



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2013

Aktiviti Jabatan/Agensi Dan
Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI PAHANG

SIRI 3



JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2013

Aktiviti Jabatan/Agensi
Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI PAHANG

SIRI 3

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



KANDUNGAN

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
KATA PENDAHULUAN	vii
INTISARI LAPORAN	xi
AKTIVITI JABATAN/AGENSI NEGERI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI	
PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI PAHANG Pengurusan Sewaan Premis	3
MAJLIS PERBANDARAN BENTONG MAJLIS DAERAH CAMERON HIGHLANDS Pengurusan Kemudahan Awam	18
LKPP CORPORATION SDN. BHD. Dominion Square Sdn. Bhd.	34
PENUTUP	55



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 Pahang. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan Laporan Ketua Audit Negara untuk dibentangkan di Parlimen manakala Duli Yang Maha Mulia Sultan Pahang menitahkan untuk membentangkan Laporan Ketua Audit Negara di Dewan Undangan Negeri Pahang.
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 dibentang 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 penambahan bagi meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan memberikan pandangan serta syor melalui pengauditan yang dijalankan. Saya berharap Laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Pahang Tahun 2013 Siri 3 ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahan dan meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat seperimana hasrat Kerajaan.
3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 3 Agensi Kerajaan Negeri dan satu Syarikat Kerajaan Negeri. Pengauditan terhadap aktiviti Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan 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 Pahang. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 8 syor untuk diambil tindakan Ketua Jabatan/Ketua Pegawai Eksekutif berkenaan.

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



(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)
Ketua Audit Negara
Malaysia

Putrajaya
17 September 2014



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

1. PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI PAHANG

- Pengurusan Sewaan Premis

1.1. Pengurusan sewaan premis Perbadanan Kemajuan Negeri Pahang (PKNP) adalah diuruskan oleh Bahagian Pengurusan Harta PKNP. Antara lain fungsi Bahagian Pengurusan Harta ini adalah memastikan semua premis komersial, sosial dan perumahan disewakan kepada pelanggan yang layak dengan kadar yang berpatutan serta menentukan kutipan sewa dikutip sewajarnya. Pada 1 April 2014 jumlah premis PKNP yang disewakan adalah sebanyak 710 unit. Premis ini adalah terdiri daripada kedai komersial, Pusat Pertumbuhan Desa (PPD), lot kediaman, lot industri, ruang pejabat dan kompleks pelancongan di seluruh Negeri Pahang. Pada akhir tahun 2011, 2012 dan 2013 jumlah kutipan sewa bagi premis sewaan PKNP adalah berjumlah RM6.39, RM6.35 dan RM6.38 juta masing-masing. Selain menjana pendapatan kepada PKNP, sewaan premis ini juga merupakan tanggungjawab sosial kepada masyarakat terutama kepada penduduk luar bandar.

1.2. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mac hingga Mei 2014 mendapati pada keseluruhannya pengurusan sewaan premis oleh PKNP adalah memuaskan. Daripada 710 unit premis sewaan PKNP, 640 unit telah disewakan. Tindakan undang-undang terhadap penyewa yang gagal menjelaskan tunggakan sewa juga ada diambil dan prestasi kutipan sewa juga adalah baik. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang memerlukan tindakan penambahbaikan seperti:

- Semakan semula kadar sewa tidak dibuat secara berkala.
- Pelarasan terhadap kadar deposit tidak dibuat.
- Kos penyenggaraan yang tinggi.
- Premis tidak disewakan serta tunggakan sewa yang tinggi.

1.3. Bagi memastikan pengurusan sewaan premis PKNP diurus dengan cekap, teratur serta mencapai objektif yang ditetapkan serta kerajaan mendapat *value for money* bagi kos yang dibelanjakan adalah disyorkan PKNP mengambil tindakan seperti berikut:

1.3.1. Melaksanakan semakan semula kadar sewa dan bayaran deposit terhadap semua premis supaya selaras dengan kadar semasa.

1.3.2. Melaksanakan pemantauan berterusan terhadap semua premis yang disewa bagi memastikan syarat perjanjian adalah dipatuhi serta melaksanakan tindakan undang-undang dan penguatkuasaan yang lebih serius kepada penyewa yang tidak menjelaskan sewa.

1.3.3. Mempertingkatkan promosi penyewaan bagi mengurangkan jumlah premis yang kosong.

2. MAJLIS PERBANDARAN BENTONG
MAJLIS DAERAH CAMERON HIGHLAND
- Pengurusan Kemudahan Awam

2.1. Majlis Perbandaran Bentong (MPB) dan Majlis Daerah Cameron Highlands (MDCH) adalah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang telah ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Luas kawasan pentadbiran MPB ialah 1,105 km persegi manakala luas kawasan pentadbiran MDCH ialah 31.8 km persegi. Antara tanggungjawab MPB dan MDCH ialah menyediakan infrastruktur, kemudahan awam dan rekreasi untuk keselesaan pengunjung serta kesejahteraan hidup masyarakat di seluruh kawasan pentadbirannya. Bagi mencapai objektif tersebut salah satu tanggungjawab yang perlu dilaksanakan adalah memberi perkhidmatan kepada penduduk setempat termasuk membuat perancangan, pembangunan, pengawalan dan penyenggaraan kemudahan awam. Kemudahan awam merupakan kemudahan tempat, kawasan, bangunan atau prasarana yang penggunaannya dikongsi oleh masyarakat setempat yang meliputi 3 kategori utama iaitu kemudahan pengurusan kejiranan, kemudahan rekreasi dan riadah serta kemudahan prasarana.

2.2. Bagi tempoh 2011 hingga 2013, MPB telah membelanjakan sejumlah RM5.61 juta daripada RM8.88 juta peruntukan bagi tujuan pembangunan serta penyenggaraan kemudahan awam. Manakala MDCH, memperoleh peruntukan sejumlah RM8.83 juta dan telah membelanjakan RM6.37 juta.

2.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan April hingga Jun 2014 mendapati pengurusan kemudahan awam adalah kurang memuaskan namun begitu pemantauan yang dilaksanakan oleh PBT tersebut adalah memuaskan. Antara perkara yang perlu dipertingkatkan adalah seperti berikut:

- Kemudahan awam belum disenggara dengan sempurna.
- Kemudahan awam yang dibina tidak digunakan.
- Dokumen perjanjian dewan dan tandas belum disediakan.

2.4. Bagi mempertingkatkan pengurusan kemudahan awam supaya dapat diuruskan dengan cekap agar dapat memberi keselesaan kepada pengguna, adalah disyorkan Majlis Perbandaran Bentong dan Majlis Daerah Cameron Highlands mengambil langkah penambahbaikan seperti berikut:

2.4.1. Majlis Perbandaran Bentong dan Majlis Daerah Cameron Highlands perlu menyenggara kemudahan awam yang rosak dan mengatasi masalah kebersihan di tempat tersebut bagi memastikan ia dapat berfungsi dengan baik dan berkeadaan bersih.

2.4.2. Majlis Perbandaran Bentong perlu mengambil tindakan mengubah fungsi pasar kepada jenis kemudahan lain supaya kemudahan awam tersebut tidak terus terbiar serta tidak digunakan.

2.4.3. Majlis Perbandaran Bentong perlu menyedia dan memperbaharui perjanjian penyewaan dewan serta tandas agar kepentingan PBT dan kemudahan awam terjaga.

3. LKPP CORPORATION SDN. BHD.

- **Dominion Square Sdn. Bhd.**

3.1. Dominion Square Sdn. Bhd. (DSSB) ditubuhkan pada 12 Jun 1997 dan memulakan operasinya pada tahun 2003. DSSB dimiliki oleh LKPP Corporation Sdn. Bhd. (LCSB) yang merupakan syarikat subsidiari milik penuh Lembaga Kemajuan Perusahaan Pertanian (LKPP) Negeri Pahang dengan pegangan saham sebanyak 85%. Selain itu, DSSB turut dimiliki oleh Koperasi LKPP Pahang Berhad dengan pegangan saham sebanyak 15%. Modal dibenarkan DSSB berjumlah RM10 juta dan modal berbayar berjumlah RM6.74 juta. Objektif penubuhan DSSB adalah untuk menjadi syarikat yang mengeluarkan minyak sawit dan hasil lain daripada buah kelapa sawit secara efektif dan cekap serta mampu bersaing dengan syarikat lain. Aktiviti utama DSSB adalah membeli dan memproses buah tandan segar (BTS) bagi menghasilkan minyak sawit mentah (MSM) dan isirung sawit (ISR). Selain itu, DSSB melalui MyAgri turut menjalankan aktiviti pemprosesan sisa buangan kelapa sawit bagi menghasilkan baja. Hal ini selari dengan visi syarikat untuk menjadi peneraju utama dalam bidang pemprosesan buah kelapa sawit dan mencebur dalam industri huluan dan hiliran.

