik 4 buah syarikat swasta untuk memberikan perkhidmatan pengurusan di 4 PPR di Daerah Johor Bahru bagi menguruskan kutipan sewa dan penyenggaraan rumah pangsa mulai tahun 2007. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1**Program Perumahan Rakyat Dan Rumah Pangsa Awam Yang Disewakan**

Bil.	Daerah	Butiran	Bil. Unit	Kadar Sewa Sebulan (RM)
Program Perumahan Rakyat (PPR)				
1.	Johor Bahru	PPR Kempas Permai, Tampoi *	2,252	124
2.		PPR Desa Mutiara, Tebrau *	2,000	124
3.		PPR Sri Stulang *	1,500	124
4.		PPR Sri Iskandar *	960	124
5.	Batu Pahat	Rumah Sewa PPR Yong Peng	54	124
6.	Segamat	Rumah Sewa PPR Batu Anam	102	124
Rumah Pangsa Awam				
7.	Johor Bahru	Rumah Pangsa Larkin	1,160	70, 130 atau 150
8.		Rumah Pangsa Taman Cendana	1,564	100 atau 200
9.		Rumah Pangsa Seri Alam	241	100
10.		Rumah Pangsa Kangkar Pulai	102	100
11.	Kluang	Rumah Pangsa Jalan Haji Manan	133	75
12.	Batu Pahat	Rumah Pangsa Batu Pahat	138	65
13.	Segamat	Rumah Pangsa Segamat	48	75
Jumlah			10,254	

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

Nota: * - Diuruskan Oleh Syarikat Swasta Yang Dilantik

1.1.4. Kajian terhadap Pengurusan Rumah Awam Negeri Johor pernah dijalankan dan dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2008. Dalam kajian yang lepas, beberapa kelemahan dalam pengurusan sewa rumah awam telah dikenal pasti dan pihak Audit telah mengesyorkan beberapa tindakan penambahbaikan yang perlu diambil oleh Pejabat SUK Perumahan. Antara kelemahan yang dilaporkan ialah tunggakan sewa terkumpul rumah pangsa berjumlah RM19.45 juta sehingga bulan Disember 2008, tempoh perjanjian penyewaan tidak disemak semula, PPR yang siap dibina pada tahun 2008 lewat disewakan serta kelemahan dalam pengurusan 4 PPR oleh syarikat swasta yang dilantik. Pada tahun 2013, satu kajian khusus terhadap pengurusan PPR dan rumah pangsa awam yang disewakan dijalankan semula yang antara lain untuk menilai sejauh mana tindakan pembetulan telah diambil terhadap kelemahan yang telah dibangkitkan.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan ini adalah untuk menilai sama ada pengurusan PPR dan rumah pangsa awam yang disewakan telah diuruskan dengan cekap dan berkesan serta mencapai matlamat ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi pengurusan permohonan dan kutipan sewa di PPR dan rumah pangsa awam yang disewakan bagi tahun 2011 hingga 2013 dan di mana perlu skop diperluaskan meliputi tahun sebelumnya. Pengauditan telah dilaksanakan di Pejabat SUK Perumahan, 3 Cawangan Perumahan Daerah iaitu Batu Pahat, Kluang dan Segamat serta pejabat kutipan sewa bagi syarikat swasta yang dilantik. Kaedah pengauditan dilaksanakan dengan menyemak rekod dan dokumen serta menganalisis data berkaitan pengurusan PPR

dan rumah pangsa awam yang disewakan. Lawatan ke PPR dan rumah pangsa awam telah dilaksanakan di Daerah Johor Bahru, Batu Pahat, Segamat dan Kluang. Temu bual dengan penyewa serta pegawai yang terlibat juga telah diadakan bagi mendapatkan maklum balas dan pengesahan.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dilaksanakan pada bulan Mei hingga Julai 2013 mendapati secara keseluruhannya pengurusan PPR dan rumah pangsa awam adalah memuaskan kerana sebahagian besar rumah kediaman berjaya disewakan kepada orang awam yang layak. Selain itu, notis tunggakan sewa ada dikeluarkan kepada para penyewa aktif bagi menuntut bayaran sewa rumah. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan seperti yang dijelaskan dalam perenggan-perenggan berikut. Secara ringkasnya kelemahan yang ditemui adalah seperti di bawah:

- Kelewatan menyewakan 3 blok rumah pangsa (Blok D, E dan G) di PPR Kempas Permai, Tampoi dan 5 blok Rumah Pangsa Setia Indah.
- Keadaan rumah PPR dan rumah pangsa awam yang kosong mengalami kerosakan dan kehilangan peralatan akibat vandalisme.
- Peningkatan tunggakan sewa rumah PPR dan rumah pangsa awam yang diuruskan oleh Pejabat SUK Perumahan bagi tahun 2011 hingga bulan April 2013 iaitu antara RM21.07 juta hingga RM22.88 juta berbanding RM19.45 juta sehingga bulan Disember 2008.
- 4 buah syarikat swasta yang menguruskan PPR lewat menyerahkan bayaran balik kutipan hasil sewa rumah kepada Kerajaan antara 2 hingga 22 bulan.
- Sejumlah RM3.57 juta tunggakan bayaran balik kutipan hasil sewa rumah PPR bagi tahun 2011 hingga bulan April 2013 masih belum dibayar oleh syarikat swasta kepada Kerajaan Negeri.
- Surat perjanjian antara Kerajaan Negeri dengan syarikat swasta yang menguruskan PPR telah tamat tempoh antara 3 hingga 31 bulan tetapi masih belum diperbaharui.
- Sebanyak 29 surat perjanjian dengan penyewa bagi rumah pangsa awam dan rumah sewa PPR yang tamat tempoh tidak diperbaharui antara 1 hingga 210 bulan.

1.4.1. Kelewatan Menyewakan Rumah Pangsa PPR Dan Rumah Pangsa Awam

1.4.1.1. Rumah pangsa PPR dan rumah pangsa awam yang telah siap dibina hendaklah disewakan segera supaya ia dapat memenuhi keperluan perumahan di kalangan orang awam. Semakan Audit mendapati sebanyak 3 blok rumah pangsa di satu PPR dan satu projek rumah pangsa awam yang telah siap dibina masih belum disewakan seperti berikut:

a. Rumah Pangsa PPR Kempas Permai, Tampoi - Blok D, E Dan G

- i. PPR Kempas Permai, Tampoi mempunyai 7 blok rumah pangsa 18 tingkat iaitu Blok A hingga Blok G dengan bilangan rumah sebanyak 2,252 unit. Semakan Audit mendapati sebanyak 4 blok (Blok A, B, C dan F) daripada 7 blok rumah pangsa tersebut telah disewakan. Sebanyak 3 blok lagi iaitu Blok D, E dan G yang mempunyai 964 unit rumah masih belum disewakan sehingga kini selepas diserahkan oleh JPN kepada Pejabat SUK Perumahan melalui Memorandum Persefahaman yang ditandatangani pada 5 Ogos 2010. Rumah pangsa tersebut adalah seperti di **Gambar 1.1** dan **Gambar 1.2**.

Gambar 1.1
Sebahagian PPR Kempas Permai, Tampoi Yang Masih Kosong Belum Disewakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok E, PPR Kempas Permai, Tampoi
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.2



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok E, PPR Kempas Permai, Tampoi
Tarikh: 24 Jun 2013

- ii. Blok D, E dan G masih belum disewakan kerana sistem paip dan tangki air ketiga-tiga blok berkenaan berada di dalam keadaan tidak sempurna dan belum diuji terima ketika penyerahan walaupun perakuan siap kerja telah dikeluarkan oleh JPN Cawangan Pelaksanaan dan Penyelenggaraan Wilayah Selatan pada 31 Julai 2008. Sijil Layak Menduduki (CFO) pula diperoleh 2 tahun selepas itu iaitu pada 22 Julai 2010. Selepas CFO dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), didapati kerja pembaikan masih dijalankan oleh kontraktor.
- iii. Selanjutnya, pihak Audit mendapati selepas proses penyerahan, Pejabat SUK Perumahan tidak melaksanakan pemeriksaan menyeluruh terhadap ketiga-tiga blok yang diterima kerana tidak mempunyai kepakaran. Keseluruhan kunci unit rumah tersebut juga masih dipegang oleh kontraktor terbabit bagi melakukan kerja pembaikan dan hanya diserahkan kepada Pejabat SUK Perumahan pada 5 Oktober 2010 iaitu 2 bulan selepas tarikh penyerahan dibuat. Ketiga-tiga blok berkenaan juga telah mengalami kerosakan akibat perbuatan vandalisme seperti kehilangan *sub-main* kabel dan wayar elektrik, kehilangan perangkap kilat, kehilangan kabel telefon, lif Blok E dan G tidak berfungsi serta kehilangan pepasang (*fittings*) kebersihan. **Menurut maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, memandangkan Blok D, E dan G**

telah diserahkan pada 5 Ogos 2010 iaitu selepas seminggu CFO dikeluarkan pada 22 Julai 2010, Pejabat SUK Perumahan berangapan bangunan tersebut berada dalam keadaan baik untuk didiami.

- iv. Seterusnya, bagi mengenal pasti punca kejadian kerosakan dan kehilangan peralatan bangunan tersebut, mesyuarat penyelarasan antara pihak Kerajaan Negeri dengan Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah diadakan pada 17 Februari 2011. Melalui keputusan mesyuarat berkenaan, satu Jawatankuasa Siasatan Teknikal diwujudkan dan dianggotai oleh Pejabat Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor, KPKT, JPN dan Pejabat SUK Perumahan. Pada 6 Mac 2012, Jawatankuasa Siasatan Teknikal memutuskan kos pembaikan sejumlah RM1.85 juta akan ditanggung secara sama rata antara Kerajaan Negeri dan pihak KPKT memandangkan tempoh sebenar kejadian kerosakan dan kehilangan berlaku tidak dapat dikenal pasti. Selain itu, Jabatan Kerja Raya Negeri Johor (JKR) dilantik sebagai agensi pelaksana bagi menjalankan kerja baik pulih. Bagaimanapun, selepas pemeriksaan terperinci dilaksanakan oleh pihak JKR, kos pembaikan telah meningkat sejumlah RM0.79 juta atau 42.7% iaitu daripada RM1.85 juta kepada RM2.64 juta. Peningkatan kos ini disebabkan kerja pembaikan tambahan bagi kerosakan akibat vandalisme, pembinaan pagar (*hoarding*), sistem pendawaian elektrik perangkap kilat dan pbumian (*earth*), pepasang (*fittings*) bekalan air dan pembaikan sistem lif. Lawatan Audit ke PPR Kempas Permai, Tampoi pada bulan Jun 2013 mendapati keadaan kerosakan dan kehilangan peralatan bangunan yang dialami di ketiga-tiga blok berkenaan masih belum diperbaiki seperti di **Gambar 1.3** hingga **Gambar 1.6**.

Gambar 1.3
Kehilangan Wayar Elektrik Akibat Vandalisme



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok E, PPR Kempas Permai, Tampoi
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.4



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok E, PPR Kempas Permai, Tampoi
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.5
Kehilangan Paip Penyambung Meter Air
Akibat Vandalisme



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Blok E, PPR Kempas Permai, Tampoi
 Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.6
Paip Penyambung Meter Air Sepatutnya



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Blok E, PPR Kempas Permai, Tampoi
 Tarikh: 24 Jun 2013

- v. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, perbincangan dengan pihak JPN telah diadakan dan dipersetujui kos pembaikan terkini berjumlah RM2.64 juta akan ditanggung secara sama rata antara Kerajaan Negeri dan KPKT. Pihak JKR akan menyediakan dokumen tender bagi kerja pembaikan tersebut.**
- vi. Kesannya, ketiga-tiga Blok D, E dan G berkenaan masih terbiar kosong dan belum dapat disewakan kepada 784 keluarga bagi penempatan semula golongan setinggan. Mengikut perkiraan Audit sehingga bulan Jun 2013, jika kesemua 964 unit rumah berkenaan disewakan selepas penyerahan, Kerajaan Negeri akan memperoleh hasil sewa berjumlah RM1.11 juta bagi tempoh 34 bulan seperti di **Jadual 1.2.**

Jadual 1.2
Hasil Sewa Yang Boleh Diperoleh Bagi 3 Blok PPR Kempas Permai, Tampoi
Sehingga Bulan Jun 2013

Butiran	Tarikh Penyerahan	Unit Rumah (a)	Kadar Sewa Sebulan (RM)	Kadar Perolehan Kerajaan/Unit (RM) (b)	Tempoh Kosong (Bulan) (c)	Hasil Sewa Yang Boleh Diperoleh (RM Juta) (a) x (b) x (c)
PPR Kempas Permai - Blok D, E Dan G	5 Ogos 2010	964	124	34	34	1.11

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

b. Rumah Pangsa Setia Indah, Taman Setia Indah

- i. Projek pembinaan Rumah Pangsa Setia Indah di Taman Setia Indah telah diluluskan di bawah peruntukan KPKT melalui Skim Yayasan Perumahan Untuk Termiskin (YPUT) pada tahun 2004 dengan kos berjumlah RM15.0 juta. Projek pembinaan ini mempunyai 5 blok rumah pangsa 5 tingkat yang mengandungi 316 unit rumah dan diuruskan oleh Pejabat SUK Perumahan. Juru perunding

pengurusan projek dan pihak kontraktor terbabit telah dilantik sebagaimana keputusan Mesyuarat Lembaga Tender Negeri Johor pada 13 April 2005. Kerja pembinaan hendaklah dimulakan pada 31 Mei 2005 dan disiapkan pada 30 Disember 2006.

- ii. Semakan Audit mendapati projek pembinaan tersebut tidak dapat disiapkan mengikut jadual asal dan diluluskan 3 lanjutan masa. Perakuan siap kerja hanya dapat dikeluarkan oleh juru perunding pengurusan projek pada 31 Mei 2008, namun tiada bukti menunjukkan projek tersebut telah diserahkan kepada Pejabat SUK Perumahan. Mengikut rekod, Pejabat SUK Perumahan telah memperakukan bayaran kemajuan yang dituntut oleh juru perunding pengurusan projek dan kontraktor dilantik kepada pihak YPUT iaitu masing-masing berjumlah RM0.26 juta dan RM11.5 juta sehingga tahun 2009. Bagaimanapun, sehingga 30 Jun 2013, kesemua blok rumah pangsa berkenaan masih belum mendapat Sijil Layak Menduduki (CFO) daripada pihak PBT kerana kerja saluran paip pembetung yang dibina oleh kontraktor tidak mematuhi spesifikasi sebagaimana pelan diluluskan. Antara sebab perkara ini berlaku adalah Pejabat SUK Perumahan tidak membuat pemantauan secara menyeluruh terhadap kerja pembinaan dilaksanakan serta tidak mempunyai kepakaran teknikal untuk mengendalikan projek pembinaan yang besar. Juru perunding pengurusan projek yang dilantik juga telah gagal menyelia projek pembinaan tersebut dengan baik kerana kontraktor terbabit tidak menyiapkan kerja sebagaimana diarahkan. Kegagalan mendapatkan CFO ini telah mengakibatkan kesemua unit rumah pangsa berkenaan terbiar kosong dan tidak boleh disewakan kepada golongan yang memerlukan. Pemeriksaan Audit terhadap keadaan rumah pangsa berkenaan pada bulan Jun 2013 mendapati berlaku kebocoran pada bumbung rumah serta terdapat kerosakan dan kecurian wayar elektrik, penutup lubang dan tombol pintu akibat perbuatan vandalisme. Contoh keadaan Rumah Pangsa Setia Indah yang belum mendapat Sijil Layak Menduduki dan kerosakan adalah seperti di **Gambar 1.7** hingga **Gambar 1.12**.

Gambar 1.7

Keadaan Rumah Pangsa Setia Indah Yang Belum Mendapat Sijil Layak Menduduki



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Setia Indah, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.8



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Setia Indah, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.9
Bumbung Rumah Pangsa Bocor



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Setia Indah, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.10
Wayar Elektrik Telah Dicuri



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Setia Indah, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.11
Penutup Lubang Telah Dicuri



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Setia Indah, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.12
Peti Surat Yang Dirosakkan Akibat
Vandalisme



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Setia Indah, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

- iii. Semakan Audit selanjutnya mendapati Pejabat SUK Perumahan telah menerima *Outright Grant* sejumlah RM2.74 juta di bawah peruntukan khas Unit Penyelarasan Pelaksanaan, Jabatan Perdana Menteri pada bulan Februari 2013 bagi membaiki pulih rumah pangsa berkenaan. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, selepas pemeriksaan terperinci dilaksanakan, kos pembaikan bangunan tersebut adalah berjumlah RM3.50 juta tidak termasuk pagar. Permohonan tambahan peruntukan sejumlah RM0.76 juta telah dikemukakan kepada Unit Penyelarasan Pelaksanaan, Pejabat Pembangunan Persekutuan Negeri Johor pada bulan September 2013 tetapi belum ada keputusan mengenainya. Memandangkan proses permohonan tersebut mengambil masa yang lama, Pejabat SUK Perumahan akan memohon kelulusan Pegawai Kewangan Negeri untuk menggunakan wang amanah terlebih dahulu bagi menampung kekurangan kos pembaikan berkenaan. Status terkini projek adalah dalam peringkat penyediaan dokumen tender.**

Pada pendapat Audit, pengurusan PPR dan rumah pangsa awam yang diaudit adalah kurang memuaskan kerana 3 blok rumah pangsa di PPR Kempas Permai, Tampoi masih terbiar kosong dan lewat untuk dimanfaatkan oleh golongan sasaran. Selain itu, Rumah Pangsa Setia Indah yang siap dibina juga tidak boleh disewakan kepada golongan rakyat termiskin kerana masih belum mendapat CFO. Kelewatan penyiapan rumah pangsa ini dan kerosakan yang dialami dapat dielakkan sekiranya pemantauan terhadap pelaksanaannya dilakukan di peringkat awal oleh pihak-pihak yang bertanggungjawab.

1.4.2. Projek Pembinaan PPR Sungai Melana Lewat Disiapkan

1.4.2.1. Projek PPR Sungai Melana, Skudai Kiri, Johor Bahru (Fasa 1) yang bernilai RM147.0 juta merupakan projek di bawah seliaan JPN. Projek PPR ini mempunyai 3 blok rumah pangsa 12 tingkat yang mengandungi 1,170 unit rumah. Pembinaan projek PPR berkenaan telah dimulakan pada 1 Oktober 2009 dan sepatutnya disiapkan pada 31 Mac 2013 sebelum diserahkan kepada Pejabat SUK Perumahan untuk tujuan pengisian penyewa. Lawatan Audit ke kawasan PPR berkenaan pada 23 Mei 2013 mendapati kerja pembinaan masih dijalankan oleh kontraktor seperti di **Gambar 1.13** dan **Gambar 1.14**.

Gambar 1.13 Projek Pembinaan PPR Sungai Melana (Fasa 1) Sedang Dilaksanakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Sungai Melana, Taman Perling,
Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

Gambar 1.14 Projek Pembinaan PPR Sungai Melana (Fasa 1) Sedang Dilaksanakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Sungai Melana, Taman Perling,
Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

1.4.2.2. Pihak Audit difahamkan kontraktor terbabit masih belum dapat menyiapkan keseluruhan kerja mengikut jadual asal dan telah diluluskan satu lanjutan masa selama 3 bulan sehingga 29 Jun 2013. Bagaimanapun, pihak JPN memaklumkan kerja pembinaan tersebut masih belum disiapkan sehingga akhir tempoh lanjutan masa diberikan kerana terdapat perubahan kerja bagi laluan masuk yang perlu merentasi sungai berdekatan. Kerja pembinaan jalan serta melebarkan jambatan baru adalah bernilai RM21.4 juta dan dijangka siap pada pertengahan bulan April 2014 seperti di **Gambar 1.15**. Bagaimanapun, tiada bukti menunjukkan lanjutan masa kedua ada dikeluarkan bagi perubahan kerja tersebut. Kesannya, Pejabat SUK Perumahan perlu menunggu sehingga projek PPR ini

disiapkan dan diserahkan terlebih dahulu oleh JPN sebelum dapat membuat pengisian penyewa.



Gambar 1.15
Kerja Membina Jambatan
Sedang Dijalankan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Sungai Melana, Taman Perling,
Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

1.4.2.3. Menurut maklum balas JPN bertariikh 24 Disember 2013, sehingga akhir bulan Disember 2013, prestasi kerja pembinaan siap adalah setakat 93.3% dan dijangka dapat diserahkan kepada Pejabat SUK Perumahan pada bulan Februari 2014.