3.2. Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2014 mendapati prestasi kewangan DSSB adalah baik kerana telah mencatat keuntungan setiap tahun serta menunjukkan peningkatan dalam keuntungan terkumpul bagi tempoh 2010 hingga 2012. Pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat pula adalah memuaskan, namun terdapat beberapa kelemahan yang boleh ditambah baik. Secara ringkasnya, kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Purata Kadar Perahan Minyak (KPM) bagi MSM dan ISR tidak mencapai sasaran yang ditetapkan.
- Pekerja tidak mematuhi peraturan keselamatan yang ditetapkan.

3.3. Bagi memastikan objektif DSSB dapat dicapai, adalah disyorkan DSSB mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:

3.3.1. Mempertingkatkan kualiti MSM selaras dengan standard yang ditetapkan oleh MPOB serta berusaha bagi memastikan sasaran purata KPM yang telah ditetapkan tercapai.

3.3.2. Memperketatkan kawalan keselamatan di kilang bagi mengelakkan kemalangan.



**AKTIVITI
JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI**

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI PAHANG

1. PENGURUSAN SEWAAN PREMIS

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Pengurusan sewaan premis Perbadanan Kemajuan Negeri Pahang (PKNP) adalah diuruskan oleh Bahagian Pengurusan Harta PKNP. Antara lain fungsi Bahagian Pengurusan Harta ini adalah memastikan semua premis komersial, sosial dan perumahan disewakan kepada pelanggan yang layak dengan kadar yang berpatutan serta menentukan kutipan sewa dikutip sejarnya. Sewaan premis ini adalah selaras dengan objektif penubuhan PKNP sebagai agensi pembangunan Negeri yang bertanggungjawab bagi meningkat, mendorong, memberi kemudahan dan menjalankan usaha pembangunan ekonomi serta sosial Negeri terutama di kawasan luar Bandar.

1.1.2. Pada 1 April 2014 jumlah premis PKNP yang disewakan adalah sebanyak 710 unit. Premis ini adalah terdiri daripada kedai komersial, Pusat Pertumbuhan Desa (PPD), lot kediaman, lot industri, ruang pejabat dan kompleks pelancongan di seluruh Negeri Pahang seperti di **Jadual 1.1**. Pada akhir tahun 2011, 2012 dan 2013 jumlah kutipan sewa bagi premis sewaan PKNP adalah berjumlah RM6.39, RM6.35 dan RM6.38 juta masing-masing. Selain menjana pendapatan kepada PKNP, sewaan premis ini juga merupakan tanggungjawab sosial kepada masyarakat terutama kepada penduduk luar bandar.

Jadual 1.1
Premis Sewaan PKNP Mengikut Daerah Dan Jenis

Bil.	Daerah	Kedai Komersial	PPD	Lot Kediaman	Lot Industri	Ruang Pejabat	Kompleks Pelancongan	Jumlah
1.	Kuantan	173	13	54	8	115	1	364
2.	Pekan	10	6	14	7	-	-	37
3.	Temerloh	13	22	49	-	2	-	86
4.	Bentong	2	12	-	10	-	-	24
5.	Raub	1	5	-	-	8	-	14
6.	Jerantut	4	77	-	-	-	1	82
7.	Kuala Lipis	1	15	4	6	-	-	26
8.	Rompin	13	23	1	-	-	1	38
9.	Maran	1	9	-	-	-	-	10
10.	Bera	3	26	-	-	-	-	29
Jumlah		221	208	122	31	125	3	710

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.1.3. Bagi menjaga kepentingan PKNP dan penyewa satu perjanjian sewaan akan dibuat antara PKNP dan penyewa. PKNP akan menyediakan kemudahan premis untuk disewa dan penyenggaraan yang terlibat. Manakala antara syarat yang perlu dipatuhi oleh penyewa pula

adalah berkaitan wang pendahuluan, penjagaan harta, kebersihan, kegagalan membayar sewa dan sebagainya.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan sewaan premis oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Pahang telah diurus dengan teratur, cekap dan berkesan selaras dengan objektif yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan adalah meliputi pengurusan sewaan premis oleh PKNP bagi tahun 2011 hingga April 2014. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod dan dokumen berkaitan pengurusan sewaan premis bagi sampel yang dipilih serta mengkaji dan menganalisis data yang terlibat. Selain itu, lawatan ke tapak premis di Daerah Kuantan, Pekan, Temerloh, Raub, Kuala Lipis dan Bentong mengikut sampel Audit serta temu bual dengan pegawai berkaitan juga telah diadakan.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mac hingga Mei 2014 mendapati pada keseluruhannya pengurusan sewaan premis oleh PKNP adalah memuaskan. Daripada 710 unit premis sewaan PKNP, 640 unit telah disewakan. Tindakan undang-undang terhadap penyewa yang gagal menjelaskan tunggakan sewa juga ada diambil dan prestasi kutipan sewa juga adalah baik. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang memerlukan tindakan penambahbaikan seperti:

- Semakan semula kadar sewa tidak dibuat secara berkala.
- Pelarasan terhadap kadar deposit tidak dibuat.
- Kos penyenggaraan yang tinggi.
- Premis tidak disewakan serta tunggakan sewa yang tinggi.

1.4.1. Kadar Sewaan Premis

Premis PKNP yang disewakan adalah terdiri daripada pelbagai jenis dan terletak di pelbagai lokasi seperti di bandar, pinggir bandar dan luar bandar. Sehubungan itu, kadar sewa yang ditetapkan juga adalah berbeza bergantung kepada jenis premis, lokasi dan golongan sasaran. Semakan Audit mendapati kadar sewa yang dikenakan adalah diantara RM40 sebulan dan RM35,000 sebulan mengikut jenis premis. Semakan Audit terhadap kadar sewaan yang dikenakan mendapati perkara seperti berikut:

1.4.1.1. Semakan Semula Kadar Sewa Tidak Dibuat

- a. Perenggan 2 (b.) Perjanjian sewa PKNP menjelaskan semakan semula kadar sewa akan dibuat sebelum tamat sesuatu perjanjian sewaan atau pada bila-bila masa sebelumnya. Bagaimanapun semakan Audit mendapat terdapat 12 projek premis PKNP yang tidak dibuat semakan semula kadar sewa melebihi tempoh 10 tahun seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2

Semakan Kadar Sewa Tidak Dibuat Melebihi Tempoh 10 Tahun

Bil.	Nama Projek	Daerah	Kadar Sewa (RM)	Bil. Lot
1.	Kedai Kuantan Parade	Kuantan	2,000-2,137	3
2.	Kedai 1324 Beserah	Kuantan	250-400	7
3.	PPD Tanjung Batu Fasa 1&2	Pekan	100	5
4.	Kedai Bandar Baru Lanchang	Temerloh	100-400	4
5.	Kedai PPD Jambu Rias	Bentong	400	6
6.	PPD Sega 2	Raub	150	5
7.	PPD Kuala Tembeling	Jerantut	250	4
8.	PPD Ulu Cheka	Jerantut	100	2
9.	PPD Damak	Jerantut	150	2
10.	Kedai PPD Merapoh 2	Kuala Lipis	200-374	5
11.	Pusat Pertumbuhan Desa Tanjung Gemok	Rompin	100-400	17
12.	Rumah PKNP Kampung Tekek	Rompin	600	1
Jumlah				61

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

- b. Pihak Audit juga mendapat premis sewaan PKNP ini adalah terdiri daripada lot kedai komersial dan lot PPD. Lawatan Audit yang dijalankan pada 21 Mei 2014 di 3 lot kedai di Kuantan Parade, Kuantan yang dikenakan sewa antara RM2,000 hingga RM2,137 sebulan mendapat lot kedai ini masih beroperasi namun jenis perniagaan yang dijalankan oleh penyewa di lot tersebut kurang mendapat sambutan berbanding jenis perniagaan lain seperti di **Gambar 1.1** dan **Gambar 1.2**. Sehubungan itu, pihak PKNP masih mengekalkan kadar sewa yang sama.

Gambar 1.1

Lot Kedai Komersial Di Kuantan Parade Tiada Semakan Sewa Melebihi 10 Tahun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kuantan Parade, Kuantan
Tarikh: 21 Mei 2014

Gambar 1.2

Lot Kedai Komersial Di Kuantan Parade Tiada Semakan Sewa Melebihi 10 Tahun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kuantan Parade, Kuantan
Tarikh: 21 Mei 2014

- c. Manakala, lawatan Audit ke 9 unit lot Kedai 1324 di Beserah Kuantan yang tidak dibuat semakan semula kadar sewa melebihi 7 tahun mendapat masih ada 2 unit lot kedai yang kosong dan tidak disewakan dan lot kedai ini juga kurang mendapat sambutan kerana kedudukannya yang sedikit terlindung seperti di **Gambar 1.3** dan **Gambar 1.4** dan sewanya juga masih dikekalkan.