Pada pendapat Audit, kelewatan menyiapkan projek PPR Sungai Melana menyebabkan Pejabat SUK Perumahan tidak dapat menawarkan rumah kediaman untuk disewakan kepada golongan sasaran yang memerlukan.

1.4.3. Keadaan Unit Rumah Kosong Kurang Memuaskan

1.4.3.1. Pejabat SUK Perumahan hendaklah menawarkan unit rumah PPR dan rumah pangsa awam yang kosong untuk disewakan kepada penyewa yang layak. Semakan Audit setakat 30 Jun 2013 mendapati sebanyak 79 unit rumah PPR dan rumah pangsa awam telah kosong antara 1 hingga 48 bulan seperti di **Jadual 1.3**. Lawatan Audit mendapati keadaan unit rumah kosong berkenaan telah mengalami kerosakan, kehilangan peralatan akibat vandalisme, diserang anai-anai pada bahagian kayu serta terdapat barangan milik penghuni yang ditinggalkan seperti di **Gambar 1.16** hingga **Gambar 1.23**.

Jadual 1.3
Unit Rumah PPR Dan Rumah Pangsa Awam Yang Telah Kosong
Sehingga 30 Jun 2013

Bil.	Daerah	Butiran	Bil. Unit Rumah Kosong	Senarai Pemohon Layak (Orang)	Kadar Sewa Sebulan (RM)	Tempoh Kekosongan (Bulan)	Hasil Sewa Yang Boleh Diperoleh (RM)
1.	Johor Bahru	PPR Desa Mutiara, Tebrau	21	42	84 *	1 hingga 33	26,880
2.		Rumah Pangsa Larkin	2	2	150/ 130	7 hingga 48	8,110
3.		Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang	44	34	100	1 hingga 33	7,700
4.		Rumah Pangsa Seri Alam	6	-	100	15 hingga 34	13,000
5.		Rumah Pangsa Kangkar Pulai	2	-	100	3 hingga 30	3,300
6.	Kluang	Rumah Pangsa Jalan Haji Manan	2	1	75	5 hingga 21	1,950
7.	Batu Pahat	Rumah Pangsa Batu Pahat	1	-	65	1	65
8.	Segamat	Rumah Pangsa Segamat	1	-	75	6	450
Jumlah			79	79			61,455

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan
 Nota: * - Kadar Perolehan Kerajaan/Unit

Gambar 1.16
Keadaan Luar Unit Rumah Kosong



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Blok 52, Rumah Pangsa Taman Cendana,
 Pasir Gudang, Johor Bahru
 Tarikh: 23 Mei 2013

Gambar 1.17

Keadaan Luar Unit Rumah Kosong



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Blok A, Rumah Pangsa Seri Alam,
 Johor Bahru
 Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.18
Paip Air Dan Singki Unit Rumah Kosong
Telah Hilang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok 50, Rumah Pangsa Taman Cendana,
Pasir Gudang, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.19
Cermin Tingkap Unit Rumah Kosong
Telah Hilang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok A, Rumah Pangsa Seri Alam,
Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.20
Pendawaian Elektrik Unit Rumah Kosong
Telah Hilang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok A, Rumah Pangsa Seri Alam,
Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.21
Resapan Air Pada Siling Unit Rumah
Kosong



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok 50, Rumah Pangsa Taman Cendana,
Pasir Gudang, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.22
Unit Rumah Kosong Diserang
Anai-Anai



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok 52, Rumah Pangsa Taman Cendana,
Pasir Gudang, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

Gambar 1.23
Barangan Milik Penghuni Yang
Ditinggalkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Blok A, Rumah Pangsa Seri Alam,
Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

1.4.3.2. Semakan Audit mendapati kebanyakan unit rumah PPR dan rumah pangsa yang masih kosong berada di tingkat atas. Walaupun Pejabat SUK Perumahan mempunyai senarai nama pemohon yang layak untuk ditawarkan penyewaan, kebiasaannya setiap pemohon memilih untuk menyewa rumah di tingkat bawah. Namun begitu, pihak Pejabat SUK Perumahan hanya memberi keutamaan kepada penyewa yang berusia, berpenyakit kronik dan sebagainya untuk menyewa rumah di tingkat bawah. Pihak Audit turut difahamkan terdapat pemohon yang berjaya ditawarkan rumah tetapi membatalkan penyewaan setelah melihat keadaan unit rumah kosong yang kurang memuaskan. Kesannya, Pejabat SUK Perumahan terpaksa menanggung anggaran kos pembaikan rumah antara RM3,000 hingga RM5,000 seunit mengikut tahap kerosakan dialami serta perlu membersihkan unit rumah berkenaan sebelum dapat disewakan kepada penyewa baru. Mengikut perkiraan Audit, sekiranya unit rumah kosong ini dapat disewakan, Kerajaan Negeri akan memperoleh hasil sewaan berjumlah RM61,455 bagi tempoh kekosongan tersebut antara bulan Jun 2009 hingga Jun 2013.

1.4.3.3. Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, unit rumah yang kosong tidak boleh dibaiki sehingga terdapat penyewa baru yang ditawarkan penyewaan dan telah membuat bayaran deposit rumah. Ini kerana sekiranya unit rumah kosong tersebut terus dibaiki, kerosakan dan kehilangan peralatan akibat perbuatan vandalisme akan berlaku. Walaupun unit rumah kosong berkenaan telah dikunci, terdapat sebilangan penduduk yang tidak bertanggungjawab akan mengambil peralatan dipasang serta merosakkan rumah berkenaan.

Pada pendapat Audit, keadaan unit rumah PPR dan rumah pangsa awam yang kosong adalah kurang memuaskan kerana mengalami kehilangan peralatan dan kerosakan serta perlu diperbaiki sebelum kemasukan penyewa baru.

1.4.4. Kutipan Dan Tunggakan Sewa

1.4.4.1. Kutipan Dan Tunggakan Hasil Sewa Rumah Yang Diuruskan Oleh Pejabat SUK Perumahan

- a. Pejabat SUK Perumahan menguruskan sebanyak 3,542 unit rumah sewa di 2 PPR dan 7 kawasan rumah pangsa awam. Mengikut perjanjian rumah kediaman (sewa), penyewa hendaklah membayar sewa bulanan pada satu hari bulan setiap bulan. Pembayaran sewa bulanan boleh dibuat sama ada di kaunter Pejabat SUK Perumahan, pejabat cawangan atau di kaunter berjadual di kawasan perumahan. Pejabat SUK Perumahan juga ada menyediakan jadual pungutan bayaran ansuran/sewaan rumah pada setiap bulan di kawasan PPR dan rumah pangsa awam bagi memudahkan penyewa untuk membuat pembayaran. Semakan Audit mendapati kutipan sewa rumah yang diterima berjumlah antara RM1.43 juta hingga RM3.35 juta untuk tempoh tahun 2011 sehingga bulan Mei 2013 seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Kutipan Sewa Rumah Bagi PPR Dan Rumah Pangsa Awam
Bagi Tahun 2011 Sehingga Bulan Mei 2013

Bil.	Butiran	Bil. Unit Rumah	Kadar Sewa Bulanan (RM)	Sasaran Kutipan Hasil Sewa Setahun (RM)	Kutipan Sewa Telah Diterima		
					2011 (RM)	2012 (RM)	Setakat Mei 2013 (RM)
Program Perumahan Rakyat (PPR)							
1.	Rumah Sewa PPR Yong Peng	54	124	80,352	36,828	72,276	32,612
2.	Rumah Sewa PPR Batu Anam	102	124	151,776	52,948	124,948	61,222
Rumah Pangsa Awam							
3.	Rumah Pangsa Larkin	1,160	50/130/70	1,717,080	1,376,206	1,482,532	640,759
4.	Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang	1,564	200/100	1,923,600	1,126,020	1,099,700	449,700
5.	Rumah Pangsa Seri Alam	241	100	289,200	203,588	239,806	78,526
6.	Rumah Pangsa Kangkar Pulai	102	100	122,400	65,850	68,776	52,988
7.	Rumah Pangsa Jalan Haji Manan, Kluang	133	75	119,700	101,425	107,892	39,775
8.	Rumah Pangsa Batu Pahat	138	65	107,640	99,295	103,240	48,705
9.	Rumah Pangsa Segamat	48	75	43,200	31,125	46,325	21,025
Jumlah		3,542		4,554,948	3,093,285	3,345,495	1,425,312
Prestasi Kutipan Sewa Rumah (%)					67.9	73.4	31.3

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

- b. Analisis Audit mendapati prestasi kutipan sewa bagi tempoh tahun 2011 sehingga bulan Mei 2013 adalah antara 31.3% hingga 73.4% berbanding RM4.55 juta sasaran kutipan hasil sewa pada setiap tahun. Jumlah kutipan sewa pada tahun 2011 adalah

berjumlah RM3.09 juta dan telah meningkat sejumlah RM0.26 juta atau 8.4% kepada RM3.35 juta pada tahun 2012. Bagaimanapun, jumlah kutipan sewa setakat bulan Mei 2013 adalah sejumlah RM1.43 juta iaitu 31.3% berbanding sasaran kutipan hasil sewa pada setiap tahun. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, Pejabat SUK Perumahan mengakui adalah sukar untuk mencapai kutipan sewa berdasarkan bilangan unit rumah kerana golongan sasar yang menduduki rumah PPR dan rumah pangsa awam terdiri daripada golongan berpendapatan rendah iaitu tidak melebihi RM1,500 sebulan dan ada di kalangan penyewa tidak mempunyai pendapatan tetap. Bagaimanapun, Pejabat SUK Perumahan ada membantu para penyewa yang tidak berkemampuan bagi mendapatkan bantuan sewa rumah daripada Jabatan Kebajikan Masyarakat, Majlis Agama Islam Johor dan Yayasan Bandaraya Johor Bahru. Selain itu, bagi meningkatkan kutipan hasil dan memudahkan pembayaran sewa, Pejabat SUK Perumahan ada membuat kutipan luar mengikut jadual ditetapkan dengan memberi perhatian terhadap rumah pangsa awam yang mempunyai masalah kutipan dan tunggakan sewa yang tinggi.**

- c. Pihak Audit mendapati Pejabat SUK Perumahan menguruskan 2 jenis akaun tunggakan sewa rumah iaitu akaun penyewa aktif dan akaun penyewa pasif. Akaun penyewa aktif adalah akaun bagi penyewa yang masih menyewa rumah PPR dan rumah pangsa awam manakala akaun penyewa pasif pula merupakan akaun bekas penyewa yang telah menamatkan penyewaan atau mengosongkan unit rumah. Sehingga bulan Disember 2008, tunggakan sewa rumah PPR dan rumah pangsa awam yang berjumlah RM19.45 juta telah meningkat menjadi RM21.61 juta pada tahun 2011 iaitu peningkatan sebanyak 11.1% atau RM2.16 juta. Tunggakan sewa rumah juga telah meningkat pada tahun 2012 sebanyak 5.9% atau RM1.27 juta menjadi RM22.88 juta berbanding tahun 2011. Sehingga bulan April 2013, sebanyak 7,626 akaun penyewa aktif dan penyewa pasif tidak menjelaskan tunggakan sewa rumah dan telah tertunggak sejumlah RM21.07 juta antara 1 hingga 194 bulan. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Tunggakan Sewa Rumah PPR Dan Rumah Pangsa
Sehingga Bulan April 2013

Bil.	Butiran	Bil. Akaun Penyewa	Jumlah Tunggakan Sewa (RM)	Tempoh Tunggakan (Bulan)
Akaun Penyewa Aktif				
1.	Rumah Sewa PPR Yong Peng	15	3,224	1 hingga 3
2.	Rumah Sewa PPR Batu Anam	30	8,572	1 hingga 12
3.	Rumah Pangsa Larkin	946	2,860,937	1 hingga 135
4.	Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang	1,347	4,318,756	1 hingga 155
5.	Rumah Pangsa Seri Alam	210	285,344	1 hingga 78
6.	Rumah Pangsa Kangkar Pulai	83	217,182	1 hingga 130
7.	Rumah Pangsa Jalan Haji Manan, Kluang	104	99,090	1 hingga 159
8.	Rumah Pangsa Batu Pahat	113	58,880	1 hingga 71
9.	Rumah Pangsa Segamat	36	17,362	1 hingga 30
Jumlah		2,884	7,869,347	
Akaun Penyewa Pasif				
1.	Rumah Sewa PPR Yong Peng	8	2,480	1 hingga 5
2.	Rumah Sewa PPR Batu Anam	2	1,488	6
3.	Rumah Pangsa Larkin	782	3,493,673	1 hingga 191
4.	Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang	1,233	2,405,617	1 hingga 100
5.	Rumah Pangsa Seri Alam	108	206,717	1 hingga 67
6.	Rumah Pangsa Kangkar Pulai	92	187,300	1 hingga 107
7.	Rumah Pangsa Jalan Haji Manan, Kluang	81	265,120	1 hingga 167
8.	Rumah Pangsa Batu Pahat	118	131,833	1 hingga 88
9.	Rumah Pangsa Segamat	35	27,951	1 hingga 48
Jumlah		2,459	6,722,179	
Akaun Penyewa Pasif - Rumah Yang Telah Dirobohkan				
1.	Rumah Pangsa Lumba Kuda Peringkat 1 - Dirobohkan pada tahun 2002	55	126,032	1 hingga 184
2.	Rumah Pangsa Lumba Kuda Peringkat 2 - Dirobohkan pada tahun 2002	205	669,177	1 hingga 177
3.	Rumah Sewa Stulang Darat - Dirobohkan pada tahun 2003	100	182,477	1 hingga 172
4.	Rumah Pangsa Bukit Cagar - Dirobohkan pada tahun 2008	1,909	5,484,624	1 hingga 194
5.	Rumah Pangsa Batu Pahat Blok K - Dirobohkan pada tahun 2008	14	13,131	1 hingga 66
Jumlah		2,283	6,475,441	
Jumlah Keseluruhan		7,626	21,066,967	

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

- d. Berdasarkan **Jadual 1.5**, sebanyak 2,884 akaun penyewa aktif mempunyai tunggakan sewa rumah berjumlah RM7.87 juta bagi tempoh tunggakan antara 1 hingga 159 bulan. Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang mencatatkan bilangan akaun penyewa aktif dan amaun tunggakan sewa tertinggi iaitu 1,347 akaun dengan jumlah tunggakan RM4.32 juta melibatkan tempoh antara 1 hingga 155 bulan

atau melebihi 12 tahun. Rumah Pangsa Jalan Haji Manan, Kluang mencatatkan tempoh tunggakan paling lama iaitu 1 hingga 159 bulan atau sehingga 13 tahun, manakala bagi akaun penyewa pasif, sebanyak 2,459 akaun mempunyai tunggakan sewa rumah berjumlah RM6.72 juta bagi tempoh tunggakan antara 1 hingga 191 bulan. Rumah Pangsa Larkin mencatatkan amaun tunggakan sewa rumah tertinggi serta tempoh tunggakan paling lama dengan jumlah tunggakan sejumlah RM3.49 juta bagi tempoh antara 1 hingga 191 bulan atau melebihi 15 tahun. Semakan Audit terhadap akaun penyewa pasif bagi rumah pangsa dan rumah sewa yang telah dirobohkan antara tahun 2002 hingga 2008 pula mendapati sebanyak 2,283 akaun penyewa pasif tidak menjelaskan tunggakan sewa dan telah tertunggak sejumlah RM6.48 juta antara 1 hingga 194 bulan atau sehingga 16 tahun. Selain itu, didapati Rumah Pangsa Bukit Cagar yang telah dirobohkan pada tahun 2008 mempunyai bilangan akaun penyewa pasif dan amaun tunggakan tertinggi iaitu 1,909 akaun dengan jumlah tunggakan RM5.84 juta yang melibatkan tempoh sehingga 16 tahun.

- e. Antara faktor yang menyebabkan jumlah tunggakan sewa rumah meningkat pada setiap tahun adalah kerana penyewa menghadapi masalah kewangan seperti kehilangan punca pendapatan, tidak bekerja, faktor kesihatan dan usia, menghadapi masalah keluarga seperti ditinggalkan suami, sikap penyewa yang suka melengahkan bayaran serta penguatkuasaan yang lemah. Selain itu, semakan Audit terhadap Senarai Tugas mendapati Pelawat Perumahan dikehendaki menjalankan lawatan siasatan serta menasihatkan penyewa supaya menjelaskan bayaran ansuran dan sewa rumah dengan betul sebagaimana mengikut perjanjian penyewaan. Bagaimanapun, hasil siasatan yang telah dilaksanakan oleh Pelawat Perumahan berkenaan tidak dapat disahkan kerana jadual lawatan tidak dicatatkan dalam buku lawatan dan laporan berkaitan tidak disediakan. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, Pelawat Perumahan telah diarahkan untuk mendokumenkan setiap siasatan yang dilaksanakan.**
- f. Pihak Audit mendapati Pejabat SUK Perumahan telah mengambil tindakan dengan mengeluarkan notis tuntutan tunggakan sewa rumah PPR dan rumah pangsa awam terhadap akaun penyewa aktif. Pada tahun 2011, sebanyak 1,564 notis tuntutan telah dikeluarkan manakala sebanyak 1,360 dan 795 notis tuntutan telah dikeluarkan masing-masing bagi tahun 2012 dan 2013. Bagaimanapun, tiada bukti menunjukkan notis tuntutan tunggakan sewa rumah dikeluarkan oleh Pejabat SUK Perumahan kepada kesemua akaun penyewa pasif termasuk bagi projek rumah pangsa awam dan rumah sewa yang dirobohkan untuk menuntut bayaran.
- g. **Menurut maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, Pejabat SUK Perumahan mengakui terdapat peningkatan bagi tunggakan sewa rumah pangsa awam. Antara punca menyebabkan tunggakan sewa rumah meningkat adalah kekurangan kakitangan bagi melaksanakan penguatkuasaan serta terdapat campur tangan dari pihak ketiga. Pelbagai usaha dan penguatkuasaan telah dilaksanakan termasuk menyita rumah yang mempunyai**

tunggakan sewa yang tinggi tetapi akhirnya penyewa mengambil jalan mudah dengan melarikan diri serta mengosongkan rumah. Masalah kekurangan kakitangan serta maklumat fail individu rumah yang tidak dikemas kini menjadikan Pejabat SUK Perumahan lebih sukar untuk menjejaki penyewa berkenaan.

1.4.4.2. Kutipan Dan Tunggakan Hasil Sewa Rumah PPR Yang Diuruskan Oleh Syarikat Swasta

- a. Mengikut surat perjanjian antara Kerajaan Negeri dengan syarikat swasta, bayaran balik kutipan hasil sewa rumah PPR hendaklah diserahkan kepada Pejabat SUK Perumahan pada atau sebelum 7 hari bulan pada bulan berikutnya. Semakan Audit sehingga pertengahan bulan Jun 2013 mendapati syarikat swasta yang dilantik masih belum menyerahkan bayaran balik hasil kutipan sewa rumah PPR kepada Pejabat SUK Perumahan bagi tempoh bulan September 2011 hingga Jun 2013. Tempoh kelewatan penyerahan bayaran balik hasil kutipan sewa adalah antara 2 hingga 22 bulan. Bayaran balik kutipan hasil sewa rumah PPR terakhir yang diserahkan adalah antara bulan Februari 2013 hingga Mei 2013 bagi kutipan sewa untuk tempoh bulan Ogos 2011 hingga April 2013. Maklumat lanjut mengenai kelewatan penyerahan bayaran balik kutipan hasil sewa oleh syarikat swasta yang menguruskan 4 PPR adalah seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Bayaran Balik Kutipan Hasil Sewa Rumah PPR Belum Diserah Kepada Kerajaan Negeri Sehingga Pertengahan Bulan Jun 2013

Bil.	Butiran	Nama Syarikat Swasta	Serahan Bayaran Balik Kutipan Hasil Sewa Rumah Terakhir		Bayaran Balik Kutipan Hasil Sewa Rumah Belum Diserah	
			Pada	Sewa Bagi Bulan	Sewa Bagi Bulan	Tempoh Kelewatan (Bulan)
1.	PPR Sri Iskandar	ZP Management Sdn. Bhd.	18 Februari 2013	September 2012	Oktober 2012 – Jun 2013	9
2.	PPR Kempas Permai, Tampoi	Naung Seribu Sdn. Bhd.	17 Mei 2013	April 2013	Mei 2013 – Jun 2013	2
3.	PPR Desa Mutiara, Tebrau	Munira & Co.	2 Mei 2013	Ogos 2011	September 2011 – Jun 2013	22
4.	PPR Sri Stulang	Mutiara Qtech Sdn. Bhd.	12 Mac 2013	Januari 2013	Februari 2013 – Jun 2013	5

Sumber: Laporan Kutipan Sewa Yang Dikemukakan Oleh Syarikat Swasta

- b. Pihak Audit mendapati syarikat swasta yang menguruskan PPR Desa Mutiara, Tebrau masih belum menyerahkan bayaran balik hasil kutipan sewa bagi tempoh bulan September 2011 sehingga Jun 2013 iaitu kelewatan selama 22 bulan. Syarikat swasta yang menguruskan PPR Sri Iskandar juga masih belum menyerahkan bayaran balik hasil kutipan sewa bagi tempoh bulan Oktober 2012 hingga Jun 2013 iaitu kelewatan selama 9 bulan. Temu bual Audit dengan pihak Pejabat SUK Perumahan mendapati kelewatan penyerahan bayaran balik kutipan hasil sewa ini berlaku disebabkan tiada bahagian/unit dipertanggungjawabkan untuk memantau

syarikat swasta yang menguruskan 4 PPR. Kelewatan ini mengakibatkan tunggakan bayaran balik hasil sewa rumah meningkat serta mendatangkan kerugian hasil kepada Kerajaan Negeri.

- c. Sementara itu, syarikat swasta juga hendaklah menyerahkan jumlah bayaran balik kepada Kerajaan Negeri berdasarkan kepada bilangan rumah yang diduduki oleh penyewa. Kadar kutipan sewa yang dipungut daripada penyewa sebagaimana mengikut perjanjian adalah antara RM34 hingga RM84 seunit. Semakan Audit terhadap laporan kutipan sewa rumah PPR yang dikemukakan bagi tahun 2011 sehingga bulan April 2013 mendapati syarikat swasta sepatutnya membayar balik kutipan hasil sewa rumah kepada Kerajaan Negeri sejumlah RM9.55 juta. Bagaimanapun, syarikat swasta hanya membayar balik sejumlah RM5.98 juta atau 62.6% sahaja manakala sejumlah RM3.57 juta telah tertunggak sehingga kini seperti di **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7

Jumlah Bayaran Balik Hasil Sewa Rumah PPR Kepada Kerajaan Negeri Bagi Tahun 2011 Hingga Bulan April 2013

Bil.	Butiran	Nama Syarikat Swasta	Jumlah Sepatutnya Bayaran Balik Kepada Kerajaan (RM)	Bayaran Balik Dijelaskan Kepada Kerajaan (RM)	Peratus Bayaran Balik Kepada Kerajaan (%)	Tunggakan Bayaran Balik Kepada Kerajaan (RM)
2011						
1.	PPR Sri Iskandar	ZP Management Sdn. Bhd.	892,830	771,918	86.5	120,912
2.	PPR Kempas Permai, Tampoi	Naung Seribu Sdn. Bhd.	400,410	402,358	100.5	(1,948)
3.	PPR Desa Mutiara, Tebrau	Munira & Co.	1,900,208	1,109,852	58.4	790,356
4.	PPR Sri Stulang	Stradex Corp. Sdn. Bhd.	1,068,336	1,068,336	100.0	-
		Mutiara Qtech Sdn. Bhd.	357,744	250,974	81.3	106,770
Jumlah			4,619,528	3,603,438	78.0	1,016,090
2012						
1.	PPR Sri Iskandar	ZP Management Sdn. Bhd.	892,830	415,136	46.5	477,694
2.	PPR Kempas Permai, Tampoi	Naung Seribu Sdn. Bhd.	514,822	488,976	95.0	25,846
3.	PPR Desa Mutiara, Tebrau	Munira & Co.	1,316,336	-	-	1,316,336
4.	PPR Sri Stulang	Mutiara Qtech Sdn. Bhd.	1,307,889	1,186,693	90.7	121,196
Jumlah			4,031,877	2,090,805	51.9	1,941,072
Setakat April 2013						
1.	PPR Sri Iskandar	ZP Management Sdn. Bhd.	297,372	-	-	297,372

Bil.	Butiran	Nama Syarikat Swasta	Jumlah Sepatutnya Bayaran Balik Kepada Kerajaan (RM)	Bayaran Balik Dijelaskan Kepada Kerajaan (RM)	Peratus Bayaran Balik Kepada Kerajaan (%)	Tunggakan Bayaran Balik Kepada Kerajaan (RM)
2.	PPR Kempas Permai, Tampoi	Naung Seribu Sdn. Bhd.	185,436	183,940	99.2	1,496
3.	PPR Desa Mutiara, Tebrau	Munira & Co.	-	-	-	-
4.	PPR Sri Stulang	Mutiara Qtech Sdn. Bhd.	416,293	98,776	23.7	317,517
Jumlah			899,101	282,716	31.4	616,385
Jumlah Keseluruhan			9,550,506	5,976,959	62.6	3,573,547

Sumber: Laporan Kutipan Sewa Yang Dikemukakan Oleh Syarikat Swasta Setakat April 2013

- d. Analisis Audit mendapati prestasi syarikat swasta membuat bayaran balik kutipan hasil sewa rumah kepada Kerajaan Negeri adalah antara 58.4% hingga 100.5% pada tahun 2011. Didapati hanya 2 syarikat swasta iaitu yang menguruskan PPR Kempas Permai, Tampoi dan PPR Sri Stulang telah menjelaskan keseluruhan bayaran balik kutipan hasil sewa rumah kepada Kerajaan Negeri iaitu masing-masing berjumlah RM0.40 juta dan RM1.07 juta pada tahun 2011. Bagaimanapun, prestasi syarikat swasta membuat bayaran balik kutipan hasil sewa rumah kepada Kerajaan Negeri pada tahun 2012 adalah antara 46.5% hingga 95.0% dan setakat bulan April 2013 adalah antara 23.7% hingga 99.2%. Keadaan ini berlaku disebabkan syarikat swasta hanya membuat bayaran balik kepada Kerajaan Negeri berdasarkan jumlah kutipan hasil sewa bulanan dijelaskan oleh penyewa dan bukannya mengikut bilangan unit rumah yang telah diduduki sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Selain itu, pemantauan yang lemah serta kelewatan pihak Pejabat SUK Perumahan mengeluarkan surat peringatan bagi mendapatkan balik bayaran kutipan hasil sewa rumah yang terkurang dibayar oleh syarikat swasta menyebabkan kerugian hasil kepada Kerajaan Negeri.
- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati syarikat swasta yang menguruskan PPR Desa Mutiara, Tebrau tidak membuat bayaran balik kepada Kerajaan Negeri dengan kemas kini. Mengikut rekod, bayaran balik kutipan hasil sewa rumah kali terakhir yang dijelaskan kepada Kerajaan Negeri pada 2 Mei 2013 adalah untuk kutipan sewa bulan Ogos 2011. Selain itu, tiada bayaran balik kutipan hasil sewa dijelaskan kepada Kerajaan Negeri bagi kutipan sewa untuk tempoh bulan September 2011 sehingga kini. Pihak Audit juga tidak dapat mengesahkan jumlah tunggakan sebenar bayaran balik kutipan hasil sewa rumah oleh syarikat berkenaan kepada Kerajaan Negeri kerana laporan kutipan sewa bagi tempoh bulan September 2012 sehingga April 2013 tidak dikemukakan.

- f. **Menurut maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, syarikat swasta yang menguruskan PPR Desa Mutiara, Tebrau telah diberikan Notis Penamatan Perkhidmatan dengan tempoh masa sebulan mulai 23 Oktober 2013 dan berakhir pada 22 November 2013. Bagaimanapun, syarikat terbabit memohon lanjutan tempoh penamatan sehingga 31 Disember 2013 dan akan mengemukakan cadangan penyelesaian tunggakan sewa kepada Kerajaan Negeri. Pejabat SUK Perumahan telah mengambil inisiatif mengarahkan pegawai datang ke pejabat pengurusan di PPR Desa Mutiara, Tebrau untuk mengutip semua hasil sewa harian mulai pada 28 Oktober 2013. Bagi syarikat swasta yang menguruskan PPR Sri Iskandar, notis peringatan telah dikeluarkan pada 11 November 2013 dan tempoh masa selama 2 minggu diberikan untuk menjelaskan sepenuhnya tunggakan sewa tetapi syarikat terbabit memohon lanjutan tempoh perkhidmatan dan akan menyelesaikan tunggakan sewa secara ansuran selama setahun. Pejabat SUK Perumahan sedang menyediakan tawaran secara sebut harga tertutup kepada syarikat yang berminat bagi pelantikan sementara sehingga tawaran tender yang dijangka akan dikeluarkan pada awal tahun 2014.**

Pada pendapat Audit, pengurusan kutipan dan tunggakan sewa PPR dan rumah pangsa awam oleh Pejabat SUK Perumahan adalah kurang memuaskan kerana jumlah tunggakan sewa meningkat pada setiap tahun. Selain itu, pemantauan yang lemah terhadap syarikat swasta yang menguruskan 4 PPR menyebabkan bayaran balik hasil sewa rumah kepada Kerajaan telah tertunggak sehingga kini.

1.4.5. Kelemahan Pengurusan Sewa PPR Oleh Syarikat Swasta

1.4.5.1. Pejabat SUK Perumahan telah melantik 4 buah syarikat swasta untuk memberikan perkhidmatan pengurusan di 4 PPR bagi menguruskan kutipan sewa dan penyenggaraan. Surat perjanjian telah disediakan dan ditandatangani antara Perbadanan Setiausaha Kerajaan Negeri Johor (SSI) dengan keempat-empat syarikat swasta yang dilantik antara tahun 2007 hingga 2012. Maklumat lanjut mengenai 4 PPR yang terlibat adalah seperti di **Jadual 1.8**.

Jadual 1.8
Senarai PPR Yang Diuruskan Oleh Syarikat Swasta

Bil.	Butiran	Nama Syarikat Swasta	Unit Rumah	Tempoh Perjanjian	Kadar Sewa Sebulan (RM)	Kadar Perolehan Kerajaan/Unit (RM)	Caj Perkhidmatan/Unit (RM)
1.	PPR Sri Iskandar	ZP Management Sdn. Bhd.	960	1 Jan 2008 – 31 Dis 2010	124.00	78.00	46.00
2.	PPR Kempas Permai, Tampoi	Naung Seribu Sdn. Bhd.	2,252	23 Apr 2010 – 22 Apr 2013	124.00	34.00	90.00
3.	PPR Desa Mutiara, Tebrau	Munira & Co.	2,000	1 Dis 2007 – 30 Nov 2010	124.00	84.00	40.00
4.	PPR Sri Stulang	Stradex Corp. Sdn. Bhd.	1,500	1 Dis 2007 – 30 Nov 2010	124.00	80.00	44.00
		Mutiara Qtech Sdn. Bhd.		1 Jul 2012 – 30 Jun 2014		66.53	57.47

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

1.4.5.2. Mengikut surat perjanjian, keempat-empat syarikat swasta yang dilantik diberi tanggungjawab untuk mengutip sewa sejumlah RM124 sebulan daripada penyewa rumah. Sebahagian daripada kutipan sewa tersebut akan diserahkan kepada Kerajaan Negeri antara kadar RM34 hingga RM84 setelah ditolak caj perkhidmatan syarikat swasta sebagaimana perjanjian yang dipersetujui. Semakan Audit mendapati terdapat beberapa kelemahan dalam pengurusan 4 PPR oleh syarikat swasta terbabit seperti berikut:

a. Surat Perjanjian Antara Kerajaan Negeri Dengan Syarikat Swasta Yang Tamat Tempoh Tidak Diperbaharui

- i. Menurut surat perjanjian klausa pelantikan dan tempoh kontrak, syarikat swasta yang dilantik bagi menguruskan 4 PPR hendaklah mengemukakan notis 3 bulan sebelum berakhir tempoh perjanjian sekiranya berhasrat untuk melanjutkan tempoh perjanjian. Tempoh pelantikan yang diberikan kepada 4 syarikat swasta berkenaan mengikut perjanjian adalah selama 2 hingga 3 tahun. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 1.9**.

Jadual 1.9
Surat Perjanjian Bagi Menguruskan PPR Oleh Syarikat Swasta
Telah Tamat Tempoh Dan Belum Diperbaharui

Bil.	Butiran	Nama Syarikat Swasta	Tempoh Lantikan (Tahun)	Tempoh Perjanjian	Tarikh Notis Lanjutan Dikemukakan
1.	PPR Sri Iskandar	ZP Management Sdn. Bhd.	3	1 Jan 2008 – 31 Dis 2010	16 Ogos 2010
2.	PPR Kempas Permai, Tampoi	Naung Seribu Sdn. Bhd.	3	23 Apr 2010 – 22 Apr 2013	1 Februari 2013
3.	PPR Desa Mutiara, Tebrau	Munira & Co.	3	1 Dis 2007 – 30 Nov 2010	17 Ogos 2010
4.	PPR Sri Stulang	Mutiara Qtech Sdn. Bhd.	2	1 Jul 2012 – 30 Jun 2014	Tidak Berkenaan

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

- ii. Semakan Audit mendapati sebanyak 3 buah syarikat swasta yang menguruskan PPR Sri Iskandar, PPR Kempas Permai, Tampoi dan PPR Desa Mutiara, Tebrau telah mengemukakan notis lanjutan tempoh perjanjian. Namun begitu, keputusan atau persetujuan penyambungan tempoh perjanjian berkenaan tidak dapat disahkan kerana rekod berkaitan tiada dalam simpanan Pejabat SUK Perumahan. Pemeriksaan Audit ke PPR Sri Iskandar, PPR Kempas Permai, Tampoi dan PPR Desa Mutiara, Tebrau pada bulan Julai 2013 mendapati ketiga-tiga syarikat swasta berkenaan masih beroperasi seperti biasa menguruskan kutipan sewa dan menjalankan kerja penyenggaraan tetapi tiada perjanjian baru ditandatangani bagi memperbaharui perjanjian yang telah tamat tempoh antara 3 hingga 31 bulan.
- iii. Pihak Audit difahamkan, sehingga ini belum ada surat perjanjian baru ditandatangani bagi memperbaharui tempoh perjanjian. Syarikat swasta yang telah dilantik masih dibenarkan menguruskan PPR walaupun tempoh surat perjanjian telah tamat. Keadaan ini mengakibatkan kepentingan Kerajaan tidak terjamin serta tindakan sewajarnya tidak boleh diambil terhadap syarikat swasta yang melanggar syarat perjanjian.
- iv. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, Pejabat SUK Perumahan mengakui terdapat kelemahan dalam pengurusan perjanjian antara Kerajaan Negeri dengan syarikat swasta yang dilantik. Perjanjian yang lebih sesuai serta dapat melindungi kepentingan Kerajaan sedang dirangka dan draf perjanjian tersebut akan dirujuk terlebih dahulu kepada Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Johor sebelum ditandatangani. Selain itu, syarikat swasta yang menguruskan PPR Kempas Permai, Tampoi telah mendapat kelulusan daripada Perbendaharaan Negeri Johor melalui surat bertarikh 30 Ogos 2013 bagi melanjutkan tempoh kontrak selama 3 tahun lagi mulai 23 April 2013 hingga 22 April 2016. Manakala kontrak bagi kedua-dua syarikat swasta yang menguruskan PPR Sri Iskandar dan PPR Desa Mutiara, Tebrau tidak disambung semula disebabkan prestasi lemah yang ditunjukkan oleh kedua-dua syarikat berkenaan.**

b. Surat Perjanjian Penyewaan PPR Belum Ditandatangani

- i. Surat perjanjian penyewaan merupakan dokumen penting untuk memastikan penyewa rumah PPR dan Kerajaan Negeri mempunyai ikatan perundangan yang jelas serta melindungi kepentingan Kerajaan Negeri. Tempoh perjanjian penyewaan rumah PPR adalah antara 1 hingga 2 tahun dan akan diperbaharui selepas tamat tempoh. Semakan Audit terhadap sampel surat perjanjian penyewaan bagi PPR Kempas Permai, Tampoi dan PPR Desa Mutiara, Tebrau yang disimpan oleh syarikat swasta mendapati sebahagian surat perjanjian penyewaan telah selesai ditandatangani oleh penyewa tetapi masih belum

ditandatangani oleh pihak Pejabat SUK Perumahan. Sementara itu, didapati sebahagian penyewa di PPR Kempas Permai dan PPR Desa Mutiara, Tebrau yang mula menyewa antara tahun 2010 hingga 2012 masih belum menandatangani surat perjanjian. Pihak Audit difahamkan kebanyakan penyewa yang enggan menandatangani surat perjanjian merupakan golongan setinggan yang dipindahkan penempatan. Ini kerana golongan berkenaan beranggapan mereka boleh memiliki terus rumah PPR yang ditawarkan oleh Kerajaan dan bukannya menyewa. Ketiadaan surat perjanjian penyewaan ini boleh mengakibatkan kepentingan Kerajaan tidak dilindungi serta tindakan perundangan tidak boleh diambil ke atas penyewa tersebut sekiranya melanggar syarat perjanjian.

Pada pendapat Audit, pengurusan sewa rumah PPR oleh syarikat swasta adalah kurang memuaskan kerana surat perjanjian antara Kerajaan Negeri dengan syarikat swasta tidak diperbaharui selepas tamat tempoh.

1.4.6. Pelanggaran Syarat Perjanjian Penyewaan

1.4.6.1. Barangan Diletak Di Kaki Lima Menghalang Lalu Lintas

- a. Mengikut surat perjanjian, penyewa dilarang meletakkan apa-apa juga benda di kaki lima, di tangga atau di mana-mana tempat yang disediakan untuk kegunaan bersama dengan penyewa lain di kawasan PPR dan rumah pangsa. Lawatan Audit mendapati penyewa menjadikan ruangan kaki lima sebagai ruang tamu dan meletakkan barang yang tidak digunakan di kaki lima serta di tangga seperti di **Gambar 1.24** hingga **Gambar 1.28**.

Gambar 1.24
Kaki Lima Diguna Sebagai Ruang Tamu



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Sri Iskandar, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

Gambar 1.25
Motosikal Rosak Di Kaki Lima



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Seri Alam, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

Gambar 1.26
Sofa Lama Di Kaki Lima



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Seri Alam, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.27
Kerusi Dan Besi Katil Di Kaki Lima



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Segamat, Johor
Tarikh: 25 Jun 2013



Gambar 1.28
Penyimpanan Barangan Di Tepi Tangga
Membahayakan Keselamatan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Sri Stulang, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013

1.4.6.2. Ampaian Baju Membahayakan Keselamatan

- a. Menurut surat perjanjian, penyewa adalah dilarang menjemur pakaian selain dari tempat yang disediakan. Lawatan Audit mendapati penyewa menjemur pakaian di koridor yang mana menghalang laluan pejalan kaki serta menggantung penyidai baju pada lampu di kaki lima seperti di **Gambar 1.29** dan **Gambar 1.30**. Selain itu, terdapat penyewa menggunakan buluh penyidai untuk menjemur pakaian di koridor dan keadaan ini boleh membahayakan keselamatan penyewa lain seperti di **Gambar 1.31**.

Gambar 1.29
Pakaian Dijemur Menghalang Laluan
Pejalan Kaki



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Taman Cendana,
Pasir Gudang, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

Gambar 1.30
Penyidai Baju Digantung Pada Lampu
Di Kaki Lima



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Taman Cendana,
Pasir Gudang, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mei 2013



Gambar 1.31
Buluh Penyidai Baju
Membahayakan Keselamatan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Pangsa Taman Cendana,
Pasir Gudang, Johor Bahru
Tarikh: 24 Jun 2013

- b. Pihak Audit mendapati perkara ini berlaku disebabkan pemantauan yang kurang berkesan oleh Pelawat Perumahan. Pihak Pejabat SUK Perumahan seharusnya menangani perkara ini dengan lebih serius bagi mengelakkan kejadian yang tidak diingini berlaku. Berdasarkan petikan akhbar Berita Harian bertarikh 5 September 2012, peristiwa buluh penyidai tertusuk di kepala kanak-kanak telah berlaku di PPR Kempas Permai, Tampoi. Keratan akhbar berkenaan adalah seperti di **Gambar 1.32**.

Gambar 1.32
 Keratan Akhbar Mengenai Buluh Penyidai Tertusuk Kepala Kanak-Kanak



Sumber: Berita Harian
 Tarikh: 5 September 2012

1.4.6.3. Menurut maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, masalah pelanggaran syarat perjanjian penyewaan ini berpunca daripada sikap penyewa yang tidak suka mematuhi peraturan ditetapkan oleh Pejabat SUK Perumahan dan syarikat swasta yang menguruskan PPR. Bagi menangani kes budak mati tertusuk buluh penyidai baju, pihak syarikat swasta telah memberitahu kepada penduduk supaya peralatan yang digunakan mestilah mendapat kebenaran dan kelulusan Pejabat SUK Perumahan terlebih dahulu tetapi penyewa berdegil dan tidak mengendulkannya.