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kedai 1324 Beserah
Tarikh: 27 Mei 2014



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kedai 1324 Beserah
Tarikh: 27 Mei 2014

- d. **Maklum balas yang diterima daripada PKNP bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan semakan semula kadar sewa tidak dibuat adalah kerana beberapa sebab antaranya lokasi premis yang agak terlindung, kurangnya sambutan terhadap premis tersebut, kuasa beli masyarakat yang rendah, lokasi premis bukan lagi menjadi laluan utama dan keadaan premis yang agak uzur. Selain itu, ada juga antara premis tersebut seperti PPD Ulu Cheka dan PPD Damak pula dalam proses perjanjian untuk dijual kerana telah lama kosong dan tiada penyewa yang berminat.**

1.4.1.2. Sewa Yang Dikenakan Pada Kadar 50% Daripada Kadar Sebenar

- a. Semakan Audit juga mendapat ada premis yang disewakan pada kadar 50% daripada kadar sewaan sebenar seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3

Premis PKNP Yang Disewakan Pada Kadar 50% Daripada Kadar Sebenar

Bil.	Projek	Bil. Premis	Kadar Sewa Sebenar (RM)	Kadar Sewa Semasa (RM)	Alasan
1.	Putra Square, Kuantan	6	2,700	1,350	Kurang mendapat sambutan
2.	Kompleks Dagangan Mahkota	87	150-1,200	75- 600	Kurang mendapat sambutan kerana kawasan baharu membangun.
3.	Kompleks Bebas Cukai Pulau Tioman	2	2,000	1,000	Lokasi yang terlindung

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

- b. Hasil temubual Audit dengan pegawai PKNP mendapati antara sebab sewa dikenakan pada kadar 50% daripada kadar sebenar adalah kerana aduan daripada penyewa berkaitan kawasan yang baharu membangun, kurang mendapat sambutan dan lokasi yang kurang sesuai. Permohonan mengenai pengurangan kadar ini dibuat kepada Bahagian Pengurusan Harta PKNP dan diluluskan oleh Ketua Pegawai Eksekutif PKNP.
- c. Bagaimanapun lawatan Audit yang dijalankan pada 27 Mei 2014 bagi premis sewaan PKNP di Putra Square Kuantan mendapati lokasi perniagaan adalah strategik namun bergantung kepada jenis perniagaan yang dijalankan seperti di **Gambar 1.5**. Manakala, lawatan Audit ke Kompleks Dagangan Mahkota, Kuantan pula mendapati lokasi ini telah menjadi tumpuan ramai terutama bagi kedai makan seperti di **Gambar 1.6** memandangkan banyak bangunan Jabatan Kerajaan dan bangunan komersial yang dibina berhampiran lokasi ini. Sehubungan itu, kadar sewa premis ini perlu dibuat semakan semula dari semasa ke semasa.

Gambar 1.5
Pusat Komersial Indian Town
Putra Square, Kuantan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Putra Square, Kuantan
Tarikh: 27 Mei 2014

Gambar 1.6
Kompleks Dagangan Mahkota
Bandar Indera Mahkota, Kuantan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kompleks Dagangan Mahkota, Kuantan
Tarikh: 30 Mei 2014

- d. **Maklum balas yang diterima daripada PKNP bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan sewa dikenakan pada kadar 50% daripada kadar asal adalah kerana membantu Bumiputera membangunkan perniagaan dan perniagaan yang kurang mendapat sambutan serta lokasi yang terlindung.**

Pada pendapat Audit, PKNP patut membuat semakan semula kadar sewa secara berkala untuk memastikan kadar sewa yang dikenakan adalah bersesuaian dengan keadaan semasa, lokasi premis dan golongan sasar serta boleh memberi pulangan lebih baik kepada PKNP.

1.4.2. Deposit Sewa, Elektrik Dan Air

1.4.2.1. Wang pertaruhan atau deposit perlu dikenakan kepada setiap penyewa premis bagi menjamin hak pemberi sewa apabila berlaku sesuatu perkara yang melanggar perjanjian. Perenggan 2 (a) Perjanjian Sewaan PKNP menghendaki penyewa menjelaskan wang pertaruhan (deposit) sewa dan sewa bulan pertama sebaik sahaja perjanjian sewaan ditandatangani. Deposit sewa dikenakan pada kadar 3 bulan sewa manakala deposit elektrik dan air dikenakan mengikut jenis premis dan kenaan bayaran oleh pihak ketiga.

1.4.2.2. Semakan Audit terhadap bayaran deposit sewa, elektrik dan air bagi 7 projek yang disewakan mendapat 4 premis tidak dikenakan bayaran deposit sewa, 41 premis tidak dikenakan bayaran deposit elektrik dan 19 premis tidak dikenakan bayaran deposit air. Selain itu, semakan Audit juga mendapat kadar deposit yang dikenakan adalah berbeza antara satu sama lain dan tidak dilaraskan apabila bayaran sewa dinaik atau diturunkan. **Jadual 1.4** menunjukkan perbezaan kadar bagi deposit yang dikenakan.

Jadual 1.4

Perbezaan Kadar Bagi Deposit Sewa, Elektrik Dan Air Yang Dikenakan

Bil.	Nama Projek	Bil. Premis Yang Disewa	Kadar Sewa Semasa (RM)	Deposit Sewa		Deposit Elektrik		Deposit Air	
				(RM)	Bil. Premis	(RM)	Bil. Premis	(RM)	Bil. Premis
1.	Flat Jalan Haji Ahmad Temerloh	31	220	880	1	200	12	100	13
				720	1	150	1	60	16
				660	18	0	18	0	2
				540	10				
				480	1				
2.	Flat Jalan Poniah 1 Mentakab	8	220	660	5	150	1	100	1
				480	1	0	7	60	3
				120	1			0	4
				0	1				
3.	Flat Jalan Poniah 2 Mentakab	7	220	660	3	0	7	60	5
				600	2			0	2
				0	2				
4.	Bangunan Jalan Engku Muda Mansor, Pekan	7	220	660	1	200	1	100	1
				630	1	0	6	60	4
				600	2			0	2
				540	2				
				480	1				
5.	Bangunan Percetakan Jalan Besar, Kuantan	6	3,050 hingga 6,100	9,149 hingga 18,300	6	500	6	0	6
6.	Pesona Adventure Camp & Chalet	1	1,500	4,500	1	0	1	0	1
7.	R & R Bandar Baru Seberang Jelai	1	2,000	0	1	0	1	0	1
8.	Bangunan PKNP Padang Lalang	1	35,000	100,800	1	0	1	0	1

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.4.2.3. Maklum balas yang diterima daripada PKNP bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan beberapa tindakan telah diambil bagi menyelaraskan semula bayaran deposit ini antaranya bayaran deposit 3 bulan sewa kepada semua penyewa bermula dengan Daerah Kuantan. Keutamaan adalah kepada penyewa yang akan tamat tempoh penyewaan dalam masa terdekat. Selain itu deposit elektrik dan air juga akan dikenakan kepada penyewa mengikut kadar deposit yang dikenakan oleh Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan Perbadanan Air Pahang Berhad (PAIP).

Pada pendapat Audit, pelarasan terhadap bayaran wang pertaruhan/deposit perlu dibuat mengikut keadaan semasa bagi menjaga kepentingan PKNP sebagai pemberi sewa dan pemilik aset.

1.4.3. Penyenggaraan Premis

1.4.3.1. Penyenggaraan terhadap premis dijalankan adalah untuk memastikan premis berfungsi dengan baik secara berterusan dan selamat digunakan, memelihara dan memanjangkan jangka hayat sesebuah premis, mengurangkan kerosakan, menjamin keselamatan pengguna dan memelihara imej pemilik premis. Sehubungan itu, lawatan Audit telah dijalankan terhadap 28 projek premis PKNP di 7 daerah iaitu Kuantan, Pekan, Rompin, Temerloh, Kuala Lipis, Raub dan Bentong. Semakan Audit mendapati kos penyenggaraan bagi 7 projek tersebut adalah seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Kos Penyenggaraan Mengikut Projek Bagi Sampel Audit

Bil.	Daerah	Nama Projek	Hasil Tahunan (RM)	Kos Penyenggaraan Tahunan		
				2011 (RM)	2012 (RM)	2013 (RM)
1.	Kuantan	Bangunan 45N Jalan Besar	72,000	243	61,990	268,283
2.	Kuantan	Kompleks Dagangan Mahkota	169,890	69,489	154,797	272,213
3.	Rompin	Kompleks Bebas Cukai Pulau Tioman	50,880	33,200	30,000	52,450
4.	Bentong	Kedai PPD Jambu Rias	28,800	-	-	27,771
5.	Raub	PPD Sega 2	9,000	35,700	4,800	9,907
6.	Temerloh	Flat Jalan Ahmad Shah Temerloh	89,760	41,023	8,365	41,180
7.	Kuantan	Kedai 1324 Beserah	39,000	12,941	13,162	16,782
Jumlah			459,330	192,596	273,114	688,586

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.4.3.2. Analisis Audit terhadap kos penyenggaraan premis PKNP berbanding hasil kutipan tahunan mendapati ada premis PKNP di mana kos penyenggaraannya adalah lebih tinggi daripada hasil kutipan tahunan seperti di Bangunan 45N Jalan Besar dan Kompleks Dagangan Mahkota di Kuantan. Selain itu, pihak Audit juga mendapati penyenggaraan di PPD Sega 2 Raub, Kedai 1324 Beserah dan Kompleks Bebas Cukai Pulau Tioman adalah lebih kerap berbanding premis lain. Bagaimanapun, lawatan Audit ke beberapa premis PKNP yang lain mendapati walaupun kos penyenggaraan bagi premis adalah tinggi namun masih terdapat premis yang tidak diselenggara dengan baik, berkeadaan kotor, kurang selamat dan dikelilingi semak samun seperti di **Gambar 1.7** hingga **Gambar 1.16**.

Gambar 1.7
Pintu Masuk Pusat Inkubator Dipenuhi Semak Samun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kompleks Inkubator Peramu, Pekan
Tarikh: 30 April 2014

Gambar 1.9
Bahagian Belakang Bangunan Flat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Jalan Engku Muda Mansor,
Pekan
Tarikh: 30 April 2014

Gambar 1.11
Bahagian Tengah Bangunan Flat Dipenuhi Sampah



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Jalan Ahmad Shah, Temerloh
Tarikh: 28 April 2014

Gambar 1.8
Belakang Bangunan Pusat Inkubator Dipenuhi Semak Samun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kompleks Inkubator Peramu, Pekan
Tarikh: 30 April 2014

Gambar 1.10
Balkoni Flat Dipenuhi Najis Burung



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Jalan Engku Muda Mansor,
Pekan
Tarikh: 30 April 2014

Gambar 1.12
Pemasangan Paip Yang Tidak Teratur Di Tangga Flat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Jalan Ahmad Shah, Temerloh
Tarikh: 28 April 2014

Gambar 1.13
Paip Air Yang Dibiarkan Tergantung



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Flat Jalan Tengku Kudin, Raub
Tarikh: 29 April 2014

Gambar 1.14
Dinding Bangunan Berkulat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Flat Jalan Tengku Kudin, Raub
Tarikh: 28 April 2014

Gambar 1.15
Kawasan Sekeliling Rumah Dipenuhi Semak Samun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah PKNP Kg. Tekek, Pulau Tioman
Tarikh: 27 Mei 2014

Gambar 1.16
Kawasan Depan Premis Dipenuhi Semak Samun



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah PKNP Kg. Tekek, Pulau Tioman
Tarikh: 27 Mei 2014

1.4.3.3. Penyenggaraan premis akan dibuat apabila berlaku kerosakan ketara pada premis seperti premis lama, usang atau berlaku kerosakan struktur. Selain itu, penyenggaraan juga dibuat apabila PKNP menerima aduan daripada penyewa. Semakan Audit mendapati pada tahun 2011, 2012 dan 2013 bilangan aduan yang diterima adalah berjumlah 188 kes, 232 kes dan 181 kes masing-masing.

1.4.3.4. Maklum balas yang diterima daripada PKNP bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan sebelum ini PKNP kurang memberi tumpuan kepada penyenggaraan berkala menyebabkan bangunan premis rosak teruk. Penyenggaraan hanya dilaksanakan terhadap kerosakan yang kritikal sahaja. PKNP juga akan melantik pembekal bagi melakukan kerja-kerja penyenggaraan berkala disekitar premis yang dipenuhi semak samun dan kotoran.

Pada pendapat Audit, penyenggaraan premis oleh PKNP adalah kurang berkesan kerana melibatkan kos yang tinggi. Selain itu, masih terdapat premis yang memerlukan penyenggaraan.

1.4.4. Premis Kosong

1.4.4.1. Sewaan premis merupakan salah satu hasil utama PKNP. Hasil sewaan ini akan dapat dimaksimumkan jika kesemua premis PKNP dapat disewakan. Mengikut laporan Sistem Pengurusan Harta Sewa, PKNP memiliki 710 unit premis yang boleh disewakan. Bagaimanapun, pada April 2014 semakan Audit mendapati sebanyak 70 premis PKNP tidak disewakan. Analisis Audit terhadap premis kosong tersebut mendapati sebanyak 34 premis yang tidak disewakan melebihi tempoh 12 bulan seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Premis Yang Tidak Disewakan Lebih Daripada 12 Bulan

Bil.	Daerah	Alamat Premis	Tarikh Kosong	Tempoh (Bulan)
1.	Kuantan	Lot 4.01, Kompleks Teruntum	Tahun 2000	159
2.	Kuantan	Lot 4.02, Kompleks Teruntum	Tahun 2000	159
3.	Jerantut	No. B21, PPD Kuala Tembeling	Tahun 2000	159
4.	Jerantut	No. 11, PPD Ulu Cheka	Tahun 2000	159
5.	Rompin	No. 14(27), PPD Tg. Gemok	Tahun 2000	159
6.	Jerantut	No. B17, PPD Kuala Tembeling	01/12/2003	124
7.	Kuantan	Suite 9.06, Kompleks Teruntum	01/06/2005	104
8.	Kuantan	No. B-10, Tingkat Atas Kedai 1324 Beserah	01/01/2005	99
9.	Kuantan	Tingkat 4 (B), Bangunan Percetakan Jalan Besar	01/08/2006	92
10.	Rompin	No. 1-1, Kompleks Bebas Cukai Pulau Tioman, Kg. Tekek.	01/06/2008	70
11.	Kuantan	Lot BF 4, Kompleks Dagangan Mahkota	01/11/2008	65
12.	Kuantan	Tingkat Bawah (B), Bangunan Percetakan Jalan Besar	01/08/2009	56
13.	Kuantan	Tingkat 1(A), Bangunan Percetakan Jalan Besar	01/08/2009	56
14.	Kuantan	Suite 11.01, Kompleks Teruntum	01/12/2009	52
15.	Kuantan	Suite 11.08, Kompleks Teruntum	01/02/2010	49
16.	Jerantut	No. B18, PPD Kuala Tembeling	01/07/2010	45
17.	Kuantan	Suite 11.02, Kompleks Teruntum	03/03/2011	37
18.	Kuantan	Lot F32(g), Kedai Kuantan Parade	01/04/2012	24
19.	Kuantan	Lot BF 5, Kompleks Dagangan Mahkota	01/04/2012	24
20.	Kuantan	No. 51, Malay Town Putra Square	31/05/2012	22
21.	Kuantan	Suite 10.06, Kompleks Teruntum	01/08/2012	20
22.	Kuantan	Suite 6.08, Kompleks Teruntum	01/10/2012	18
23.	Kuantan	No. B-14, Tingkat Atas Kedai 1324 Beserah	01/10/2012	18
24.	Pekan	No. 3B, Flat LKNP Jalan Engku Muda Mansor	01/11/2012	17
25.	Kuantan	Lot 3.09, Kompleks Teruntum	01/12/2012	16
26.	Kuantan	Tingkat 4 (A), Bangunan Percetakan Jalan Besar	01/01/2012	16
27.	Kuantan	Tingkat 5 (A), Bangunan Percetakan Jalan Besar	01/01/2012	16
28.	Kuantan	Tingkat 5 (B), Bangunan Percetakan Jalan Besar	01/01/2012	16
29.	Kuantan	Lot DF 16, Kompleks Dagangan Mahkota	30/11/2012	16
30.	Pekan	No. 4C, Flat LKNP Jalan Engku Muda Mansor	01/12/2012	16
31.	Rompin	No. 10(45), PPD Tg. Gemok	01/12/2012	16
32.	Rompin	No. 11(44), PPD Tg. Gemok	01/12/2012	16
33.	Pekan	Ruang Pejabat, Kompleks Inkubator Peramu	01/04/2013	12
34.	Temerloh	No. 42A, Tingkat 1, Flat LKNP Jalan Ahmad Shah	01/04/2013	12

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.4.4.2. Temu bual Audit dengan pegawai PKNP mendapati premis yang lama kosong ini adalah kerana keadaannya yang rosak, lokasi yang kurang strategik dan tidak ada penyewa yang berminat. Lawatan Audit ke premis kosong yang lama tidak disewakan mendapati ada di antara premis kosong ini yang berkeadaan baik seperti lot pejabat di Kompleks Teruntum (Suite 6, 9, 10 dan 11) dan Kompleks Bebas Cukai Pulau Tioman seperti di **Gambar 1.17**. Bagaimanapun, ada antaranya yang ditinggalkan penyewa dengan sampah sarap seperti di **Gambar 1.18** dan **Gambar 1.19** serta dijadikan stor seperti di **Gambar 1.20**.