Pada pendapat Audit, tindakan penguatkuasaan dan tahap pemantauan oleh Pejabat SUK Perumahan adalah kurang memuaskan kerana tidak ada tindakan diambil terhadap penyewa yang melanggar syarat perjanjian ditetapkan.

1.4.7. Kelemahan Dalam Pengurusan Penyewaan

1.4.7.1. Surat Perjanjian Penyewaan Tidak Diperbaharui

- a. Mengikut surat perjanjian antara penyewa dengan Pejabat SUK Perumahan, tempoh penyewaan bagi rumah pangsa adalah antara 3 hingga 5 tahun manakala bagi rumah sewa PPR adalah antara 2 hingga 3 tahun. Semakan Audit terhadap sampel fail penyewa aktif sehingga 30 Jun 2013 mendapati sebanyak 29 surat perjanjian penyewaan telah tamat tempoh dan tidak diperbaharui antara 34 hingga 210 bulan. Pihak Audit mendapati walaupun surat perjanjian penyewaan tidak diperbaharui, penyewa terbabit masih menduduki rumah berkenaan melebihi tempoh perjanjian serta kebanyakannya mempunyai tunggakan sewa. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 1.10.**

Jadual 1.10
Surat Perjanjian Penyewaan Tamat Tempoh
Tetapi Tidak Diperbaharui Setakat 30 Jun 2013

Bil.	Nombor Akaun	Perjanjian Tamat Tempoh	Tempoh Perjanjian Tidak Diperbaharui (Bulan)
Projek Rumah Pangsa Larkin			
1.	022101000201	31 Disember 1995	210
2.	022101053103	31 Jun 1998	179
3.	022101018901	30 April 2001	146
4.	022101102703	30 April 2001	146
5.	022101009201	31 Mac 2003	123
6.	022101039101	31 Mei 2004	109
Projek Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang			
7.	022113035600	31 Julai 2003	119
8.	022113037200	31 Julai 2003	119
9.	022113037200	31 Julai 2003	119
10.	022113112800	28 Februari 2004	112
11.	022113114400	28 Februari 2004	112
12.	022113122500	31 Mac 2004	111
13.	022113142800	30 April 2004	110
14.	022113098501	30 Jun 2006	84
15.	022113099501	30 November 2006	79
Projek Rumah Pangsa Kangkar Pulai			
16.	022114003000	31 Julai 2004	107
17.	022114002600	31 Julai 2004	107
18.	022114003701	31 Julai 2004	107
19.	022114004400	31 Julai 2004	107
20.	022114006800	31 Julai 2004	107
21.	022114003301	31 Ogos 2008	70
22.	022114009901	30 November 2008	55
23.	022114003401	31 Ogos 2010	34
Projek Rumah Pangsa Jalan Haji Manan, Kluang			
24.	023014004901	28 Februari 2005	100
25.	023014006601	30 Jun 2006	84
26.	023014007902	31 April 2008	62
27.	023014012401	31 Mei 2010	37
28.	023014009202	31 Mei 2010	37
Projek Rumah Pangsa Batu Pahat			
29.	021067003201	1 Disember 2002	127

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

- b. Kelewatan dalam memperbaharui surat perjanjian penyewaan ini adalah disebabkan kurang pemantauan oleh Pejabat SUK Perumahan terhadap surat perjanjian penyewaan yang tamat tempoh. Kesannya, Pejabat SUK Perumahan tidak dapat mengambil tindakan undang-undang sekiranya penyewa melanggar syarat perjanjian.
- c. **Menurut maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, Pejabat SUK Perumahan bercadang untuk menetapkan satu tempoh tamat perjanjian yang standard di mana setiap perjanjian akan tamat pada suatu tarikh secara serentak bagi memudahkan tindakan memperbaharui kesemua surat perjanjian penyewaan diambil.**

1.4.7.2. Penyelenggaraan Fail Rumah Sewa Yang Lemah

- a. Fail rumah sewa hendaklah diselenggarakan dengan lengkap, teratur serta disimpan di tempat yang selamat bagi memudahkan Pejabat SUK Perumahan membuat semakan dan rujukan. Semakan Audit mendapati fail rumah sewa yang diselenggarakan oleh Pejabat SUK Perumahan bagi setiap unit rumah adalah mengikut nama individu yang menyewa. Oleh itu, pihak Audit tidak dapat menyemak maklumat sejarah penyewa rumah yang terdahulu bagi setiap unit rumah tersebut. Selain itu, daripada 66 sampel fail penyewa rumah pasif yang diminta, hanya 32 fail penyewa atau 48.5% telah dikemukakan oleh Pejabat SUK Perumahan untuk pengesahan seperti di **Jadual 1.11**. Manakala baki 34 fail penyewa rumah pasif atau 51.5% tidak dapat dikemukakan disebabkan kehilangan fail daripada simpanan Pejabat SUK Perumahan dan kecikiran fail semasa berpindah dari Bangunan Sultan Ibrahim ke Nusajaya. Kecuaian ini mengakibatkan kepentingan Kerajaan Negeri tidak dilindungi sekiranya berlaku pelanggaran syarat sewaan oleh penyewa dan tindakan sewajarnya tidak boleh diambil terhadap penyewa terbabit.

Jadual 1.11
Senarai Fail Penyewa Rumah Pasif
Tidak Dikemukakan Untuk Pengesahan

Bil.	Nama Projek	Bilangan Sampel Fail Penyewa Rumah Pasif		
		Diminta	Dikemukakan	Tidak Dikemukakan
1.	Rumah Sewa PPR Yong Peng	2	-	2
2.	Rumah Sewa PPR Batu Anam	2	2	-
3.	Rumah Pangsa Larkin	10	-	10
4.	Rumah Pangsa Taman Cendana, Pasir Gudang	22	12	10
5.	Rumah Pangsa Seri Alam	10	10	-
6.	Rumah Pangsa Kangkar Pulai	5	3	2
7.	Rumah Pangsa Jalan Haji Manan, Kluang	7	-	7
8.	Rumah Pangsa Batu Pahat	5	5	-
9.	Rumah Pangsa Segamat	3	-	3
Jumlah		66	32	34

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor, Bahagian Perumahan

- b. **Menurut maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 24 Disember 2013, satu sistem fail yang baru akan dilaksanakan di mana satu fail akan dibuka untuk satu unit rumah. Pejabat SUK Perumahan memaklumkan terdapat kelemahan dalam sistem pengurusan fail. Fail penyewa rumah pasif tersebut telah dicari tetapi masih tidak dijumpai.**

Pada pendapat Audit, pengurusan penyewaan adalah kurang memuaskan kerana surat perjanjian penyewaan yang tamat tempoh tidak diperbaharui serta berlaku kehilangan fail rumah sewa semasa proses perpindahan Pejabat SUK Perumahan.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi menambah baik pengurusan Program Perumahan Rakyat (PPR) dan rumah pangsa yang disewakan, adalah disyorkan Pejabat SUK Perumahan mengambil tindakan seperti berikut:

1.5.1. Membuat pemeriksaan terperinci semasa proses pengambilalihan sesuatu projek perumahan PPR daripada pemaju bagi memastikan projek telah siap dibina dengan sempurna, berkeadaan baik dan selamat untuk diduduki.

1.5.2. Menyegerakan kerja membaik pulih bagi 3 blok rumah pangsa di PPR Kempas Permai, Tampoi bagi mengelakkan kerosakan dan kehilangan yang lebih teruk serta di Rumah Pangsa Setia Indah, Taman Setia Indah bagi mendapatkan CFO.

1.5.3. Menyediakan skim bayaran secara ansuran untuk mengutip tunggakan sewa rumah bagi meringankan beban penyewa serta mengambil tindakan menjejaki alamat terakhir bekas penyewa di Jabatan Pendaftaran Negara bagi mendapatkan bayaran sewa yang tertunggak.

1.5.4. Mengambil tindakan yang lebih tegas dan proaktif terhadap syarikat swasta supaya membuat bayaran balik hasil sewa rumah PPR mengikut perjanjian ditetapkan dan menuntut semula bayaran balik hasil sewa rumah yang tertunggak.

MAJLIS PERBANDARAN JOHOR BAHRU TENGAH MAJLIS PERBANDARAN MUAR

2. PENGURUSAN TAMAN PERMAINAN KANAK-KANAK DAN GELANGGANG PERMAINAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT) adalah sebuah Majlis Tempatan yang telah ditubuhkan pada tahun 1953 dan diisytiharkan sebagai Pihak Berkuasa Tempatan bertaraf Perbandaran pada tahun 2001. Luas kawasan pentadbiran MPJBT meliputi 338.5 kilometer persegi yang terbahagi kepada 2 zon utama iaitu Zon Timur merangkumi kawasan Ulu Tiram, Masai dan Plentong, manakala Zon Barat terdiri dari kawasan Skudai, Lima Kedai, Gelang Patah, Kangkar Pulai dan Ulu Choh.

2.1.2. Majlis Bandaran Bandar Maharani telah ditubuhkan pada tahun 1952 yang kemudiannya dikenali sebagai Majlis Perbandaran Muar (MPM) pada tahun 2001. Luas kawasan pentadbiran MPM meliputi 1,376 kilometer persegi dan sejumlah 616 kilometer persegi daripadanya adalah kawasan operasi. MPM terdiri daripada gabungan Majlis Bandaran Bandar Maharani dan 7 penguasa tempatan iaitu Majlis Tempatan Bukit Bakri, Parit Jawa, Bukit Pasir, Panchor, Pagoh, Bukit Kepong dan Lenga. Antara objektif MPJBT dan MPM ialah menguatkuasakan kawalan pembangunan dan perkhidmatan kebersihan serta mempertingkatkan dan menggalakkan pembangunan yang komprehensif bagi memastikan kemajuan dan keutuhan sistem fizikal, sosial dan ekonomi di seluruh kawasan pentadbiran.

2.1.3. Bagi mencapai objektif tersebut, MPJBT dan MPM bertanggungjawab untuk menyediakan kemudahan sosial yang lengkap dan teratur kepada penduduk setempat. Antara kemudahan yang disediakan ialah taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan. Jabatan Kejuruteraan bertanggungjawab untuk mengurus gelanggang manakala Jabatan Landskap dan Jabatan Kesihatan bertanggungjawab untuk mengurus dan menyenggara taman permainan kanak-kanak. Bagi tahun 2011 hingga 2013, MPJBT telah membelanjakan sejumlah RM13.70 juta untuk pembinaan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan manakala MPM telah membelanjakan sejumlah RM0.23 juta untuk pembinaan taman permainan kanak-kanak seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Peruntukan Dan Perbelanjaan Bagi Pembinaan Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan Bagi MPJBT Dan MPM Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Tahun	Peruntukan (RM Juta)	Perbelanjaan Sebenar (RM Juta)
Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah		
2011	6.41 *	3.93
2012	8.35 *	6.59
2013	3.64	3.18
Jumlah	18.40	13.70
Majlis Perbandaran Muar		
2011	0.15	-
2012	0.20	0.20
2013	0.15	0.03
Jumlah	0.50	0.23
Jumlah Keseluruhan	18.90	13.93

Sumber: MPJBT dan MPM

Nota: * - Termasuk Peruntukan Perbelanjaan Landskap Di Tepi Jalan

2.1.4. Bagi kos penyenggaraan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan MPJBT telah membelanjakan sejumlah RM4.63 juta dan MPM telah membelanjakan sejumlah RM0.02 juta bagi tahun 2011 hingga 2013 seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.2
Peruntukan Dan Perbelanjaan Penyenggaraan Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan MPJBT Dan MPM Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Tahun	Peruntukan (RM Juta)	Perbelanjaan Sebenar (RM Juta)
Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah		
2011	2.00 *	0.63
2012	5.15 *	0.98
2013	3.08	3.02
Jumlah	10.23	4.63
Majlis Perbandaran Muar		
2011	0.01	-
2012	0.02	0.02
2013	0.01	0.003
Jumlah	0.04	0.023
Jumlah Keseluruhan	10.27	4.653

Sumber: MPJBT dan MPM

Nota: * - Termasuk Peruntukan Perbelanjaan Landskap Di Tepi Jalan

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan ini adalah untuk menilai sama ada pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan di MPJBT dan MPM diurus dengan teratur, cekap dan berkesan serta selaras dengan matlamat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan adalah meliputi perancangan, pembinaan, penyenggaraan dan pemantauan pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan oleh MPJBT dan MPM bagi tahun 2011 hingga 2013. Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak, mengkaji serta menganalisis maklumat berasaskan rekod dan dokumen berkaitan dengan pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan. Temu bual dan perbincangan dengan pegawai/kakitangan yang terlibat turut dilaksanakan. Lawatan Audit terhadap taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan juga dijalankan bagi menilai keberkesanan pengurusan dan pembersihan yang dijalankan oleh MPJBT dan MPM serta Southern Waste Management Environment Sdn. Bhd. (SWM). Selain itu, sebanyak 300 borang soal selidik telah diedarkan kepada responden secara rawak untuk mendapatkan maklum balas kepuasan pengguna taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang telah dijalankan pada bulan April hingga Julai 2013 mendapati secara keseluruhannya pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan adalah kurang memuaskan. Berlaku beberapa kelemahan berkaitan penyenggaraan, aduan awam dan pewartaan. Antara kelemahan yang dikenal pasti adalah seperti berikut:

- Taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan tidak disenggarakan dengan sempurna seperti peralatan permainan rosak, kawasan persekitaran kotor, air bertakung berhampiran dengan peralatan permainan serta pagar rosak.
- Aduan awam terhadap taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan lewat diambil tindakan.
- Kawasan taman permainan dicerobohi dengan aktiviti penanaman sayur oleh penduduk; mendirikan struktur kekal secara haram; tempat pembuangan serta pembakaran sampah dalam kawasan taman permainan.
- Lot permainan dan padang permainan belum diwartakan.

2.4.1. Penyenggaraan Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan

2.4.1.1. Taman Permainan Kanak-Kanak Tidak Disenggarakan Dengan Sempurna

Penyenggaraan merupakan elemen terpenting bagi taman permainan kanak-kanak dan pengurusan gelanggang untuk memastikan keadaan kawasan taman permainan dapat digunakan dengan baik, selesa dan selamat oleh pengguna setempat bagi jangka masa panjang. Peralatan permainan yang patah atau rosak hendaklah dikeluarkan dengan serta-merta, bahagian yang diperbuat daripada kayu hendaklah dipastikan teguh dan tidak reput, peralatan daripada besi tidak berkarat dan taman permainan haruslah sentiasa bersih dan tidak dicemari oleh sampah sarap.

- a.** Sebanyak 134 daripada 590 taman permainan kanak-kanak di kawasan MPJBT di senggarakan oleh Jabatan Landskap dan bakinya sebanyak 456 disenggarakan oleh Jabatan Kesihatan. Melalui perjanjian antara Kerajaan Malaysia, Kerajaan Negeri Johor dan MPJBT pada tahun 2002, sebanyak 456 taman permainan kanak-kanak yang disenggarakan oleh Jabatan Kesihatan telah diserahkan kepada pihak SWM bagi tujuan penyenggaraan dan kebersihan. Kerja-kerja pembersihan dan penyenggaraan taman permainan kanak-kanak pula menggunakan khidmat kontraktor yang dilantik melalui pelawaan sebut harga oleh Jabatan Landskap MPJBT.
- b.** Syarat-syarat kerja pembersihan dan penyenggaraan yang perlu dilaksanakan oleh kontraktor adalah termasuk membersihkan kawasan 2 kali seminggu (minimum), memungut dan membuang segala jenis sampah termasuk botol-botol kaca/plastik, kertas, bekas makanan, daun-daun kering dan lain-lain yang seumpamanya, tiada takungan air di dalam atau di luar tong sampah, peralatan permainan dicuci dan di lap bersih setiap 2 bulan sekali. Kontraktor juga hendaklah membuat aduan kepada pihak MPJBT jika terdapat kerosakan peralatan permainan. Semakan Audit terhadap rekod dan fail penyenggaraan taman permainan kanak-kanak mendapati kontraktor telah mematuhi semua syarat kerja pembersihan dan penyenggaraan yang ditetapkan.
- c.** Laporan Penilaian Sistem Bermerit Taman Permainan Kanak-kanak disediakan untuk memastikan pembayaran dibuat mengikut penilaian berdasarkan tahap kebersihan dan keberkesanan kerja. Semakan Audit telah dibuat terhadap borang JL(BPL)14-Borang KST iaitu Borang Laporan Penilaian Sistem Bermerit Taman Permainan Kanak-kanak yang digunakan oleh pegawai MPJBT untuk menilai prestasi kerja kontraktor di zon 4 dengan harga projek berjumlah RM114,673 bagi tempoh 16 April 2012 hingga 16 April 2013. Penilaian yang dibuat bagi bulan Disember 2012 menunjukkan kerja telah dibuat dengan sempurna berpandukan tahap prestasi kerja yang diberi iaitu antara 47/50 hingga 50/50. Penilaian bagi bulan Februari dan Mac 2013 pula menunjukkan prestasi kerja yang dibuat telah menurun di mana 25 atau 34.7% daripada 72 borang mendapat nilai antara 40/50 ke 27/50. Semakan Audit

mendapati pemotongan bayaran telah dibuat kepada kontraktor yang tidak mengikut syarat kerja yang telah ditetapkan tetapi tiada surat amaran dikeluarkan kepada pihak kontraktor tersebut. Pihak kontraktor juga tidak membuat aduan kerosakan peralatan permainan di taman permainan kanak-kanak yang di bawah penyenggaraan mereka. Ketidaktepatan kerja yang dihasilkan menyebabkan kawasan taman permainan yang dijaga tidak berada dalam keadaan sepatutnya iaitu bersih dan selamat untuk digunakan.

- d. Kerja penyenggaraan di MPJBT dipecahkan kepada 2 skop iaitu pembersihan taman dan membaik pulih peralatan. Kerja pembersihan telah diswastakan kepada pihak kontraktor pembersihan yang dilantik secara tahunan manakala kerja membaik pulih peralatan bergantung pada keperluan, aduan kerosakan atau permohonan. Lawatan Audit terhadap 39 taman permainan di MPJBT mendapati 34 atau 87.2% daripada 39 taman permainan tidak disenggarakan dengan sempurna seperti peralatan permainan rosak, kawasan persekitaran kotor, rumput dan kemuncup yang panjang serta terdapat air bertakung berhampiran dengan peralatan permainan. Keadaan penyenggaraan taman permainan yang tidak memuaskan seperti di **Gambar 2.1** hingga **Gambar 2.5**.

Gambar 2.1
Kemuncup Panjang Dan Memenuhi
Kawasan Taman Permainan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Utama 25, Taman Mutiara Rini,
Johor Bahru
Tarikh: 21 Mei 2013

Gambar 2.2
Air Bertakung Berhampiran Peralatan
Permainan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Dedap 44, Taman Johor Jaya, Johor
Bahru
Tarikh: 22 Mei 2013

Gambar 2.3
Gelongsor Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Kebangsaan 70, Taman Universiti,
Johor Bahru
Tarikh: 21 Mei 2013

Gambar 2.4
Gelongsor Tidak Dicuci Dan Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Pulai Jaya 3/3, Taman Pulai Jaya,
Johor Bahru
Tarikh: 22 Mei 2013



Gambar 2.5
Sampah Tidak Dikutip Dan Bertaburan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Tasek 20, Bandar Seri Alam, Johor
Bahru
Tarikh: 27 Mei 2013

- e. Lawatan susulan pada 11 Disember 2013 ke taman permainan di Taman Desa Jaya mendapati permukaan lantai kotor dan gelongsor yang rosak telah dibersihkan dan diganti seperti di **Gambar 2.6** dan **Gambar 2.7**.

Gambar 2.6
Permukaan Lantai Kotor Dan Gelongsor Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Permatang 32, Taman Desa Jaya,
Johor Bahru
Tarikh: 22 Mei 2013

Gambar 2.7
Lantai Telah Dibersihkan Dan Gelongsor Yang Rosak Telah Diganti



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Permatang 32, Taman Desa Jaya,
Johor Bahru
Tarikh: 11 Disember 2013

- f. Kerja pembersihan taman permainan kanak-kanak di kawasan MPM dilaksanakan oleh kakitangan MPM dan penyenggaraan hanya dilaksanakan apabila terdapat aduan daripada orang awam. Lawatan Audit telah dilaksanakan terhadap 21 daripada 91 taman permainan kanak-kanak yang berada di bawah pengurusan MPM. Pemeriksaan Audit mendapati 7 atau 33.3% daripada 21 taman permainan mempunyai peralatan mainan rosak seperti gelongsor pecah, berlubang dan tempat duduk buaian telah tercabut seperti di **Gambar 2.8** hingga **Gambar 2.13**.