Gambar 1.17
No. 1-1, Kompleks Bebas Cukai Pulau
Tioman, Kg. Tekek, Pulau Tioman
(70 bulan)



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kompleks Bebas Cukai Pulau Tioman
Tarikh: 27 Mei 2014

Gambar 1.18
Suite 11.02,
Kompleks Teruntum
(37 bulan)



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tingkat 11, Kompleks Teruntum
Tarikh: 28 Mei 2014

Gambar 1.19
No 14(27), PPD Tg. Gemok, Rompin
(159 bulan)



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPD Tanjung Gemok, Rompin
Tarikh: 28 Mei 2014

Gambar 1.20
Suite 11.01, Kompleks Teruntum
(52 bulan)



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tingkat 11, Kompleks Teruntum
Tarikh: 28 Mei 2014

1.4.4.3. Pihak Audit juga mendapati lot 4.01 dan 4.02 di Kompleks Teruntum seperti di **Gambar 1.21** dan **Gambar 1.22** tidak disewakan bagi tempoh 159 bulan. Pihak Audit mendapati lot ini merupakan satu ruangan yang besar dan boleh menyumbang pendapatan yang tinggi kepada PKNP jika disewakan. Kadar sewa yang ditetapkan bagi kedua lot ini adalah RM13,360 sebulan.

Gambar 1.21
Lot 4.01, Kompleks Teruntum
(159 Bulan)



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tingkat 4 Kompleks Teruntum
Tarikh: 28 Mei 2014

Gambar 1.22
Lot 4.02, Kompleks Teruntum
(159 Bulan)



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tingkat 4 Kompleks Teruntum
Tarikh: 27 Mei 2014

1.4.4.4. Maklum balas yang diterima daripada PKNP bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan PKNP telah mengeluarkan surat tawaran sewaan bagi 19 daripada 34 premis kosong di atas kepada penyewa yang berminat. Selain itu ada juga premis dalam proses untuk dijual seperti PPD Ulu Cheka Jerantut. Manakala, lot 4.01 dan 4.02 di Kompleks Teruntum Kuantan yang tidak mendapat sambutan sedang dikaji untuk dijadikan sebagai medan selera. Selain itu terdapat juga premis kosong seperti PPD Tg. Gemok di Rompin, Flat Jalan Ahmad Shah di Temerloh dan Flat Jalan Engku Muda Mansur di Pekan yang memerlukan penyenggaraan kerana mengalami kerosakan teruk.

Pada pendapat Audit, hasil sewaan PKNP dapat dimaksimumkan jika semua premis kosong ini dapat dibaik pulih dan disewakan segera.

1.4.5. Tunggakan Sewa

1.4.5.1. Pada April 2014, daripada 710 premis sewaan milik PKNP, 640 premis telah disewakan. Kadar sewaan bagi kesemua 710 premis PKNP ini adalah berjumlah RM566,016 sebulan. Bagaimanapun semakan Audit mendapati ada penyewa yang gagal membayar sewa bulanan, tidak mengikut perjanjian dan mengakibatkan sewa tertunggak. Semakan Audit juga mendapati tunggakan sewa adalah meningkat pada setiap tahun daripada RM4.21 juta pada tahun 2011 sehingga menjadi RM4.63 juta pada tahun 2013 seperti di Jadual 1.7.

Jadual 1.7
Tunggakan Sewa Premis Sewaan PKNP
Bagi Tempoh 2011 Hingga 2013

Tahun	Sewa Geran (RM)	Sewa Komersial (RM)	Sewa Sosial (RM)	Jumlah (RM)
2011	961,968	709,639	2,541,826	4,213,433
2012	1,160,585	704,703	2,636,239	4,501,527
2013	1,313,465	667,473	2,653,329	4,634,267

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.4.5.2. Analisis dan temu bual Audit mendapati tunggakan sewa yang semakin meningkat ini adalah disebabkan beberapa faktor antaranya seperti penyewa menghadapi masalah kewangan, sikap ambil mudah penyewa dalam menjelaskan sewa dan tindakan penguatkuasaan perjanjian dan kutipan sewa yang kurang tegas oleh PKNP. Analisis Audit juga mendapati 45 premis PKNP mempunyai tunggakan sewa melebihi 5 bulan sehingga 50 bulan dan penyewa yang mempunyai tunggakan tertinggi adalah seperti di **Jadual 1.8**.

Jadual 1.8
Premis Yang Mempunyai Tunggakan Sewa Tertinggi

Bil.	Alamat Premis	Kadar Semasa (RM)	Tunggakan Pada 1.4.2014 (RM)	Tempoh (Bulan)
Daerah Kuantan				
1.	2.01, Kompleks Teruntum, Jalan Mahkota	10,114	118,483	11.7
2.	2.03, Kompleks Teruntum, Jalan Mahkota	510	8,160	16
3.	3.02 (b), Kompleks Teruntum, Jln. Mahkota	3,544	56,712	16
4.	5., Kompleks Teruntum, Jalan Mahkota	8,108	129,728	16
5.	13, Kompleks Teruntum, Jalan Mahkota	34,600	553,600	16
6.	1, Lot 131A, Kompleks Inkubator Gebeng	12,500	180,000	14.4
7.	R & R, Bandar Baru Chendor	2,640	32,046	12.1
Daerah Jerantut				
8.	No. 10, PPD Damak Fasa 2b, Damak	180	4,380	24.3
Daerah Bentong				
9.	Lot 10098, Kompleks Inkubator Bentong	7,000	103,000	14.7
Daerah Temerloh				
10.	26A, Flat LKNP Jalan Ahmad Shah	220	10,990	52.3
Daerah Rompin				
11.	Persona Island Resort Kompleks Pelancongan Pulau Tioman	8,000	105,000	13.1

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.4.5.3. Pihak Audit mendapati PKNP telah mengambil tindakan terhadap penyewa yang mempunyai tunggakan dengan menghantar notis peringatan. Sekiranya penyewa gagal melunaskan tunggakan sewa melebihi 4 bulan, notis penamatkan sewa dan pengambilan milikan kosong premis akan dikeluarkan. Jika penyewa berkenaan masih gagal, tindakan undang-undang melalui peguam yang dilantik akan diambil termasuk menyita premis yang disewakan. Sebanyak 123 penyewa telah diambil tindakan undang-undang pada tahun 2011 hingga 2014 kerana gagal menjelaskan sewa dan sewa yang tertunggak. Daripada jumlah itu, sebanyak 20 premis telah disita manakala 34 kes telah dibawa ke mahkamah dan telah diputuskan. Maklumat berkaitan tindakan undang-undang yang telah diambil oleh PKNP terhadap tunggakan sewa mengikut daerah adalah seperti di **Jadual 1.9**.

Jadual 1.9

Tindakan Undang-Undang Yang Diambil Oleh PKNP Mengikut Daerah

Bil.	Daerah	Bilangan Penyewa	Notis	Peringatan	Sita	Perintah Mahkamah
1.	Kuantan	51	40	13	9	11
2.	Pekan	6	5	3	0	1
3.	Temerloh	22	22	7	4	10
4.	Bentong	2	2	0	0	1
5.	Raub	1	1	0	0	0
6.	Jerantut	17	14	4	2	2
7.	Lipis	10	7	4	1	2
8.	Rompin	8	7	3	2	4
9.	Maran	0	0	0	0	0
10.	Bera	6	3	2	2	3
Jumlah		123	101	36	20	34

Sumber: Bahagian Pengurusan Harta PKNP

1.4.5.4. **Maklum balas yang diterima daripada PKNP bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan tindakan undang-undang sewajanya telah diambil terhadap semua penyewa yang mempunyai tunggakan, namun sebahagian kes masih belum selesai. Bagaimanapun bagi Pasdec Corporation Sdn. Bhd. yang merupakan anak syarikat kepada PKNP perbincangan dan penyelarasaran akan diadakan bagi menyelesaikan sewa yang tertunggak.**

Pada pendapat Audit, tunggakan sewa yang semakin meningkat boleh menjelaskan kedudukan hasil PKNP.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan sewaan premis Perbadanan Kemajuan Negeri Pahang (PKNP) diurus dengan cekap, teratur serta mencapai objektif yang ditetapkan serta kerajaan mendapat *value for money* bagi kos yang dibelanjakan adalah disyorkan PKNP mengambil tindakan seperti berikut:

1.5.1. Melaksanakan semakan semula kadar sewa dan bayaran deposit terhadap semua premis supaya selaras dengan kadar semasa.

1.5.2. Melaksanakan pemantauan berterusan terhadap semua premis yang disewa bagi memastikan syarat perjanjian adalah dipatuhi serta melaksanakan tindakan undang-undang dan penguatkuasaan yang lebih serius kepada penyewa yang tidak menjelaskan sewa.

1.5.3. Mempertingkatkan promosi penyewaan bagi mengurangkan jumlah premis yang kosong.

MAJLIS PERBANDARAN BENTONG MAJLIS DAERAH CAMERON HIGHLANDS

2. PENGURUSAN KEMUDAHAN AWAM

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Majlis Perbandaran Bentong (MPB) dan Majlis Daerah Cameron Highlands (MDCH) adalah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang telah ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Luas kawasan pentadbiran MPB ialah 1,105 km persegi manakala luas kawasan pentadbiran MDCH ialah 31.8 km persegi. Antara tanggungjawab MPB dan MDCH ialah menyediakan infrastruktur, kemudahan awam dan rekreasi untuk keselesaan pengunjung serta kesejahteraan hidup masyarakat di seluruh kawasan pentadbirannya. Bagi mencapai objektif tersebut salah satu tanggungjawab yang perlu dilaksanakan adalah memberi perkhidmatan kepada penduduk setempat termasuk membuat perancangan, pembangunan, pengawalan dan penyenggaraan kemudahan awam. Kemudahan awam merupakan kemudahan tempat, kawasan, bangunan atau prasarana yang penggunaannya dikongsi oleh masyarakat setempat yang meliputi 3 kategori utama iaitu kemudahan pengurusan kejiranan, kemudahan rekreasi dan riadah serta kemudahan prasarana seperti **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Kategori Kemudahan Awam

Bil.	Kategori	Kemudahan
1.	Kemudahan Pengurusan Kejiranan	Dewan orang ramai, balai raya, stadium dan dataran perbandaran.
2.	Kemudahan Rekreasi Dan Riadah	Padang permainan kanak-kanak, gelanggang permainan, padang bola, laluan pejalan kaki/joging, kolam renang dan wakaf.
3.	Kemudahan Prasarana	Perhentian bas dan teksi, tandas awam, pondok menunggu bas, tempat letak kereta, jeti dan jejantas.

Sumber: Jabatan Audit Negara

2.1.2. Bagi tempoh 2011 hingga 2013, MPB telah membelanjakan sejumlah RM5.61 juta daripada RM8.88 juta peruntukan bagi tujuan pembangunan serta penyenggaraan kemudahan awam. Manakala MDCH, memperoleh peruntukan sejumlah RM8.83 juta dan telah membelanjakan RM6.37 juta.

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada aspek pengurusan kemudahan awam sedia ada dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi memenuhi keperluan pengguna.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini tertumpu kepada kemudahan awam di MPB dan MDCH bagi tempoh 2012 hingga 2014 yang meliputi pasar, dewan, taman permainan, tandas, tempat letak kenderaan dan kemudahan Orang Kurang Upaya (OKU). Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak fail dan menganalisis data, pemeriksaan rekod kewangan dan dokumen pengurusan yang berkaitan dengan projek-projek kemudahan awam. Lawatan Audit turut dilaksanakan ke 49 kemudahan awam yang dipilih dalam kawasan pentadbiran MPB dan MDCH bersama pegawai yang bertanggungjawab. Selain itu, sebanyak 150 soal selidik diedarkan kepada orang awam di kawasan MPB dan MDCH untuk menilai tahap kepuasan pengguna terhadap kemudahan awam yang disediakan. Temu bual dengan orang awam dan pegawai kedua-dua PBT juga diadakan untuk mendapatkan maklumat tambahan.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan April hingga Jun 2014 mendapati pengurusan kemudahan awam adalah kurang memuaskan namun begitu pemantauan yang dilaksanakan oleh PBT tersebut adalah memuaskan. Antara perkara yang perlu dipertingkatkan adalah seperti berikut:

- Kemudahan awam belum disenggara dengan sempurna.
- Kemudahan awam yang dibina tidak digunakan.
- Dokumen perjanjian dewan dan tandas belum disediakan.

2.4.1. Penyenggaraan Kemudahan Awam

Penyenggaraan adalah penting bagi memastikan semua kemudahan awam berada dalam keadaan baik dan selamat digunakan. Budaya penyenggaraan berterusan perlu diamalkan sepenuhnya bagi meningkatkan kecekapan penggunaan kemudahan awam dan juga untuk memastikan keadaan fizikal berada dalam keadaan yang baik. MPB dan MDCH bertanggungjawab memastikan kemudahan awam disenggara apabila rosak, usang dan tidak berfungsi serta berada dalam keadaan bersih. Pada keseluruhannya, prestasi penyenggaraan kemudahan awam oleh PBT adalah seperti berikut:

2.4.1.1. Kemudahan Awam Belum Disenggara Dengan Sempurna

Pihak Audit telah melaksanakan lawatan ke 49 kemudahan awam di MPB dan MDCH yang merangkumi 15 bagi kategori kemudahan pengurusan kejiranan, 16 bagi kategori kemudahan rekreasi dan riadah serta 18 bagi kategori kemudahan prasarana. Lawatan Audit mendapati 21 daripada 49 kemudahan awam tersebut atau komponennya belum disenggara sewajarnya. Kemudahan awam yang belum disenggara seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.2
Penyenggaraan Kemudahan Awam Di MPB Dan MDCH

Bil.	Kategori	Kemudahan Awam	PBT		Jumlah	Penyenggaraan		
			MPB	MDCH		Ya	Tidak	
1.	Kemudahan Pengurusan Kejiranan	Pasar	3	4	7	5	2	
		Dewan	5	3	8	8	-	
Jumlah			8	7	15	13	2	
2.	Kemudahan Rekreasi Dan Riadah	Taman Permainan Kanak-kanak	8	7	15	-	15	
		Kolam Renang	1	-	1	1	-	
Jumlah			9	7	16	1	15	
3.	Kemudahan Prasarana	Tandas Awam	3	8	11	11	-	
		Tempat Letak Kenderaan	3	1	4	3	1	
		Kemudahan OKU	1	2	3	-	3	
Jumlah			7	11	18	14	4	
Jumlah Besar			24	25	49	28	21	

Sumber: Jabatan Audit Negara

Kerosakan ketara ditemui semasa pemeriksaan Audit adalah seperti berikut:

a. Pasar – Bangunan Usang

Tujuan pasar dibina adalah untuk menyediakan ruang niaga dan memudahkan orang awam mendapatkan keperluan harian. Kemudahan utama yang perlu ada di pasar ialah bekalan air bagi memudahkan kerja pembersihan dilakukan. Jumlah pasar yang terdapat di kawasan seliaan MPB ialah 11 buah dan di MDCH sebanyak 7 buah. Kadar sewa bulanan ruang niaga di kawasan seliaan MPB adalah antara RM12 hingga RM70. Manakala MDCH pula mengenakan kadar sewa ruang niaga adalah antara RM10 hingga RM250 sebulan. Semakan Audit mendapati:

- i. Pasar Besar Bentong adalah pasar utama yang mula beroperasi lebih 30 tahun yang lalu. Pasar ini menempatkan penjual sayur, daging halal dan tidak halal serta barang runcit di bawah satu bumbung dengan anggaran peniaga seramai 109 orang. Sejak ia beroperasi, tidak ada perubahan yang signifikan dibuat ke atas bangunan pasar melainkan kerja-kerja penyenggaraan kecil seperti sistem bekalan air, elektrik dan mengecat bangunan. Lawatan Audit mendapati bangunan tersebut berada dalam keadaan usang dan perlu penyenggaraan seperti di **Gambar 2.1** dan **Gambar 2.2**.