Gambar 2.8
Gelongsor Berlubang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Damai, Sungai Abong, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.9
Tali Dan Tempat Duduk Buaian Tercabut Dan Air Bertakung



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Damai, Sungai Abong, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.10
Tempat Duduk Buaian Rosak Diganti Papan Oleh Orang Awam



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Sri Jorak, Bukit Pasir, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.11
Gelongsor Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Desa, Sg Abong, Muar
Tarikh: 10Disember 2013

Gambar 2.12
Tali Dan Tempat Duduk Buaian Tiada



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Bakri, Taman Meranti, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.13
Jongkang Jongket Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kg. Dr Tun Dr Ismail 3, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

- g. Penyelenggaraan taman permainan kanak-kanak tidak dapat dibuat secara menyeluruh kerana MPJBT dan MPM tidak mempunyai senarai lengkap taman kanak-kanak dan jenis peralatan permainan yang dipasang mengikut taman. Ketiadaan senarai lengkap peralatan permainan mengikut lot permainan/taman telah menyukarkan pihak MPJBT dan MPM untuk memantau peralatan permainan di taman permainan kanak-kanak bagi tujuan penyelenggaraan secara berkala. Peralatan yang rosak dan lewat diganti juga boleh membahayakan kanak-kanak dan pengguna terpaksa menanggung risiko sendiri sekiranya peralatan permainan tersebut digunakan.
- h. **Berdasarkan maklum balas bertariikh 20 November 2013, pihak MPJBT mempunyai kekangan dari segi bilangan kakitangan serta ketiadaan sistem inventori bagi mengumpul maklumat peralatan permainan. Bagaimanapun, kerja pengumpulan data sedang dilaksanakan secara manual dan sehingga kini sebanyak 170 taman permainan telah dilengkapi dengan data seperti peralatan permainan, bilangan wakaf, tong sampah dan laluan pejalan kaki. MPJBT juga memaklumkan kerja pembersihan kawasan yang terlibat tidak dapat dilaksanakan kerana kontrak tahunan kerja pembersihan taman permainan telah tamat pada 16 April 2013. Kontrak tahunan tersebut tidak disambung kerana kerja pembersihan akan diserahkan kepada pihak SWM. Urusan penyerahan kawasan kepada SWM telah ditangguhkan menyebabkan pihak MPJBT terpaksa mengeluarkan semula kerja penyelenggaraan tahunan bermula 1 Oktober 2013 melibatkan 134 taman permainan kanak-kanak.**

2.4.1.2. Gelanggang Permainan Di MPJBT Kurang Disenggarakan

- a. MPJBT mempunyai 196 bilangan gelanggang permainan terdiri daripada padang awam (bola sepak), futsal, badminton serta gelanggang lain yang diuruskan oleh Jabatan Kejuruteraan, Bahagian Kemudahan Awam. MPJBT tidak menyediakan perancangan untuk penyelenggaraan gelanggang dan penyelenggaraan hanya

dilaksanakan apabila terdapat kerosakan semasa lawatan dibuat ataupun melalui aduan orang awam. **Jadual 2.3** menunjukkan bilangan gelanggang yang disenggarakan oleh MPJBT. Lawatan Audit ke 37 gelanggang di bawah pengurusan MPJBT mendapati 23 atau 62.2% gelanggang tidak disenggarakan dengan sempurna di mana tiang jaring badminton telah tercabut, pagar rosak, rumput panjang di sekeliling gelanggang serta permukaan gelanggang retak dan air bertakung seperti di **Gambar 2.14** dan **Gambar 2.15**.

Jadual 2.3
Bilangan Dan Jenis Gelanggang Di Bawah Pengurusan MPJBT

Bil.	Jenis	Jumlah Gelanggang
1.	Padang Awam(Bola Sepak)	31
2.	Futsal	30
3.	Badminton/Takraw*	96
4.	Bola Keranjang	21
5.	Lain-lain Gelanggang (Bola Jaring/Bola Tampar/ Tenis)	9
6.	Gelanggang Serba guna	9
Jumlah		196

Sumber: MPJBT

Nota: * - Tidak Termasuk Gelanggang Badminton/Takraw Dalam Dewan Raya

Gambar 2.14
Pagar Rosak Di Gelanggang Permainan Serba Guna



Sumber: Jabatan Audit Negara

Lokasi: Jalan Suria 48, Bandar Seri Alam, Johor Bahru

Tarikh: 27 Mei 2013

Gambar 2.15
Gelanggang Badminton Dijadikan Tempat Jemuran Kain, Rumput Tidak Dipotong Dan Lantai Berlumut



Sumber: Jabatan Audit Negara

Lokasi: Jalan Suria 48, Bandar Seri Alam, Johor Bahru

Tarikh: 11 Disember 2013

- b. Keadaan permukaan gelanggang yang rosak mengakibatkan gelanggang tersebut tidak dapat digunakan oleh orang awam bagi aktiviti sukan dan riadah. **Berdasarkan maklum balas MPJBT bertarikh 20 November 2013, kerja penyenggaraan gelanggang permainan seperti memperbaiki kerosakan tidak dibuat secara berkala kecuali bagi padang awam atau padang bola sepak. Kerja penyenggaraan hanya dilaksanakan berdasarkan pemantauan atau aduan awam.**
- c. Mengikut Pelan Induk Landskap MPM Bagi Tahun 2000, MPM mempunyai 59 padang permainan. Bagaimanapun, pihak Audit dimaklumkan pengurusan dan

pembinaan gelanggang permainan di Daerah Muar dilaksanakan oleh Kementerian Belia dan Sukan.

Pada pendapat Audit, penyenggaraan taman permainan kanak-kanak di bawah pengurusan MPJBT dan MPM serta gelanggang permainan di MPJBT adalah kurang memuaskan kerana terdapat peralatan permainan dan gelanggang permainan yang rosak dan kotor serta tidak dapat digunakan. Penyenggaraan gelanggang permainan dan taman permainan kanak-kanak perlu diberi perhatian kerana selain daripada memastikan peralatan permainan dapat bertahan lama, ia juga sebagai kawasan istirahat dan riadah bagi penduduk dan kanak-kanak.

2.4.2. Aduan Awam Terhadap Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan Lewat Diambil Tindakan

2.4.2.1. Penyenggaraan terhadap taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan di MPJBT dan MPM dibuat berdasarkan kepada aduan orang awam. Aduan kepada pihak MPJBT dibuat melalui portal, mengisi borang aduan yang disediakan atau melalui panggilan telefon. Aduan juga dibawa oleh Ahli Majlis semasa Mesyuarat Bersama Ahli Majlis di MPJBT dan MPM pada setiap suku tahun. Kebanyakan aduan yang diterima adalah berkaitan dengan kerosakan peralatan permainan, rumput panjang, naik taraf/tambah peralatan permainan, pembersihan taman permainan, longgokan sampah dan masalah sosial. Aduan mengenai kerosakan peralatan permainan kanak-kanak dan gazebo adalah yang paling banyak diterima iaitu sebanyak 57 atau 50% daripada 114 aduan manakala aduan rumput panjang di taman permainan kanak-kanak adalah sebanyak 22 atau 19.3%. Lain-lain aduan adalah antara 2.6% hingga 13.2% mengenai longgokan sampah/air bertakung, naik taraf tambahan peralatan, rumput panjang, masalah sosial serta peralatan permainan hilang. **Jadual 2.4** menunjukkan jenis aduan di MPJBT bagi tahun 2011 hingga 2013.

Jadual 2.4
Jenis Aduan Diterima Oleh MPJBT Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Tahun Aduan	Jenis Aduan						Jumlah
	Peralatan Permainan Dan Gazebo Rosak	Naik Taraf Atau Tambahan Peralatan	Longgokan Sampah/Air Bertakung	Rumput Panjang	Peralatan Permainan Hilang	Masalah Sosial	
2011	27	2	10	8	3	4	54
2012	9	1	2	-	-	1	13
2013	21	6	3	14	-	3	47
Jumlah	57	9	15	22	3	8	114
Peratus (%)	50.0	7.9	13.2	19.3	2.6	7.0	100

Sumber: MPJBT

2.4.2.2. Semakan Audit terhadap senarai aduan yang diterima oleh Jabatan Landskap MPJBT mendapati tindakan terhadap aduan telah diambil dengan membuat lawatan ke kawasan aduan berkaitan. Aduan yang telah diambil tindakan adalah bagi kerja-kerja di bawah RM20,000 di mana pihak kontraktor dilantik untuk kerja penggantian peralatan

permainan. Pada tahun 2011 hingga 2013, sebanyak 59 atau 58.4 % daripada 101 aduan yang diterima telah diambil tindakan dan sebanyak 42 aduan atau 41.6% masih dalam tindakan. Aduan yang diterima lewat diambil tindakan kerana melibatkan Jabatan Kejuruteraan bagi kerosakan gelanggang dan lampu taman, Jabatan Kewangan bagi pembaikan, naik taraf atau tambahan peralatan permainan dan SWM bagi taman permainan yang di bawah pengurusannya. Aduan yang belum selesai adalah meliputi kerosakan besar terhadap peralatan permainan, tempat duduk kerusi batu dicuri, bumbung wakaf pecah serta masalah sosial di mana taman permainan dijadikan tempat melepak dan berjudi. MPM tidak menerima sebarang aduan bagi tahun 2011 dan 2012 dan pada tahun 2013, MPM hanya menerima 2 aduan dan sedang dalam tindakan. **Jadual 2.5** menunjukkan status tindakan terhadap aduan yang diterima MPJBT bagi tahun 2011 hingga 2013.

Jadual 2.5
Status Tindakan Terhadap Aduan Orang Awam
Yang Diterima Oleh MPJBT Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Tahun	Jumlah Aduan	Dalam Tindakan		Selesai	
		Bil.	Peratus	Bil.	Peratus
2011	50	32	64	18	36
2012	13	-	-	13	100
2013	38	10	26.3	28	73.7
Jumlah	101	42	41.6	59	58.4

Sumber: MPJBT

2.4.2.3. Maklum balas MPJBT bertarikh 20 November 2013 menyatakan, kerja membaik pulih peralatan permainan melibatkan kos yang tinggi. Pada tahun 2013, pihak MPJBT telah melaksanakan 79 kerja baik pulih dan kerja menaik taraf taman permainan meliputi 122 taman permainan yang berjumlah RM4.05 juta. Berdasarkan jumlah peruntukan yang terhad, MPJBT terpaksa mengutamakan aduan awam yang disalurkan kepada Ahli Majlis MPJBT.

Pada pendapat Audit, pengurusan aduan adalah kurang memuaskan kerana hanya 58.4% aduan yang telah diselesaikan dan tindakan pembaikan tidak meliputi semua jenis aduan yang diterima.

2.4.3. Kawasan Taman Permainan Dicerobohi

2.4.3.1. Seksyen 46(1), Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 tidak membenarkan meletak, mendirikan, membina apa-apa jua struktur, bahan, barang atau sampah di tempat awam tanpa kebenaran Majlis. Penguatkuasaan bagi MPM dikendalikan oleh Jabatan Pelesenan Dan Penguatkuasaan (Jabatan Penguatkuasaan), manakala bagi MPJBT dikendalikan oleh Jabatan Penguatkuasaan. Jabatan ini bertanggungjawab mengatasi masalah kacau ganggu dan membuat penguatkuasaan terhadap kesalahan mendirikan bangunan tanpa kebenaran bagi menjamin kebersihan, keselesaan, ketenteraman dan keharmonian penduduk. Lanjutan daripada penguatkuasaan yang dijalankan, notis akan dikeluarkan untuk diambil tindakan. Semakan Audit mendapati

penguatkuasaan bagi taman permainan kanak-kanak di bawah pengurusan MPJBT dan MPM hanya dibuat apabila aduan diterima. Semakan lanjut Audit mendapati bagi tempoh tahun 2011 hingga 2013, MPJBT dan MPM hanya menerima 2 aduan seperti berikut:

- a. MPJBT menerima aduan mengenai pembinaan tokong kecil dan tapak pembinaan yang telah siap dikongkritkan di taman permainan kanak-kanak. Tindakan telah diambil oleh Jabatan Penguatkuasaan di mana tapak yang telah siap dikongkritkan dirobohkan dan tokong kecil yang didirikan di taman permainan akan dipindahkan.
- b. MPM menerima aduan mengenai penduduk membina tempat letak kereta berbumbung dan aduan mengenai tanaman sayuran di pinggir taman permainan kanak-kanak. MPM telah mengeluarkan notis untuk tindakan pembersihan tetapi tiada tindakan susulan diambil daripada notis yang telah dikeluarkan. Tindakan pencegahan seperti notis larangan menceroboh dan jenis tindakan yang akan diambil tidak dipamerkan di kawasan tersebut.

2.4.3.2. Lawatan Audit ke 39 taman permainan di bawah pengurusan MPJBT mendapati 7 atau 17.9% taman permainan telah dicerobohi manakala di kawasan MPM, sebanyak 7 atau 33.3% daripada 21 taman permainan telah dicerobohi. Antara pencerobohan yang berlaku di kawasan taman permainan adalah penanaman pokok oleh penduduk seperti pokok mangga, kelapa dan pisang serta sayur-sayuran. Selain itu, tempat letak kereta berbumbung, stor dan gerai didirikan secara kekal di kawasan taman permainan. Kawasan taman permainan juga dijadikan tempat pembuangan dan pembakaran sampah. Lawatan Audit mendapati pencerobohan ini telah lama berlaku dan tiada tindakan penguatkuasaan diambil terhadap aktiviti-aktiviti pencerobohan ini. **Gambar 2.16** hingga **Gambar 2.21** menunjukkan pencerobohan oleh penduduk di taman permainan kanak-kanak.

Gambar 2.16
Pencerobohan Taman Permainan Dengan
Aktiviti Tanaman Dan Menjadi Tempat
Pembuangan Sampah



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Bakri, Taman Meranti, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.17
Pencerobohan Taman Permainan Dengan
Aktiviti Tanaman



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Bintang Emas 3, Taman Bintang
Emas, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.18
Sisa Buangan Diletakkan Dalam Kawasan Taman Permainan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kampung Kenangan Tun Dr Ismail,
Sungai Abong, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.19
Tempat Meletak Kenderaan Yang Dibina Dalam Kawasan Taman Permainan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Sri Bakri, Muar
Tarikh: 13 Julai 2013

Gambar 2.20
Pencerobohan Taman Permainan Dengan Aktiviti Tanaman Dan Menjadi Tempat Pembuangan Sampah



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Joget 6, Taman Nesa, Johor Bahru
Tarikh: 20 Mei 2013

Gambar 2.21
Tempat Meletak Kenderaan Yang Dibina Dalam Kawasan Taman Permainan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Kebangsaan 67, Taman Universiti,
Johor Bahru
Tarikh: 21 Mei 2013

2.4.3.3. Maklum balas MPJBT bertarikh 20 November 2013 menyatakan pihak MPJBT tidak dapat melaksanakan tindakan penguatkuasaan ke atas pencerobohan yang berlaku sekiranya tapak permainan belum dirizabkan di bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara dan belum diwartakan. Bagaimanapun, tindakan pemantauan dan penguatkuasaan akan dilaksanakan dari semasa ke semasa mengikut bidang kuasa yang diperuntukkan kepada MPJBT bagi mengelakkan pencerobohan dari terus berlaku. Berdasarkan maklum balas MPM bertarikh 12 November 2013, Bahagian Landskap telah memajukan dan merujuk isu pencerobohan kepada Jabatan Pelesenan Dan Penguatkuasaan untuk diambil tindakan lanjut.

Pada pendapat Audit, penguatkuasaan yang dilaksanakan oleh MPJBT dan MPM adalah kurang memuaskan kerana sebanyak 17.9% dan 33.3% lot permainan yang dilawati telah dicerobohi.

2.4.4. Lot Permainan Kanak-Kanak Belum Diwartakan

2.4.4.1. Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) ke 51 telah memutuskan supaya Pihak Berkuasa Tempatan mengambil tindakan mewartakan segera kawasan lapang yang perlu diserahkan oleh pemaju bagi sebarang pembangunan mengikut pelan tataatur yang diluluskan. Ini perlu bagi mengelakkan kawasan lapang digunakan untuk tujuan lain atau terbiar sehingga menimbulkan masalah kepada penduduk sekitar. Semakan Audit terhadap senarai lot permainan di bawah pengurusan MPJBT mendapati hanya 254 atau 35.7% daripada 712 lot permainan telah diwartakan dan hanya 114 atau 55.3% daripada 206 padang permainan telah diwartakan. Di MPM pula, sejumlah 148 atau 65.5% daripada 226 kawasan lapang telah diwartakan, sebanyak 44 atau 19.5% dalam proses pewartaan dan bakinya sebanyak 34 atau 15% belum diwartakan. Pihak MPJBT dan MPM memaklumkan pewartaan bagi lot dan padang permainan dilaksanakan oleh Pejabat Tanah Dan Galian (PTG). Bagaimanapun, tiada tindakan susulan yang dilakukan oleh MPJBT dan MPM bagi memastikan lot dan padang permainan yang sedia ada diwartakan. Laporan Pewartaan juga tidak menunjukkan tempoh masa yang diambil bagi tujuan pewartaan iaitu dari tarikh tanah lapang diterima daripada pemaju dan tarikh pewartaan oleh PTG. Salinan Warta Kerajaan juga tidak disimpan sebagai bukti sokongan jika ada perkara berbangkit. **Jadual 2.6** menunjukkan status pewartaan lot permainan/kawasan lapang dan padang permainan bagi MPJBT dan MPM sehingga Disember 2013.

Jadual 2.6
Status Pewartaan Lot Permainan/Kawasan Lapang Dan Padang Permainan
Bagi MPJBT Dan MPM Sehingga Disember 2013

Pihak Berkuasa Tempatan	Kategori											
	Lot Permainan/ Kawasan Lapang							Padang Permainan				
	Jumlah	Sudah Warta	(%)	Dalam Proses	(%)	Belum Warta	(%)	Jumlah	Sudah Warta	(%)	Belum Warta	(%)
MPJBT	712	254	35.7	-	0	458	64.3	206	114	55.3	92	44.7
MPM	226	148	65.5	44	19.5	34	15.0	-	-	0	-	0

Sumber: MPJBT Dan MPM

2.4.4.2. **Maklum balas MPJBT bertarih 20 November 2013 menyatakan tindakan pewartaan kawasan lapang yang dirizabkan untuk taman permainan kanak-kanak adalah di bawah tanggungjawab Pejabat Tanah Daerah dan Pejabat Tanah Dan Galian. MPJBT akan menyenaraikan lot yang belum diwartakan dan akan merujuk lot yang terlibat kepada 2 Jabatan tersebut untuk tindakan seterusnya.**

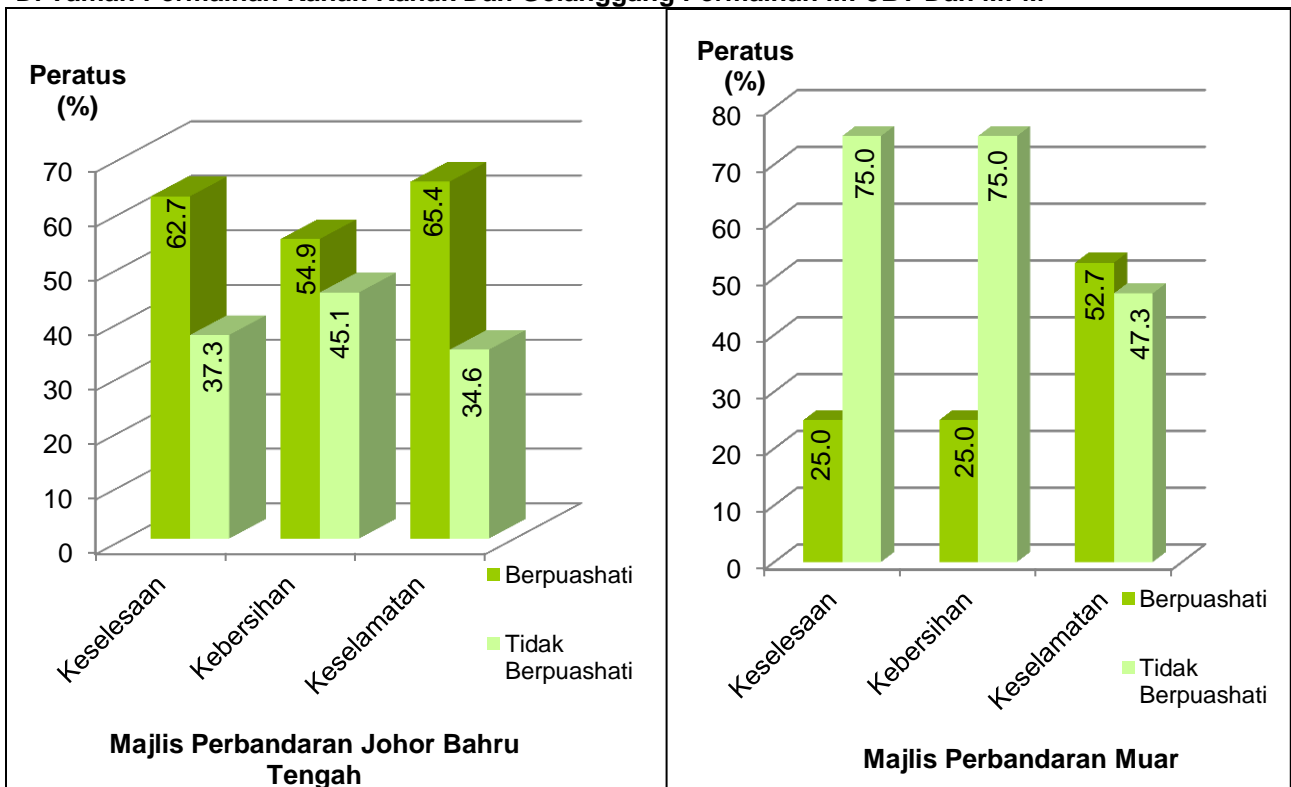
Pada pendapat Audit, proses pewartaan lot permainan dan padang permainan di MPJBT dan MPM adalah kurang memuaskan kerana tiada tindakan susulan yang

dibuat terhadap Pejabat Tanah Dan Galian (PTG) yang menguruskan proses pewartaan.

2.4.5. Maklum Balas Kepuasan Pengguna

Pihak Audit telah mengedarkan soal selidik kepada 300 responden di kawasan MPJBT dan MPM bagi mendapatkan maklum balas kepuasan pengguna mengenai tahap kebersihan, keselamatan dan keselesaan terhadap taman permainan kanak-kanak, gelanggang permainan dan padang bola yang berada di kawasan perumahan. Sebanyak 260 borang soal selidik telah dikembalikan. Hasil analisis daripada borang soal selidik yang diedarkan adalah seperti di **Carta 2.1**. Berdasarkan **Carta 2.1** menunjukkan lebih daripada 50% responden di kawasan MPJBT berpuas hati dengan tahap keselesaan, kebersihan dan keselamatan taman permainan kanak-kanak manakala bagi MPM sebanyak 75% pengguna tidak berpuas hati dengan tahap keselesaan dan kebersihan taman permainan kanak-kanak. Pengguna juga berharap pihak bertanggungjawab dapat memperbaiki kerosakan peralatan permainan serta membersihkan kawasan taman permainan dengan segera.

Carta 2.1
Maklum Balas Pengguna Terhadap Tahap Keselesaan, Kebersihan Dan Keselamatan Di Taman Permainan Kanak-Kanak Dan Gelanggang Permainan MPJBT Dan MPM



Sumber: Jabatan Audit Negara

2.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan taman permainan kanak-kanak dan gelanggang permainan dibuat dengan lebih berkesan dan teratur, MPJBT dan MPM disyorkan supaya mengambil langkah-langkah berikut:

2.5.1. Menyediakan daftar penyenggaraan bagi setiap komponen peralatan di gelanggang permainan dan taman permainan kanak-kanak bagi memudahkan pemantauan dilaksanakan.

2.5.2. Meningkatkan rondaan dan mengambil tindakan terhadap aktiviti yang bertentangan dengan Undang-undang Kecil Taman masing-masing di atas tanah lapang dan taman permainan kanak-kanak terutama yang telah diwartakan dalam kawasan pentadbiran MPJBT dan MPM bagi memastikan taman permainan kanak-kanak dapat dimanfaatkan sebagaimana tujuan asal ia dibina.

2.5.3. Kawasan tanah lapang yang besar/luas dicadangkan dibuat tempat letak kereta dan dasingkan dengan tanaman landskap yang sesuai daripada taman permainan kanak-kanak yang terhad dengan komponen peralatan permainan bagi mengelakkan berlakunya pencerobohan.

2.5.4. Melakukan pemeriksaan dan lawatan mengejut ke taman permainan kanak-kanak bagi memastikan kontraktor menjalankan tanggungjawabnya dengan lebih berkesan dan melaksanakan kerja pembersihan serta penyenggaraan mengikut perjanjian yang ditetapkan.

2.5.5. Mengambil tindakan susulan terhadap proses pemertan kawasan lapang yang dirizabkan untuk taman permainan kanak-kanak supaya kawasan tersebut dapat diwartakan dengan segera.

PERBADANAN ISLAM JOHOR

3. PIJ PLANTATION & AGRICULTURE SDN. BHD.

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd. (PPASB) telah ditubuhkan pada 9 November 1994 di bawah Seksyen 16(4) Akta Syarikat 1965 dengan nama asalnya Paduan Berkualiti Sdn. Bhd. Ianya kemudian ditukar kepada Perisind Plantation & Agriculture Sdn. Bhd. pada 6 Februari 1995 sebelum ditukar kepada PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd. pada 11 Ogos 2009. Sehingga Disember 2013, modal dibenarkan PPASB ialah RM50 juta dan modal berbayar ialah RM45.30 juta. PPASB adalah sebuah syarikat yang dimiliki 100% oleh PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) di mana PHSB merupakan sebuah syarikat yang dimiliki sepenuhnya oleh Perbadanan Islam Johor. Kegiatan utama syarikat PPASB ialah perladangan kelapa sawit dan pertanian. Objektif PPASB adalah untuk membangunkan perladangan dan produk pertanian terutamanya berkaitan kelapa sawit. Bagi memenuhi permintaan pasaran dan bagi tujuan mempelbagaikan aktiviti berkaitan perladangan dan pertanian, PPASB telah memulakan penanaman lada hitam, nanas, jati merah dan aloe vera di beberapa kawasan dalam negeri Johor.

3.1.2. Sebagai sebuah syarikat sendirian berhad yang dimiliki oleh PHSB, PPASB perlu mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan di bawah Akta Syarikat 1965 dan peraturan lain yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Johor dan Kementerian Kewangan berkaitan syarikat dari semasa ke semasa serta arahan dan peraturan yang diluluskan oleh Ahli Lembaga Pengarah PPASB.

3.1.3. PPASB mempunyai 3 Ahli Lembaga Pengarah yang terdiri daripada Pengarah Urusan PHSB sebagai Pengerusi dan seorang wakil syarikat PHSB serta Pengurus Besar PPASB. Pengurusan syarikat diketuai oleh Pengurus Besar dan dibantu oleh 25 orang kakitangan eksekutif dan bukan eksekutif.

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

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

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aspek prestasi kewangan, aktiviti utama dan tadbir urus PPASB. Semakan terhadap dokumen, fail, rekod yang berkaitan bagi tahun 2010 hingga 2013 serta pemeriksaan fizikal peralatan dan aset turut dilakukan. Analisis prestasi kewangan dibuat berdasarkan penyata kewangan yang telah diaudit bagi tahun berakhir 31 Disember 2010, 2011 dan 2012. Selain itu, temu bual dan perbincangan juga telah diadakan dengan pegawai yang berkaitan. Analisis kewangan merangkumi analisis trend dan nisbah yang dilaksanakan ke atas maklumat kewangan dan bukan kewangan syarikat untuk tempoh 3 tahun.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara April hingga Jun 2013 mendapati secara keseluruhannya, prestasi kewangan PPASB adalah baik di mana PPASB memperoleh keuntungan sebelum cukai bagi tahun 2010 hingga 2012. Keuntungan terkumpul PPASB pada akhir tahun 2012 adalah berjumlah RM40.31 juta. Pengurusan aktiviti utama pula adalah kurang memuaskan dan tadbir urus korporat PPASB bagi tahun 2011 hingga 2013 adalah baik. Bagaimanapun masih terdapat beberapa kelemahan seperti yang dijelaskan dalam perenggan-perenggan berikut. Secara ringkasnya kelemahan yang ditemui adalah seperti di bawah:

- Pengeluaran Buah Tandan Segar (BTS) tidak mencapai sasaran ditetapkan dan di bawah purata negara.
- Harga purata BTS kurang kompetitif.
- Perjanjian penjualan BTS tidak dikuatkuasakan.
- Hasil daripada perjanjian kerjasama pengurusan ladang dengan syarikat lain tidak diterima sepenuhnya akibat perjanjian lewat dimuktamadkan.
- Perancangan Korporat dan *Key Performance Indicator* syarikat tidak disediakan.
- Kelemahan dalam pengurusan aset.

3.4.1. Prestasi Kewangan

3.4.1.1. Analisis Trend

- a. Bagi tempoh 2010 hingga 2012, prestasi kewangan PPASB adalah baik di mana syarikat memperoleh keuntungan sebelum cukai bagi 3 tahun berturut-turut. Keuntungan terkumpul PPASB bagi tahun 2010 adalah berjumlah RM34.71 juta, tahun 2011 berjumlah RM40.40 juta dan bagi tahun 2012 berjumlah RM40.31 juta. Berdasarkan kepada penyata kewangan beraudit PPASB bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012, keuntungan sebelum cukai PPASB pada tahun 2010 berjumlah RM9.61 juta dan menurun sebanyak 8% kepada RM8.83 juta pada tahun 2011.

Keuntungan sebelum cukai yang menurun pada tahun 2011 adalah disebabkan peningkatan kos operasi melibatkan perbelanjaan levi berjumlah RM0.80 juta dan peningkatan perbelanjaan pembajaan sebanyak RM0.52 juta kepada RM3.04 juta. Keuntungan sebelum cukai PPASB menurun dengan ketara pada tahun 2012 sebanyak 94.9% kepada RM0.45 juta adalah disebabkan penurunan hasil penjualan Buah Tandan Segar (BTS) kelapa sawit sebanyak 37% kepada RM15.37 juta berbanding RM24.39 juta pada tahun 2011.

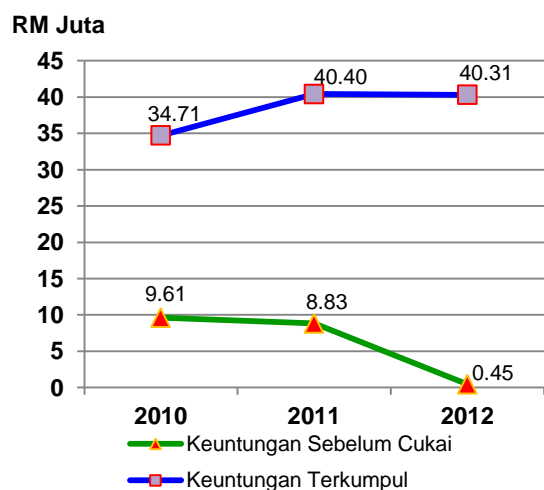
- b. Perolehan utama PPASB adalah penjualan BTS yang menyumbang 79.5% pada tahun 2010, 88.3% pada tahun 2011 dan 70% pada tahun 2012 daripada keseluruhan pendapatan PPASB. Manakala Ladang Zamrud merupakan penyumbang terbesar pengeluaran BTS iaitu 97.2% pada tahun 2010, 95.9% pada tahun 2011 dan 97.7% pada tahun 2012. Pada tahun 2011, perolehan PPASB meningkat kepada RM24.44 juta berbanding RM21.20 juta pada tahun 2010. Bagaimanapun pada tahun 2012, perolehan PPASB kembali menurun kepada RM15.51 juta iaitu penurunan sebanyak RM8.93 juta atau 36.5%. Peningkatan perolehan pada tahun 2011 berjumlah RM3.24 juta atau 15.3% adalah disebabkan peningkatan harga purata BTS Ladang Zamrud iaitu RM700.66 setan metrik berbanding RM578.46 setan metrik pada tahun 2010 walaupun jumlah pengeluaran BTS pada tahun 2011 adalah lebih rendah iaitu 33,372.13 tan metrik berbanding 35,632.81 tan metrik pada tahun 2010. Jumlah pengeluaran BTS berkurang disebabkan kawasan matang mengecil dan pusingan penuaian tidak mencapai 30 kali pusingan setahun. Penurunan perolehan yang ketara pada tahun 2012 adalah disebabkan penurunan harga purata BTS Ladang Zamrud daripada RM700.66 setan metrik kepada RM576.82 setan metrik dengan jumlah pengeluaran BTS menurun sebanyak 22% kepada 26,131.79 tan metrik. Jumlah pengeluaran BTS yang semakin berkurang juga disebabkan kawasan matang semakin mengecil kepada 1,830.48 hektar pada tahun 2012 berbanding 2,112.60 hektar pada tahun 2011.
- c. Perbelanjaan PPASB terdiri daripada belanja pentadbiran dan belanja operasi. Perbelanjaan pentadbiran dan operasi bagi tempoh 2010 hingga 2012 menunjukkan peningkatan di mana pada tahun 2011, meningkat sejumlah RM1.74 juta atau 10.2% berbanding tahun 2010 dan pada tahun 2012 semakin meningkat sejumlah RM1.74 juta atau 9.3% berbanding tahun 2011. Peningkatan pada tahun 2011 disebabkan kenaikan dalam faedah persaraan, susut nilai dan levi. Manakala pada tahun 2012, jumlah perbelanjaan semakin meningkat disebabkan kenaikan dalam yuran profesional, pembajaan, penyenggaraan bangunan, bekalan elektrik dan lain-lain perbelanjaan pentadbiran.
- d. Kedudukan pendapatan, perbelanjaan dan keuntungan PPASB bagi tahun kewangan berakhir 31 Disember 2010, 2011 dan 2012 adalah seperti di **Jadual 3.1**, **Carta 3.1** dan **Carta 3.2**.

Jadual 3.1
Jumlah Pendapatan, Perbelanjaan Dan Keuntungan PPASB
Bagi Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012

Butiran	Tahun Kewangan		
	2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)
Perolehan	21.20	24.44	15.51
Lain-lain Pendapatan	5.45	3.17	5.46
Jumlah Pendapatan	26.65	27.61	20.97
Belanja Pentadbiran Dan Kewangan	17.04	18.78	20.52
Keuntungan Sebelum Cukai	9.61	8.83	0.45
Cukai	3.28	1.20	0.20
Keuntungan Selepas Cukai	6.33	7.63	0.25
Dividen	1.93	1.94	0.34
Keuntungan Terkumpul	34.71	40.40	40.31

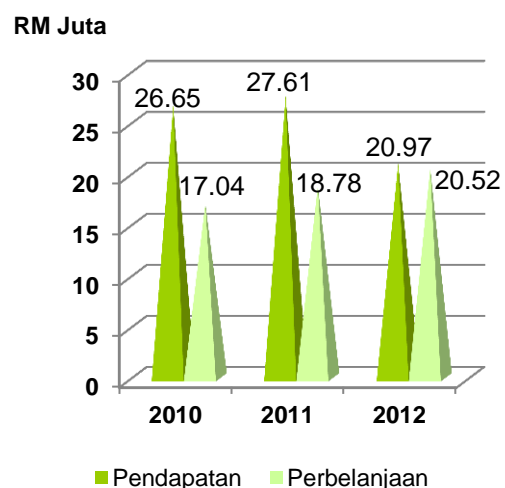
Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPASB

Carta 3.1
Trend Keuntungan Sebelum Cukai Dan
Keuntungan Terkumpul Bagi
Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPASB

Carta 3.2
Trend Pendapatan Dan Perbelanjaan Bagi
Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012



3.4.1.2. Analisis Nisbah Kewangan

Bagi menilai prestasi kewangan PPASB, analisis nisbah kewangan telah dibuat terhadap butiran yang ditunjukkan dalam Lembaran Imbangan serta Penyata Pendapatan PPASB bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012. Hasil analisis nisbah kewangan adalah seperti di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2**Analisis Nisbah Kewangan PPASB Bagi Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012**

Butiran	Tahun Kewangan		
	2010	2011	2012
Nisbah Semasa	5.70:1	5.41:1	4.17:1
Margin Untung Bersih	45.3%	36.1%	2.9%
Nisbah Pulangan Ke Atas Aset	0.11:1	0.09:1	0.005:1
Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti	0.12:1	0.10:1	0.01:1

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPASB

- a. **Nisbah Semasa** digunakan untuk mengukur kecairan syarikat iaitu sejauh mana aset semasa yang ada dapat menampung liabiliti semasa. Nisbah semasa pada kadar 2:1 dan ke atas menunjukkan syarikat mempunyai kecairan kewangan yang baik dan berupaya menampung liabiliti semasa. Analisis Audit mendapati kadar nisbah semasa PPASB bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012 adalah melebihi kadar 2 iaitu antara 4.17 hingga 5.70. Bagaimanapun, tahap kecairan menunjukkan penurunan disebabkan oleh peningkatan overdraf bank dan pengurangan baki di bank tetapi PPASB masih berkemampuan untuk membayar liabiliti jangka pendek dengan menggunakan aset mudah tunainya.
- b. **Margin Untung Bersih** digunakan untuk mengukur keupayaan syarikat dalam memperoleh untung bersih daripada setiap ringgit hasil daripada aktiviti utama syarikat. Peningkatan margin ini menunjukkan meningkatnya kecekapan syarikat di mana bagi setiap kenaikan hasil ia memberi nilai tambah terhadap peningkatan kadar keuntungan syarikat. Analisis Audit mendapati margin keuntungan PPASB menurun pada tahun 2011 berbanding 2010 iaitu daripada 45 sen kepada 36 sen dan semakin menurun pada tahun 2012 pada kadar 3 sen. Penurunan margin keuntungan pada tahun 2011 adalah disebabkan oleh peningkatan kos operasi PPASB yang berjumlah RM7.37 juta berbanding RM6.16 juta pada tahun 2010. Manakala penurunan margin keuntungan pada tahun 2012 adalah disebabkan oleh penurunan perolehan sebanyak 36.5% dan peningkatan kos operasi sebanyak 27.1% atau RM2 juta iaitu daripada RM7.37 juta kepada RM9.37 juta.
- c. **Nisbah Pulangan Ke Atas Aset** bertujuan mengukur kecekapan syarikat menggunakan aset yang dimiliki untuk menjana keuntungan. Kadar peratusan yang tinggi menunjukkan aset syarikat telah digunakan secara optimum dan berkesan bagi menjana pendapatan. Analisis Audit mendapati bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012, kadar pulangan atas aset yang diperolehi PPASB menunjukkan penurunan di mana ia menurun daripada 11 sen pada tahun 2010 kepada 9 sen pada tahun 2011 dan menurun dengan ketara pada tahun 2012 pada kadar 0.5 sen. Penurunan ketara pada tahun 2012 disebabkan oleh jumlah pendapatan yang menurun pada tahun 2012 yang mempengaruhi keuntungan selepas cukai PPASB dan menyebabkan penurunan kadar pulangan atas aset PPASB. Walaupun kadar pulangan ke atas aset PPASB menunjukkan prestasi penurunan bagi tempoh 3 tahun, ianya masih positif.

- d. **Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti** bertujuan mengukur pulangan ke atas modal syarikat yang dilaburkan iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit modal yang digunakan. Semakin tinggi kadar peratusan yang diperoleh semakin tinggi kemampuan syarikat memberi keuntungan kepada pemegang saham. Analisis Audit mendapati kadar pulangan ekuiti PPASB menunjukkan penurunan pada tahun 2011 iaitu 10 sen berbanding pada tahun 2010 iaitu 12 sen dan menurun dengan ketara pada tahun 2012 kepada 1 sen. Penurunan ketara kadar pulangan ke atas ekuiti pada tahun 2012 menunjukkan kelemahan PPASB memberi pulangan yang tinggi kepada PHSB sebagai pemegang saham.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya prestasi kewangan PPASB pada tahun 2010 hingga 2012 adalah baik walaupun syarikat mengalami penurunan keuntungan yang ketara pada tahun 2012 berbanding tahun 2011 tetapi pada masa yang sama mempunyai keuntungan terkumpul yang tinggi.