Gambar 2.1
Bangunan Pasar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Besar Bentong
Tarikh: 16 April 2014

Gambar 2.2
Tingkat Atas - Keadaan Koridor Pasar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Besar Bentong
Tarikh: 16 April 2014

- ii. Temubual dengan pegawai yang bertanggungjawab mendapati pengurusan MPB telah membincangkan cadangan pengubahsuaian pada Oktober 2013 bagi menaiktaraf bangunan Pasar Besar Bentong. MPB bercadang untuk menaik taraf pasar tersebut supaya ia dapat bersaing dengan pasar-pasar di daerah lain dan seiring dengan perkembangan semasa yang semakin moden. Sehingga April 2014, perkara tersebut masih dalam peringkat perbincangan. **Maklum balas yang diterima daripada MPB bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan pasar berkenaan dalam proses dinaik taraf.**
- iii. **Pasar Tidak Dibersihkan** - Lawatan Audit mendapati kebersihan Pasar Tanah Rata kurang memuaskan, di mana terdapat semak samun dan sampah sarap yang ditinggalkan oleh peniaga di belakang pasar. **Maklum balas yang diterima daripada MDCH bertarikh 11 Julai 2014, menjelaskan kebersihan pasar ini telah dimaklumkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pelaksanaan Kawasan (JPK) pada 19 Jun 2014 bagi membuat kajian semula penyerahan tugas Alam Flora Sdn. Bhd. dengan Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal Dan Pembersihan Awam.** Kebersihan pasar sebelum dan selepas mendapat teguran Audit seperti di **Gambar 2.3** dan **Gambar 2.4**.

Gambar 2.3
Kebersihan Pasar Kurang Memuaskan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Tanah Rata, Cameron Highlands
Tarikh: 22 April 2014

Gambar 2.4
Kebersihan Pasar Yang Telah Disenggara



Sumber: Majlis Daerah Cameron Highlands
Lokasi: Pasar Tanah Rata, Cameron Highlands
Tarikh: 11 Julai 2014

b. Taman Permainan Kanak-Kanak

Taman permainan kanak-kanak yang dibina di kawasan perumahan dan tempat strategik bertujuan memberi kemudahan rekreasi kepada kanak-kanak setempat secara percuma. Ia merupakan satu tanggungjawab sosial yang disumbangkan oleh MPB dan MDCH. MPB menggunakan Undang-undang Kecil Taman (MPB 1986) sementara MDCH menggunakan Undang-undang Kecil Taman (MDCH 1986), Seksyen 102 Akta Kerajaan Tempatan 1976 semasa melaksanakan pengurusannya. Perenggan 3 dalam Akta ini antaranya mewajibkan orang ramai merosakkan atau mengalih alat permainan, membuang sampah merata-rata, mengorek mana-mana tanah dan menegakkan apa-apa struktur tanpa kebenaran di kawasan permainan kanak-kanak. Bagi tempoh 2011 hingga 2013, MPB dan MDCH masing-masing telah membelanjakan sejumlah RM1.40 juta dan RM1.28 juta untuk menyenggara taman dan tempat riadah yang merangkumi taman permainan, gelanggang permainan, peralatan kecergasan dan pembangunan landskap *National Blue Ocean Strategy* 7. Sehingga Jun 2014, MPB dan MDCH masing-masing mempunyai 29 dan 8 taman permainan kanak-kanak. Lawatan Audit ke 15 taman permainan kanak-kanak mendapatkan perkara berikut:

- i. Alat permainan kanak-kanak perlulah dalam keadaan selamat digunakan. Lawatan Audit mendapati sebahagian alat permainan di kesemua taman permainan kanak-kanak tersebut telah rosak atau hilang akibat daripada aktiviti vandalisme, perubahan cuaca dan usang. Contoh keadaan alat permainan yang rosak di MDCH seperti di **Gambar 2.5** dan **Gambar 2.6**.

Gambar 2.5
Alat Permainan Rosak Dan Hilang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Habu, Cameron Highlands
Tarikh: 22 April 2014

Gambar 2.6



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Pertabalan, Cameron Highlands
Tarikh: 22 April 2014

- ii. **Maklum balas yang diterima daripada MDCH bertarikh 11 Julai 2014, menjelaskan kerja-kerja membaik pulih peralatan taman permainan kanak-kanak telah siap dilaksanakan pada 4 Julai 2014.**
- iii. Di MPB, kebanyakan alat permainan telah rosak atau hilang akibat vandalisme. **Maklum balas yang diterima daripada MPB bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan kerja-kerja pembaikan kerosakan peralatan permainan kanak-kanak telah dilaksanakan secara berperingkat.** Keadaan peralatan permainan sebelum dan selepas mendapat teguran Audit seperti di **Gambar 2.7** hingga **Gambar 2.10.**

Gambar 2.7
Alat Permainan Rosak Akibat Vandalisme



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Bunga Raya, Karak Bentong
Tarikh: 26 Mei 2014

Gambar 2.8
Alat Permainan Yang Telah Disenggara



Sumber: Majlis Perbandaran Bentong
Lokasi: Taman Bunga Raya, Karak Bentong
Tarikh: 18 Julai 2014

Gambar 2.9
Alat Permainan Rosak Akibat Vandalsme



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Makmur Jaya, Karak Bentong
Tarikh: 26 Mei 2014

Gambar 2.10
Alat Permainan Yang Telah Disenggara



Sumber: Majlis Perbandaran Bentong
Lokasi: Taman Makmur Jaya, Karak Bentong
Tarikh: 18 Julai 2014

c. Kemudahan Orang Kurang Upaya (OKU)

Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat membantu PBT dalam merancang dan mereka bentuk kemudahan-kemudahan dan persekitaran bandar yang dapat memenuhi keperluan akses oleh semua golongan individu termasuk golongan OKU. Reka Bentuk Sejagat mempunyai 7 prinsip iaitu mampu guna, penggunaan fleksibel, penggunaan mudah dan intuitif, daya penyampaian maklumat mudah, kesilapan minimum, rendah keupayaan fizikal serta kesesuaian dan kecukupan saiz dan ruang. Semakan dan lawatan Audit mendapati:

- i. Bagi tempoh 2011 hingga 2013, MPB dan MDCH masing-masing telah membelanjakan sejumlah RM0.27 juta dan RM0.15 juta untuk kemudahan OKU. Kemudahan yang dibina oleh MPB adalah tandas awam manakala MDCH pula membina tandas awam, tempat pejalan kaki orang buta dan laluan OKU ke kedai-kedai.
- ii. Pemeriksaan Audit mendapati laluan OKU yang dibina tidak mesra pengguna kerana menyukarkan pergerakan OKU terutama yang berkerusi roda dan orang buta. Contoh laluan pejalan kaki orang buta yang rosak seperti di **Gambar 2.11**.



Gambar 2.11
Laluan Pejalan Kaki Orang Buta Yang Rosak

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tanah Rata, Cameron Highlands
Tarikh: 22 April 2014

- iii. Selain itu, terdapat laluan OKU yang tidak sempurna pelaksanaannya, keadaan laluan untuk OKU sebelum dan selepas mendapat teguran Audit seperti di **Gambar 2.12** hingga **Gambar 2.15**.



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Brinchang, Cameron Highlands
Tarikh: 22 April 2014



Sumber: Majlis Daerah Cameron Highlands
Lokasi: Brinchang, Cameron Highlands
Tarikh: 11 Julai 2014



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Medan Selera Kampung Baru,Bentong
Tarikh: 22 April 2014



Sumber: Majlis Perbandaran Bentong
Lokasi: Medan Selera Kampung Baru,Bentong
Tarikh: 22 Julai 2014

- iv. **Maklum balas yang diterima daripada MDCH bertarikh 11 Julai 2014, menjelaskan kerja-kerja pembaikan akan dilaksanakan dalam masa terdekat manakala tindakan segera telah diambil untuk membaiki laluan ke tandas. Manakala, maklum balas yang diterima daripada MPB bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan tindakan pembinaan kemudahan untuk OKU diselaraskan dengan projek pembangunan MPB.**

Pada pendapat Audit penyenggaraan kemudahan awam di MPB dan MDCH adalah kurang memuaskan dengan 21 daripada 49 kemudahan awam dan komponennya tidak disenggara sewajarnya. Bagaimanapun, selepas teguran Audit, tindakan penyenggaraan telah diambil secara berperingkat.