3.4.2. Pengurusan Aktiviti

3.4.2.1. Aktiviti utama syarikat PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd. (PPASB) adalah dalam bidang perladangan kelapa sawit dan pertanian. PPASB telah memulakan penanaman lada hitam, buah nanas, jati merah dan aloe vera di beberapa kawasan pertanian di negeri Johor. Melalui kepelbagaian tanaman ini, perladangan kelapa sawit masih menjadi tonggak utama dalam sumbangan hasil terbesar syarikat. Sehingga Disember 2013, PPASB memiliki 9 buah ladang yang ditanam dengan kelapa sawit, ladang jati merah, buah nanas dan lada hitam dengan keluasan 3,076.41 hektar. Di samping itu, PPASB juga menguruskan ladang kelapa sawit milik PIJ Property & Development Sdn. Bhd. (PPDSB) iaitu Ladang Ulu Sungai Sedili Besar 1 & 2. Selain itu, PPASB juga menyewa tanah milik Johor Plant Tech Sdn. Bhd. (JPTSB) dan Bio Desaru Sdn. Bhd. (BDSB) bagi menjalankan penanaman anak benih getah dan ladang aloe vera. Maklumat ladang-ladang di bawah pengurusan PPASB adalah seperti di **Jadual 3.3**.

Jadual 3.3**Ladang Milik Dan Diuruskan Oleh PPASB Sehingga Disember 2013**

Bil.	Ladang	Tanaman	Tanah Milik	Keluasan (Hektar)
1.	Zamrud, Kahang	Kelapa Sawit	PPASB	2,625.40
2.	Air Manis, Kulaijaya	Kelapa Sawit	PPASB	20.24
3.	Sungai Kapal, Pengerang	Kelapa Sawit	PPASB	61.07
4.	Linggiu, Kota Tinggi	Kelapa Sawit	PPASB	251.46
5.	Zamrud 3, Kahang	Kelapa sawit	PPASB	40.47
7.	Punggai, Teluk Ramunia	Kelapa Sawit & Nanas	PPASB	58.75
8.	Kg. Baru, Pengerang	Kelapa Sawit & Jati Merah	PPASB	6.88
9.	Lenggor, Mersing	Lada Hitam	PPASB	12.14
10.	Ulu Sg. Sedili Besar 1 & 2	Kelapa Sawit	PPDSB	397.51
11.	Nurseri Getah Ayer Hitam	Getah	JPTSB	4.05
12.	Tg Balau, Desaru	Aloe Vera	BDSB	48.60
Jumlah				3,526.57

Sumber: PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd.

3.4.2.2. Selain dari memiliki ladang sendiri, PPASB juga menjalankan urus niaga secara perkongsian keuntungan dengan sebuah syarikat bagi pengurusan Ladang Sungai Kapal, Ladang Linggiu dan Ladang Zamrud 3 dengan keuntungan PPASB sebanyak 30% manakala 70% bagi syarikat tersebut. PPASB juga telah menubuhkan 2 syarikat usaha sama iaitu Jismil Plantation Sdn. Bhd. dan Johor Plant Tech Sdn. Bhd. PPASB mempunyai pegangan saham sebanyak 49% dalam Jismil Plantation Sdn. Bhd. manakala dalam Johor Plant Tech Sdn. Bhd. sebanyak 47%. Semakan Audit telah mendapati perkara-perkara seperti berikut:

a. Pengeluaran Buah Tandan Segar (BTS) Tidak Mencapai Sasaran Ditetapkan Dan Di Bawah Purata Negara

- i. PPASB telah menetapkan jumlah BTS yang dikeluarkan oleh setiap ladang dalam Bajet Tahunan dan diluluskan dalam Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah setiap tahun bagi menentukan pendapatan syarikat tidak terjejas dan dapat menampung kos pengeluaran setiap ladang. Selain itu, mengikut statistik Lembaga Kelapa Sawit Malaysia (MPOB) pengeluaran BTS purata sehektar kawasan matang bagi Malaysia untuk tahun 2010, 2011 dan 2012 adalah masing-masing 18.03, 19.69 dan 18.89 tan metrik se hektar.
- ii. Semakan Audit mendapati pengeluaran BTS bagi 5 ladang kelapa sawit bagi tempoh 2011 hingga 2013 tidak mencapai sasaran ditetapkan dan jumlahnya semakin menurun. Maklumat lanjut seperti di **Jadual 3.4.**

Jadual 3.4
Sasaran Dan Pengeluaran BTS Kelapa Sawit
Bagi Tempoh 2011 Hingga November 2013

Ladang	Sasaran Tahunan		Pengeluaran Sebenar		Pencapaian (%)	
	Tan Metrik	Nilai BTS (RM Juta)	Tan Metrik	Nilai BTS (RM Juta)	Tan Metrik	Nilai BTS
2011						
Zamrud	37,712	18.86	33,372	23.38	88.5	123.9
Air Manis	506	0.25	403	0.27	79.6	108.0
Ulu Sg. Sedili Besar 1	4,375	1.75	4,722	2.69	107.9	153.7
Ulu Sg. Sedili Besar 2	620	0.25	584	0.33	94.1	132.0
Punggai	-	0.75	164	0.09	-	12.0
Jumlah	43,213	21.86	39,245	26.76	90.8	122.4
2012						
Zamrud	47,006	28.20	26,132	15.07	55.5	53.4
Air Manis	506	0.30	314	0.17	62.1	56.7
Ulu Sg. Sedili Besar 1	6,058	3.63	4,847	2.29	80.0	63.1
Ulu Sg. Sedili Besar 2	765	0.46	742	0.36	96.6	78.3
Punggai	244	0.16	380	0.18	155.7	112.5
Jumlah	54,579	32.75	32,415	18.07	59.4	55.2
Setakat November 2013						
Zamrud	46,567	25.61	27,866	12.60	59.8	49.2
Air Manis	506	0.28	293	0.12	57.9	42.8
Ulu Sg. Sedili Besar 1	6,730	3.64	4,576	1.89	67.9	51.9
Ulu Sg. Sedili Besar 2	874	0.44	712	0.29	81.5	65.9
Punggai	537	0.29	452	0.18	84.2	62.1
Jumlah	55,214	30.26	33,899	15.08	61.4	49.8
Purata	51,002	28.29	35,186	19.97	69.0	70.6

Sumber: PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd.

- iii. Berdasarkan **Jadual 3.4** di atas, secara purata PPASB telah menetapkan sebanyak 51,002 tan metrik BTS dikeluarkan setiap tahun dalam tempoh 3 tahun dengan nilai jualan sejumlah RM28.29 juta setahun. Bagi tempoh 2011 hingga 2013, purata pencapaian pengeluaran BTS dalam tan metrik adalah 69% dengan nilai jualan BTS adalah 70.6% daripada purata sasaran yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati pengeluaran BTS tahun 2011 adalah baik iaitu 90% daripada sasaran yang ditetapkan dengan nilai jualan BTS melebihi sasaran sebanyak 122.4%. Lebihan ini adalah disebabkan harga kelapa sawit yang tinggi pada tahun 2011 berbanding harga yang disasarkan. Bagaimanapun pengeluaran BTS pada tahun 2012 telah menurun kepada 32,415 tan metrik iaitu hanya 59.4% daripada sasaran ditetapkan dengan nilai jualan sejumlah RM18.07 juta atau 55% daripada sasaran ditetapkan. Jumlah pengeluaran BTS meningkat sedikit pada tahun 2013 berbanding tahun 2012 di mana sehingga November 2013 sebanyak 33,899 tan metrik atau 61.4% dengan nilai jualan sejumlah RM15.08 juta atau 49.8% diperolehi berbanding sasaran ditetapkan.
- iv. Kedudukan statistik ladang kelapa sawit di Ladang Zamrud bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 3.5**.

Jadual 3.5
Statistik Ladang Zamrud Bagi Tahun 2010 Hingga 2012

Butiran	2010	2011	2012
Purata Kawasan Dalam Pengeluaran (Hektar)	2,024.60	2,112.60	1,830.48
Pengeluaran Buah Tandan Segar (Tan)	35,632.81	33,372.13	26,131.79
Pengeluaran BTS Purata Sehektar Kawasan Matang	17.60	15.80	14.28
Harga Purata Diperoleh (RM setan BTS)	578.46	700.66	576.82
Laporan Kawasan Ladang Pada 31 Disember:			
Kelapa Sawit Matang	2,024.60	2,112.60	1,830.48
Belum Matang (Dalam Penuaian)	-	-	194.20
Belum Matang	351.30	368.90	343.82
Luas Kawasan Hektar Di Tanam	2,375.90	2,481.58	2,368.50
Tapak Semaian, Sungai dan Kawasan Perumahan	11.00	11.00	11.00
Luas Kawasan (Hektar)	2,386.90	2,492.58	2,379.50

Sumber: PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd.

- v. Statistik menunjukkan purata pengeluaran BTS daripada sehektar kawasan matang bagi Ladang Zamrud adalah lebih rendah berbanding statistik yang dikeluarkan oleh MPOB untuk tahun 2010, 2011 dan 2012. Pengeluaran BTS Ladang Zamrud bagi tahun 2010 hingga 2012 adalah kurang memuaskan dan pencapaiannya adalah di bawah purata pengeluaran negara.

- vi. Penurunan pengeluaran BTS paling ketara berlaku di Ladang Zamrud disebabkan kawasan matang telah mengecil kerana proses tanam semula seluas 181.12 hektar telah dijalankan pada tahun 2012. Manakala kawasan tanam semula seluas 356.94 hektar pada tahun 2009 dan 2010 belum dapat mengeluarkan hasil seperti di **Gambar 3.1**. Pada masa ini, seluas 414.38 hektar kawasan ladang sedang dalam proses tanam semula seperti di **Gambar 3.2**. Di samping itu, terdapat pokok kelapa sawit seluas 1,493 hektar telah berusia melebihi 25 tahun di mana pengeluaran BTS telah menurun dan memerlukan tenaga mahir bagi kerja-kerja penuaian. Keadaan pokok kelapa sawit tinggi dan melebihi 25 tahun adalah seperti di **Gambar 3.3** dan **Gambar 3.4**. Penurunan pengeluaran BTS juga disebabkan bilangan pekerja mahir tidak mencukupi kerana kontrak yang telah tamat dan proses pengambilan semula tidak dapat dijalankan semasa proses pemutihan 6P dijalankan oleh Kerajaan Malaysia. Selain itu, sasaran yang ditetapkan adalah lebih tinggi daripada pencapaian tahun sebelumnya kerana tidak mengambil kira faktor luaran yang boleh mempengaruhi pengeluaran BTS seperti faktor cuaca dan keluasan kawasan matang.

Gambar 3.1
Pokok Kelapa Sawit Di Tanam Semula Pada Tahun 2009



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Ladang Zamrud, Kahang
Tarikh: 28 Mac 2013

Gambar 3.2
Ladang Dalam Proses Tanam Semula



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Ladang Zamrud, Kahang
Tarikh: 28 Mac 2013

Gambar 3.3
Pokok Kelapa Sawit Tinggi Dan
Memerlukan Tenaga Pekerja Mahir Untuk
Penuaian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Ladang Zamrud, Kahang
Tarikh: 28 Mac 2013

Gambar 3.4
Pokok Kelapa Sawit Melebihi 25 Tahun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Ladang Zamrud, Kahang
Tarikh: 28 Mac 2013

- vii. Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, penurunan pengeluaran BTS di Ladang Zamrud adalah disebabkan kawasan matang telah mengecil kerana proses tanam semula dan usia pokok kelapa sawit yang telah melebihi 25 tahun. Selain itu, pokok kelapa sawit mengalami musim melawas yang menyebabkan pokok kelapa sawit tidak berbunga. Faktor lain adalah disebabkan bilangan pekerja pemotong buah tidak mencukupi kerana kontrak tamat dan pengambilan semula tidak dapat dijalankan. PPASB turut memaklumkan bermula pada bulan November 2012

hingga Jun 2013, PPASB mula mengambil pekerja baru secara berperingkat mengikut kemampuan kewangan PPASB.

- viii. Selain itu, pengeluaran BTS Ladang Air Manis tidak mencapai sasaran dan semakin menurun adalah disebabkan pokok kelapa sawit mengalami musim melawas iaitu kekurangan BTS yang juga dialami oleh ladang-ladang berhampiran dan bentuk muka bumi yang tidak sama rata yang menyukarkan kerja penuaian dijalankan. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, pelan pemulihan sedang dijalankan dengan melantik pakar pertanian atau *Agronomist* dari Persatuan Peladang Negeri Johor untuk membuat kajian mengenai masalah kekurangan buah sawit di Ladang Air Manis. Berdasarkan analisis yang telah dibuat pengeluaran BTS kurang adalah disebabkan pokok ditanam terlalu rapat dan keadaan tanah berasid yang kurang sesuai bagi penanaman pokok kelapa sawit.**
- ix. Pengeluaran BTS yang tidak dapat mencapai sasaran yang ditetapkan dan di bawah purata negara telah menyebabkan hasil pendapatan daripada ladang kelapa sawit tahun 2012 telah menurun sebanyak 37% iaitu daripada RM24.39 juta pada 2011 kepada RM15.37 juta pada tahun 2012. Manakala, sehingga November 2013 pendapatan daripada jualan BTS adalah RM13.55 juta atau 88.1% daripada jumlah pendapatan tahun 2012.

b. Harga Purata BTS Yang Kurang Kompetitif

- i. Mengikut rekod, semua pengeluaran BTS ladang milik PPASB dan ladang-ladang di bawah pengurusannya dijual kepada 2 syarikat agen pembeli berdasarkan perjanjian yang ditandatangani dan persetujuan menerima tawaran harga oleh PPASB. Harga bulanan jualan BTS adalah ditetapkan berdasarkan kepada nilai jualan minyak mentah/isirung kelapa sawit dan kadar pengeluaran minyak setelah ditolak caj memproses bagi setiap tan.
- ii. Kedudukan harga purata BTS bagi tahun 2010 hingga 2012 Ladang Zamrud, Ladang Ulu Sungai Sedili Besar 1 & 2, Ladang Air Manis dan 4 syarikat lain yang diperoleh daripada laporan tahunan berbanding harga mengikut Lembaga Minyak Sawit Malaysia (MPOB) adalah di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6**Harga Purata BTS Ladang Kelapa Sawit PPASB Berbanding 4 Syarikat Lain Bagi Tahun 2010 Hingga 2012**

Syarikat	Tahun Berakhir	RM/Tan		
		2010	2011	2012
*Malaysia (MPOB)	31 Dis	587.00	738.00	615.00
Ladang Zamrud - PPASB	31 Dis	578.46	700.66	576.82
Ladang Ulu Sg. Sedili Besar 1 & 2 - PPASB	31 Dis	467.15	580.22	495.66
Ladang Air Manis - PPASB	31 Dis	498.05	654.28	548.80
** Riverview Rubber Estates Bhd.	31 Dis	569.98	698.15	581.12
** Kluang Rubber Company (Malaya) Bhd.	30 Jun	483.00	700.00	655.00
** Sungei Bagan Rubber Company (Malaya) Bhd.	30 Jun	495.00	448.00	655.00
** United Malacca Bhd .	30 April	477.00	640.00	657.00

Sumber: * - Laporan Tahunan Lembaga Minyak Sawit Malaysia (MPOB)

** - Laporan Tahunan Syarikat Bagi Tahun 2010 Hingga 2012 Daripada Bursa Malaysia

- iii. Berdasarkan **Jadual 3.6**, harga purata BTS mengikut MPOB pada tahun 2010 hingga 2012 adalah lebih tinggi daripada harga purata BTS yang diperolehi oleh ladang-ladang PPASB. Harga purata BTS yang diperolehi oleh Ladang Zamrud pada tahun 2010 dan 2011 adalah kompetitif berbanding dengan harga purata BTS yang diisytiharkan oleh 4 syarikat lain milik swasta. Bagaimanapun, harga purata BTS Ladang Ulu Sungai Sedili Besar 1 & 2 dan Ladang Air Manis tahun 2010 dan 2011 adalah lebih rendah. Begitu juga harga purata BTS ladang-ladang PPASB pada tahun 2012 adalah lebih rendah daripada harga purata BTS yang diisytiharkan oleh 4 syarikat tersebut. Semakan Audit mendapati kadar perahan minyak yang ditawarkan oleh agen pembeli BTS yang dilantik adalah rendah dan ia memberi kesan kepada penentuan harga BTS dan seterusnya menjejaskan pendapatan jualan BTS tersebut. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, agen pembeli telah bersetuju mengkaji semula kadar perahan minyak dan kadar lebih tinggi ditawarkan berkuat kuasa 1 Julai 2013.**

c. Perjanjian Penjualan Buah Tandan Segar (BTS) Tidak Dikuatkuasakan

- i. PPASB telah menandatangani perjanjian jual beli BTS kelapa sawit daripada Ladang Zamrud dengan sebuah syarikat pembeli BTS pada 27 Jun 2008 bagi tempoh 5 tahun dan telah tamat pada 30 Jun 2013. Mengikut perjanjian tersebut, semakan semula syarat-syarat perjanjian boleh dikemukakan secara bertulis 3 bulan sebelum tamat tahun ke 3 perjanjian dan pihak syarikat pembeli perlu mengemukakan jaminan bank sejumlah RM1.7 juta selagi perjanjian berkuat kuasa.
- ii. Semakan Audit mendapati syarikat pembeli telah memohon kajian semula syarat perjanjian yang melibatkan kos pengangkutan dan kos memproses pada 28 Julai 2008 kerana kenaikan kos bahan api oleh Kerajaan. PPASB melalui mesyuarat Khas Pengurusan Tertinggi PHSB pada 11 Disember 2008 telah bersetuju menaikkan kos memproses dan kos pengangkutan berkuat kuasa mulai 2

Disember 2008. Bagaimanapun, pindaan harga perlu diturunkan semula mengikut perjanjian asal setelah kedudukan kos bahan api kembali stabil. Perjanjian tambahan mengenai pindaan harga telah ditandatangani pada Julai 2009 tetapi tidak dimuktamadkan. Satu perjanjian tambahan lain bertarikh 16 Ogos 2011 ditandatangani dan dimuktamadkan pada 22 Ogos 2011 bagi penurunan kos memproses dan kenaikan kadar perahan minyak. Bagaimanapun kos pemprosesan tidak diturunkan seperti mana perjanjian asal. Semakan Audit juga mendapati syarikat pembeli tidak mengemukakan jaminan bank kepada PPASB bernilai RM1.7 juta bagi tempoh 2 tahun iaitu 1 Julai 2011 hingga 30 Jun 2013. Selain itu, harga kelapa sawit yang dituntut mulai Julai 2011 tidak mengambil kira kenaikan kadar perahan minyak dan penurunan kos pemprosesan yang dipersetujui melalui perjanjian bertarikh 16 Ogos 2011 menyebabkan harga kelapa sawit yang dituntut lebih rendah dan menjejaskan pendapatan PPASB.

- iii. Kegagalan PPASB memantau dan menguatkuasakan syarat perjanjian secara berkesan bagi memastikan kepentingan PPASB sentiasa terpelihara telah menyebabkan syarikat pembeli gagal mematuhi syarat-syarat perjanjian yang telah ditandatangani. Selain itu, penurunan semula kos pengangkutan dan kos memproses sebagaimana perjanjian asal tidak dibuat apabila kos bahan api diturunkan pada bulan Disember 2008. PPASB juga gagal memastikan harga BTS kelapa sawit adalah kadar yang telah dipersetujui mengikut perjanjian yang ditandatangani.
- iv. PPASB tidak menuntut bayaran mengikut perubahan kadar perahan minyak yang dipersetujui berkuat kuasa Julai 2011 telah menyebabkan PPASB kerugian sejumlah RM47,075. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, syarikat ada menyediakan surat jaminan bank tanpa gagal bagi 3 tahun pertama manakala pada tahun ke-4 perjanjian tambahan di buat tetapi tiada jaminan bank disertakan. PPASB akan memastikan perkara seperti ini tidak akan berulang di masa hadapan. PPASB juga memaklumkan syarikat telah membayar tuntutan berjumlah RM47,075 pada bulan Oktober 2013 bagi mengambil kira kenaikan kadar perahan minyak dan penurunan kos pemprosesan bagi tempoh Julai 2011 hingga Jun 2013.**

d. Hasil Daripada Perjanjian Kerjasama Pengurusan Ladang Dengan Syarikat Lain Tidak Diterima Sepenuhnya Akibat Perjanjian Lewat Dimuktamadkan

- i. Pada bulan November 2010, PPASB telah menerima tawaran daripada sebuah syarikat bagi kerjasama pengurusan Ladang Linggui, Ladang Sungai Kapal dan Ladang Zamrud 3. Melalui kerjasama ini semua kos pembangunan, penyenggaraan dan pengurusan ladang akan dibiayai oleh syarikat tersebut dan bayaran balik kos pembangunan sebanyak RM3,000 bagi setiap ekar yang telah ditanam dengan kelapa sawit akan dibuat kepada PPASB. Pembahagian

keuntungan selepas itu adalah berdasarkan nisbah keuntungan dalam setiap penyata tahunan dengan kadar 70% bagi syarikat dan 30% kepada PPASB atau bayaran minimum sejumlah RM0.15 juta setahun.

- ii. Perjanjian berkaitan kerjasama tersebut telah mula dikuatkuasakan pada 1 Oktober 2011 dan dimuktamadkan pada 1 Mac 2013. Mengikut perjanjian, PPASB akan menerima RM6.89 juta sebagai bayaran balik kos pembangunan yang telah dikeluarkan bagi 3 buah ladang tersebut. Pembayaran RM1 juta perlu dijelaskan dalam tempoh 30 hari daripada tarikh perjanjian dikuatkuasakan dan baki RM5.89 juta perlu dibayar dalam tempoh 10 bulan. Semakan Audit mendapati bayaran balik kos pembangunan sejumlah RM1 juta telah diterima oleh PPASB pada 5 Mac 2012. Bagaimanapun daripada baki RM5.89 juta, PPASB hanya menerima sejumlah RM0.70 juta sahaja. Sehingga Disember 2013, sejumlah RM1.70 juta telah diterima iaitu 24.6% daripada jumlah yang sepatutnya diterima.
- iii. Perjanjian kerjasama telah lewat dimuktamadkan iaitu mengambil masa selama 17 bulan selepas penyerahan pengurusan ladang dan telah menyebabkan PPASB lewat menerima bayaran balik kos pembangunan. Selain itu, PPASB juga telah kehilangan pendapatan RM0.60 juta setahun daripada 3 ladang yang telah diserahkan pengurusannya kepada syarikat tersebut mulai Oktober 2011.
- iv. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, PPASB telah membuat tuntutan berkaitan hasil yang terkurang nyata bagi tahun 2011 dan memaklumkan hasil tersebut akan dimasukkan dalam penyata kewangan tahun 2013 sebagai pendapatan terakru. Selain itu, PPASB telah menerima bayaran minimum tahun 2012 bagi 3 ladang sejumlah RM0.15 juta seperti mana dipersetujui dalam perjanjian pada bulan Oktober 2013. Bagi bayaran balik kos pembangunan, sehingga kini PPASB telah menerima RM1.70 juta dan baki sejumlah RM5.19 juta akan dijelaskan secara ansuran sehingga Disember 2016 sebagaimana diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 5 Disember 2013.**

Pada pendapat Audit pengurusan ladang kelapa sawit adalah kurang memuaskan kerana pengeluaran BTS tidak mencapai sasaran yang ditetapkan dan di bawah purata negara serta harga purata BTS yang kurang kompetitif. Selain itu, perjanjian penjualan BTS yang ditandatangani tidak dikuatkuasakan dan perjanjian pengurusan ladang lewat dimuktamadkan menyebabkan keuntungan PPASB pada tahun 2012 menurun dengan ketara.

3.4.3. Pengurusan Pelaburan PPASB

3.4.3.1. Pelaburan Dalam Syarikat Bersekutu

- a. PPASB membuat pelaburan dalam 2 buah syarikat bersekutu dengan pegangan saham biasa sebanyak 49% dalam Jismil Plantation Sdn. Bhd. (JPSB) dan 47% dalam Johor Plant Tech. Sdn. Bhd. (JPTSB). Butiran lanjut mengenai prestasi kewangan syarikat bersekutu PPASB adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7

Prestasi Syarikat Bersekutu PPASB Bagi Tahun 2010 Hingga 2012

Bil.	Syarikat	Peratusan Pegangan (%)	Tahun Kewangan	Keuntungan Selepas Cukai			Keuntungan Terkumpul
				2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2012 (RM Juta)
1.	Jismil Plantation Sdn. Bhd.	49	31 Mei	4.23	8.03	6.66	16.02
2.	Johor Plant Tech. Sdn. Bhd.	47	31 Disember	-0.69	-0.51	0.36	-3.63

Sumber: PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd.

- b. Berdasarkan **Jadual 3.7**, semakan Audit mendapati JPSB menunjukkan keuntungan terkumpul manakala JPTSB mengalami kerugian terkumpul. JPSB memperoleh keuntungan selepas cukai 3 tahun berturut-turut dari tahun 2010 hingga 2012 dengan mencatatkan keuntungan terkumpul pada tahun 2012 berjumlah RM16.02 juta. Manakala JPTSB mengalami kerugian selepas cukai bagi tahun 2010 dan 2011 tetapi memperoleh keuntungan selepas cukai pada tahun 2012. Bagaimanapun, JPTSB mencatatkan kerugian terkumpul pada tahun 2012 berjumlah RM3.63 juta.

3.4.3.2. Pembayaran Dividen Oleh Syarikat Bersekutu

- a. Mengikut Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 11 Tahun 1993, Lembaga Pengarah Syarikat Induk hendaklah memastikan semua lapisan syarikat subsidiari, bersekutu dan pelaburan membayar dividen kepada syarikat induk masing-masing agar syarikat induk itu pula dapat membayar dividen kepada pemegang-pemegang sahamnya.
- b. Semakan Audit mendapati sehingga Mei 2013, PPASB menerima dividen daripada JPSB bagi 3 tahun berturut-turut iaitu RM4.10 juta pada tahun 2010, RM2.74 juta pada tahun 2011 dan RM2.96 juta pada tahun 2012. Bagaimanapun JPTSB tidak membuat pembayaran dividen kepada PPASB bagi tahun 2010 hingga 2012 disebabkan JPTSB mengalami kerugian sebelum cukai pada tahun tersebut. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, JPTSB sedang dalam proses pemulihan di mana JPTSB telah mencatatkan keuntungan bagi tahun 2012.**

3.4.3.3. Pendahuluan Kepada Syarikat Bersekutu

- a. Menurut Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 12 Tahun 1993, pinjaman yang diberikan tanpa faedah atau dengan kadar faedah yang *subsidized* serta syarat yang longgar hendaklah dihentikan. Semakan Audit mendapati pada tahun 2009 hingga 2011, PPASB ada memberi pendahuluan kepada syarikat bersekutu bagi membiayai aktiviti syarikat. Sehingga 31 Disember 2012, baki pendahuluan kepada syarikat bersekutu iaitu JPTSB adalah berjumlah RM3 juta. Pendahuluan kepada JPTSB adalah untuk perbelanjaan operasi.
- b. Semakan Audit juga mendapati JPTSB tidak membayar balik pendahuluan kepada PPASB. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, perbelanjaan yang didahulukan sebanyak RM3 juta akan dituntut kembali memandangkan JPTSB mencatatkan keuntungan berdasarkan laporan tahun kewangan tahun 2012.**

Pada pendapat Audit, pelaburan dalam syarikat bersekutu memuaskan walaupun kedudukan kewangan salah satu daripada syarikat bersekutu mengalami kerugian dan tidak memberi pulangan dividen kepada PPASB. Selain itu, PPASB perlu memastikan JPTSB membayar balik pendahuluan mengikut jadual pembayaran balik yang disediakan bagi mengelakkan hutang tersebut tidak dapat dikutip.

3.4.4. Tadbir Urus Korporat

Suruhanjaya Sekuriti Malaysia telah memperkenalkan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia pada tahun 2000 dan telah disemak semula pada tahun 2007 yang 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 lain dan peranan Jawatankuasa Audit terhadap akauntabiliti syarikat. Tadbir urus korporat merujuk kepada proses yang digunakan untuk mengurus dan mengawal aktiviti/program dan kebajikan syarikat ke arah meningkatkan prestasi dan akauntabiliti korporat dengan objektif utama memastikan kepentingan *stakeholders* dipertahankan. Tadbir urus korporat penting sebagai peraturan yang berkesan bagi menyumbang kepada perkembangan perniagaan. Semakan Audit terhadap tadbir urus korporat PPASB mendapati perkara seperti berikut:

3.4.4.1. Unit Audit Dalam Serta Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan

Mengikut amalan terbaik, Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan adalah penting untuk meningkatkan kawalan terhadap syarikat Kerajaan bagi menjaga kepentingan Kerajaan sebagai pemegang saham utama. Antara fungsi utama Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan adalah menilai pencapaian audit dalaman, mengadakan kajian audit dan pemeriksaan khas, mengkaji dan mengawasi rancangan korporat, menilai kawalan

dalam terhadap pengurusan kewangan, memastikan dasar Kerajaan dipatuhi, mengkaji perbelanjaan syarikat dibuat dengan berpatutan, mengkaji penggunaan sistem perakaunan efektif serta mengkaji dan memeriksa penyata kewangan syarikat. Semakan Audit mendapati PPASB tidak menubuhkan Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan tetapi menggunakan Jawatankuasa Audit dan Pemeriksaan yang ditubuhkan oleh Perbadanan Islam Johor (PIJ). Bagi tempoh 2011 hingga 2013, Jawatankuasa Audit dan Pemeriksaan telah bermesyuarat sebanyak 6 kali iaitu 2 kali setiap tahun.

3.4.4.2. Rancangan Korporat

Syarikat Kerajaan perlu menyediakan atau mengemas kini strategi dan rancangan korporat sebagai wawasan syarikat mencapai matlamat jangka pendek (tahunan) dan jangka panjang. Rancangan korporat yang disediakan hendaklah diluluskan oleh Lembaga Pengarah syarikat dan Lembaga Pengarah Agensi Kerajaan. Rancangan korporat penting disediakan bagi merangka strategi pelaksanaannya 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 PPASB tidak menyediakan rancangan strategik setiap tahun bagi tahun 2011 hingga 2013. Bagaimanapun, PPASB mengguna pakai sasaran syarikat yang disediakan bersama belanjawan tahunan sebagai perancangan mencapai objektif syarikat dan diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, PPASB pada dasarnya memfokuskan kepada perladangan berasaskan pertanian. Setiap projek yang akan diusahakan dikaji dan dibuat analisis sebelum pelaksanaan dilakukan. Selain itu, syarikat menetapkan sasaran yang perlu dicapai dan ditetapkan bersama belanjawan tahunan untuk diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah.**

3.4.4.3. Key Performance Indicator (KPI)

Mengikut *Intensifying Performance Management*, Buku Biru Versi 2, syarikat kerajaan perlu menyediakan *Key Performance Indicator* (KPI) bagi mengukur prestasi syarikat. KPI yang disediakan perlulah berkait rapat dengan strategi syarikat yang melibatkan semua peringkat dalam organisasi iaitu KPI bagi Ketua Eksekutif dan syarikat keseluruhannya dan KPI bagi seksyen/unit perniagaan. KPI yang baik perlulah boleh dicapai, membuat perbandingan dengan *benchmark* yang bersesuaian, mengandungi jangkaan, halangan dan situasi terhadap pencapaian KPI, mengambil kira rancangan jangka pendek dan sederhana serta indikator operasi dan kewangan dan KPI hendaklah disampaikan kepada semua peringkat dari kakitangan sehinggalah Ahli Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati PPASB tidak ada menyediakan KPI untuk menilai prestasi syarikat bagi tahun 2011 dan 2012. Belanjawan tahunan dan unjuran perbelanjaan bagi 4 tahun ke hadapan akan digunakan bagi merancang kedudukan kewangan syarikat sepanjang tahun. Pihak Audit difahamkan, mulai tahun 2013 PPASB akan menyediakan KPI bagi mengukur prestasi syarikat. Bagaimanapun, draf KPI tahun 2013 tidak dapat dikemukakan sehingga

tarikh pengauditan tamat. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 27 September 2013, KPI PPASB yang baru akan disediakan dan akan dibentangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah yang akan datang. KPI akan diguna pakai berkuat kuasa pada tahun 2014. Pada ketika ini, PPASB melaksanakan Sasaran Kerja Tahunan bagi setiap anggota kerja secara individu tetapi tidak pada setiap ladang.**

3.4.4.4. Pengurusan Risiko

Setiap aktiviti perniagaan terdedah kepada pelbagai risiko kewangan dan pengurusan termasuk risiko kredit, kadar faedah, pasaran, kecairan dan aliran tunai. Objektif pengurusan risiko adalah untuk mengenal pasti, menilai, mengimbang dan mengawal risiko yang terdedah kepada PPASB. Kaedah atau tindakan hendaklah dikenal pasti bagi mengurangkan atau mengelak kerugian kesan daripada risiko tersebut serta meningkatkan pulangan atau keuntungan PPASB. Pihak pengurusan sesebuah syarikat adalah bertanggungjawab untuk menangani risiko tersebut secara lebih teratur dengan menyediakan polisi serta prosedur bagi menguruskannya. Semakan Audit mendapati PPASB tidak mengenal pasti risiko yang akan dihadapi oleh syarikat bagi memastikan ia dapat ditangani dengan mudah dan berkesan. Sebagai syarikat yang berasaskan perladangan, PPASB bergantung sepenuhnya kepada pasaran komoditi tertentu dan perubahan harga dan permintaan terhadap komoditi di pasaran akan menjejaskan pendapatan syarikat. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 27 September 2013, PPASB telah meluaskan dan mempelbagaikan rangkaian hasil dan tidak tertumpu kepada kelapa sawit sahaja memandangkan pasaran komoditi sawit yang tidak menentu.**

3.4.4.5. Pembayaran Dividen

Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 11 Tahun 1993 menetapkan dasar dan garis panduan mengenai bayaran dividen oleh syarikat kerajaan. Syarikat kerajaan dikehendaki membayar dividen sekurang-kurangnya 10% setahun sebagai pulangan modal kepada kerajaan sebagai pemegang saham. Sekiranya keuntungan tahun semasa melebihi daripada dijangka, peratusan dividen kepada pemegang saham perlu ditingkatkan tanpa menjejaskan kedudukan kewangan syarikat. Cadangan bayaran dividen perlu dikemukakan secara serentak dengan cadangan bayaran bonus untuk kelulusan Lembaga Pengarah Agensi Kerajaan dan Pihak Berkuasa Negeri. Semakan Audit mendapati PPASB ada membuat bayaran dividen kepada PHSB pada tahun 2010 dan 2011 pada kadar 5.7% di mana masing-masing berjumlah RM2.57 juta dan RM2.58 juta. Manakala bayaran dividen pada tahun 2012 adalah pada kadar 1% berjumlah RM0.45 juta. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, PPASB ada membuat bayaran yuran pengurusan kepada PHSB sebagai tambahan kepada pembayaran dividen.**

3.4.4.6. Pembayaran Bonus

Akta Syarikat 1965 memperuntukkan bonus boleh dibayar kepada kakitangan sekiranya syarikat memperoleh keuntungan. Syarikat Kerajaan yang memperoleh keuntungan operasi sebelum cukai yang munasabah boleh membayar bonus. Cadangan bayaran bonus kumpulan syarikat subsidiari Kerajaan perlu diluluskan oleh Lembaga Pengarah syarikat dan Lembaga Pengarah Agensi Kerajaan sebelum dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri dalam tempoh sebulan selepas akaun tahunan ditutup. Semakan Audit mendapati PPASB telah membayar bonus kepada kakitangannya bagi tahun 2010 dan 2011. Pembayaran bonus kakitangan PPASB bagi tahun 2010 dan 2011 adalah sebanyak 3 bulan gaji manakala cadangan bonus bagi tahun 2012 masih belum dikemukakan. Pihak Audit mendapati bonus yang dibayar bagi tahun 2010 hingga 2011 berjumlah RM0.41 juta adalah berdasarkan gaji pokok terakhir dan justifikasi yang telah ditetapkan mengikut tahun kewangan tersebut. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati pembayaran bonus bagi tahun 2010 hingga 2011 hanya diluluskan di peringkat Lembaga Pengarah PPASB dan PHSB. Tiada bukti menunjukkan ia telah dirujuk kepada Pihak Berkuasa Negeri. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, setiausaha syarikat PPASB memaklumkan kertas kerja berkaitan telah disediakan dan dalam proses untuk dikemukakan Pihak Berkuasa Negeri.**

3.4.4.7. Pengurusan Aset

PPASB menggunakan pakai Tatacara Pengurusan Stor dan Stok Inventori yang merupakan sebahagian daripada Tatacara dan Peraturan Perakaunan dan Kewangan PHSB dan Kumpulan. Pemeriksaan Audit terhadap pengurusan aset PPASB mendapati perkara seperti berikut:

- a. Semakan Audit terhadap daftar aset yang dikemukakan mendapati tidak ada maklumat lokasi penempatan yang lengkap, nombor siri aset bagi aset di ladang dan aksesori yang dipasang pada aset. Selain itu, maklumat aset yang diambil kira sebagai aset tetap di Ladang Zamrud pada tahun 2012 berbeza dengan rekod di Ibu Pejabat dan tiada semakan dan pelarasan semula dilakukan bagi memastikan rekod-rekod yang diselenggarakan adalah tepat. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, perbezaan maklumat aset tetap berlaku kerana tiada pegawai dilantik untuk menyelaraskan daftar aset dan inventori. Justeru itu PPASB telah melantik pegawai aset dan dipertanggungjawabkan menyelaraskan segala daftar aset dan inventori.**
- b. Semakan Audit mendapati pemeriksaan fizikal aset di Ibu Pejabat tidak dijalankan sekurang-kurangnya setahun sekali bagi memastikan tahap penggunaan, keperluan penyelenggaraan dan pembaikan yang diperlukan. Sekiranya terdapat kerosakan aset, borang kerosakan kenderaan dan komputer digunakan bagi memaklumkan penyelenggaraan perlu dilakukan dan dikemukakan kepada Jabatan pentadbiran untuk kelulusan. Bagaimanapun, pemeriksaan aset dan stok di ladang dijalankan

setiap tahun dan sekiranya tidak ekonomi untuk dibaiki, cadangan pelupusan akan dibuat.

- c. Tiada jadual penyelenggaraan disediakan untuk semua kenderaan PPASB dan aset lain yang memerlukan penyelenggaraan serta tiada buku log bagi setiap kenderaan disediakan bagi merekodkan destinasi/tujuan penggunaan kenderaan. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, PPASB telah melantik seorang pegawai aset yang bertanggungjawab menguruskan aset PPASB termasuk menyediakan jadual penyelenggaraan.**
- d. Aset mesin pertanian yang digunakan di ladang tidak dilabel dengan nombor pendaftaran dan hak milik PPASB yang kekal. **Menurut maklum balas PPASB bertarikh 24 Oktober 2013, pihak pengurusan maklum dan akan mengambil tindakan bagi memastikan aset-aset di ladang dilabel secara kekal.**

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya Tadbir Urus Korporat PPASB adalah baik namun boleh dipertingkatkan lagi terutamanya dalam menyediakan perancangan strategik dan *Key Performance Indicator* serta pengurusan aset.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan objektif penubuhan PIJ Plantation & Agriculture Sdn. Bhd. (PPASB) dapat dicapai sepenuhnya dan PIJ Holdings Sdn. Bhd. sebagai pemegang ekuiti mendapat *value for money*, adalah disyorkan PPASB mengambil tindakan seperti berikut:

- 3.5.1.** Memastikan langkah diambil bagi meningkatkan pengeluaran BTS ladang kelapa sawit dan mencapai sasaran pengeluaran ditetapkan serta mengatasi kekurangan tenaga pekerja ladang dengan segera supaya sumber pendapatan utama PPASB tidak terjejas.
- 3.5.2.** Memastikan perbandingan dan perundingan harga dilakukan sebelum pelantikan agen pembeli hasil BTS supaya harga adalah kompetitif dan dapat menjana hasil lebih tinggi.
- 3.5.3.** Memastikan semua aktiviti usaha sama dan perlantikan sebagai agen disediakan perjanjian dan penguatkuasaan terhadap syarat perjanjian dilakukan bagi menentukan hak-hak PPASB sentiasa terpelihara.
- 3.5.4.** Memperkemaskan dan mengamalkan tadbir urus korporat syarikat dengan menjadikan Pekeliling Kerajaan dan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia sebagai amalan terbaik bagi memelihara kepentingan Kerajaan Negeri Johor.
- 3.5.5.** Menentukan tahap risiko dalam setiap aktiviti yang dilaksanakan bagi memudahkan perancangan strategik syarikat dan *Key Performance Indicator* (KPI) ditentukan untuk mengukur prestasi syarikat.



PENUTUP

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 kurangnya latihan kepada pegawai terlibat serta tidak ada penyeliaan yang berkesan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor. 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
26 Januari 2014**



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

www.audit.gov.my