2.4.2. Kemudahan Awam Yang Dibina Tidak Digunakan

Kemudahan awam dibina untuk kemudahan dan keselesaan orang awam serta memberi manfaat kepada penduduk setempat. Ia hendaklah dibina di lokasi yang strategik dan berfungsi dengan baik serta mencapai objektif perancangan. Semakan Audit mendapati:

2.4.2.1. Enam daripada 7 pasar yang dilawati di MPB dan MDCH telah diguna sepenuhnya. Bagaimanapun, terdapat sebuah pasar di Bentong iaitu Pasar Awam Chemomoi yang tidak berfungsi sepenuhnya. Pasar ini telah siap dibina pada Jun 2003 dengan kos RM1.14 juta dan ia boleh menempatkan seramai 36 peniaga. Lawatan Audit mendapati ia tidak digunakan sepenuhnya dan hanya satu gerai yang disewa manakala yang lain kosong dan terbiar. Kebanyakan kelengkapan elektrik telah rosak dan tidak boleh digunakan. Keadaan luar pasar, lokasi gerai yang beroperasi dan keadaan dalam pasar seperti di **Gambar 2.16** hingga **Gambar 2.19**.

Gambar 2.16
Keadaan Luar Pasar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chemomoi, Bentong
Tarikh: 26 Mei 2014

Gambar 2.17
Lokasi Gerai Yang Beroperasi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chemomoi, Bentong
Tarikh: 26 Mei 2014

Gambar 2.18
Keadaan Dalam Pasar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chemomoi, Bentong
Tarikh: 26 Mei 2014

Gambar 2.19



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chemomoi, Bentong
Tarikh: 26 Mei 2014

2.4.2.2. Keadaan ini disebabkan peniaga tidak berminat untuk menyewa tapak di dalam pasar kerana kebanyakan mereka dikatakan sudah mempunyai gerai sendiri. Oleh yang demikian, bangunan pasar yang dibina tidak digunakan dan terbiar.

2.4.2.3. Maklum balas yang diterima daripada MPB bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan cadangan pembinaan Pasar Chemomoi dilaksanakan atas permintaan dari masyarakat setempat. Bagaimanapun selepas pembinaan siap, tiada sambutan terhadap penyewaan ruang niaga berkenaan menyebabkan ia menjadi terbiar. Namun demikian, kerosakan peralatan elektrik di dalam pasar tersebut telah dikenal pasti dan dalam tindakan pembaikan.

Pada pendapat Audit, penggunaan Pasar Chemomoi adalah kurang memuaskan kerana ruang niaga yang dibina tidak digunakan secara optimum.

2.4.3. Dokumen Perjanjian Dewan Dan Tandas Belum Disediakan Oleh MPB

Dokumen perjanjian antara MPB dan penyewa/pemajak adalah penting bagi memastikan penyewa/pemajak mematuhi syarat-syarat yang dinyatakan dan tindakan boleh diambil sekiranya peraturan tidak dipatuhi. Semakan Audit mendapati:

2.4.3.1. Dewan Orang Ramai

- a. MPB memiliki 15 buah dewan iaitu 11 buah disewakan kepada Jawatan Kuasa Kemajuan Dan Keselamatan Kampung (JKKK), Kawasan Rukun Tetangga (KRT) dan Persatuan Belia Setempat. Manakala 4 buah dewan lagi diuruskan sepenuhnya oleh MPB. Dewan-dewan ini disewa untuk majlis perkahwinan, seminar dan bermain badminton. Anggaran sewa yang dikenakan antara RM50 hingga RM120 sebulan.
- b. Semakan Audit mendapati dokumen perjanjian bagi 4 buah dewan yang disewa kepada KRT dan Persatuan Belia Setempat tidak disediakan. Bagaimanapun, sewa bulanan bagi dewan-dewan tersebut telah dibayar setiap bulan kepada MPB. Dewan tersebut ialah Dewan Taman Saga, Dewan Taman Mawar Sari, Dewan Orang Ramai Karak Setia dan Dewan Serbaguna Desa Damai. Perkara ini berlaku disebabkan kurang pemantauan oleh pihak pengurusan MPB dalam menyediakan dokumen perjanjian pada tempoh yang ditetapkan.
- c. **Maklum balas yang diterima daripada MPB bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan dokumen perjanjian belum disediakan sebaliknya hanya mengeluarkan surat kelulusan bagi menguruskan dewan kepada 4 dewan berkenaan. Dokumen perjanjian akan dibuat dalam tempoh terdekat.**

2.4.3.2. Tandas Awam

- a. MPB mempunyai 7 buah tandas awam iaitu 4 buah disewakan kepada penyewa dan 3 buah lagi diuruskan oleh MPB. Lawatan Audit mendapati kebersihan tandas adalah

memuaskan Mengikut perjanjian penyewaan antara penyewa/pemajak dan MPB, penyewa/pemajak bertanggungjawab terhadap kebersihan di dalam dan luar bangunan tandas serta menjelaskan bil air dan elektrik. Bangunan tandas yang dimiliki oleh MPB mengikut zon/kawasan seperti di **Jadual 2.3**.

Jadual 2.3
Bangunan Tandas MPB Mengikut Kawasan

Bil.	Kawasan	Bilangan Bangunan Tandas	
		Disewa	Diurus Oleh MPB
1.	Hentian Raya Bentong	✓	
2.	Pasar Besar Bentong	✓	
3.	Jalan Tras		✓
4.	Medan Selera Kampung Baru	✓	
5.	Bazar Karak	✓	
6.	Tandas Perhentian Bas Dan Teksi Spg. Pelangai		✓
7.	Tandas Awam Gerai Jalan Bentong/Raub		✓
Jumlah		4	3

Sumber: Majlis Perbandaran Bentong

- b. Semakan Audit mendapati 3 perjanjian sewaan tandas antara penyewa dan MPB tidak diperbaharui. Butiran terperinci seperti di **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
Perjanjian Sewaan Yang Tidak Diperbaharui

Bil.	Lokasi Tandas	Tempoh Perjanjian
1.	Pasar Besar Bentong	01.08.2009 - 31.07.2010
2.	Bazar Karak	01.04.2011 - 31.03.2012
3.	Hentian Raya Bentong	01.04.2011 - 31.03.2012

Sumber: Majlis Perbandaran Bentong

- c. Keadaan ini berlaku disebabkan pihak pengurusan MPB tidak menyedari tentang tempoh perjanjian tamat. Kesannya, tindakan undang-undang tidak boleh diambil sekiranya berlaku perlanggaran syarat perjanjian dan penyewa tidak membayar sewa bulanan.
- d. **Maklum balas yang diterima daripada MPB bertarikh 21 Julai 2014, menjelaskan perjanjian sewaan tandas dalam proses pembaharuan.**

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya pengurusan dokumen perjanjian dewan dan tandas awam adalah kurang memuaskan kerana perjanjian dewan belum disediakan dan perjanjian tandas tidak diperbaharui.

2.4.4. Pemantauan

- 2.4.4.1.** Prosedur tindakan penyenggaraan MPB adalah berdasarkan aduan yang diterima melalui saluran aduan iaitu laporan maklum balas aduan perlu dikemukakan kepada Unit Aduan dalam tempoh 14 hari. Manakala di MDCH pula, penyenggaraan terhadap kemudahan awam dibuat berdasarkan pemantauan secara berjadual yang

dibuat sekali sebulan. Unit Aduan MDCH juga menetapkan aduan pelanggan diberi maklum balas dalam tempoh 3 hari bekerja daripada tarikh aduan diterima. Tindakan terhadap aduan akan diambil dalam tempoh 7 hari bekerja daripada tarikh aduan diterima.

2.4.4.2. Semakan Audit mendapati bagi tempoh Oktober 2011 hingga 2013, Unit Aduan MPB telah menyelesaikan 399 kes atau 62.1% daripada keseluruhan aduan dalam tempoh 14 hari seperti **Jadual 2.5**.

Jadual 2.5
Statistik Aduan MPB Bagi Tempoh Oktober 2011 Hingga 2013

Bil	Tahun	Jumlah Aduan	Jumlah Aduan Selesai Tempoh 14 Hari	Peratus (%)
1.	Oktober – Disember 2011	34	22	64.7
2.	2012	291	152	52.2
3.	2013	318	225	70.8
Jumlah		643	399	62.1

Sumber: Majlis Perbandaran Bentong

2.4.4.3. Bagi mempertingkatkan keberkesanan penyenggaraan kemudahan awam, mulai pertengahan Februari 2014, MPB telah menubuhkan pasukan *Smart Force* dengan tujuan untuk mengambil tindakan segera ke atas kerosakan berdasarkan pemeriksaan ke lokasi aduan.

2.4.4.4. Semakan Audit ke atas rekod pemantauan MDCH mendapati semua perancangan pemantauan penyenggaraan yang dibuat secara berjadual oleh MDCH telah dilaksanakan seperti yang dirancang. Selain itu, mulai tahun 2013, MDCH telah mengadakan Program Turun Padang di lokasi yang terpilih dan sebanyak 3 program telah dilaksanakan iaitu pada Mei, Julai dan Oktober. Program ini melibatkan semua Ketua Jabatan dan Bahagian MDCH serta Ahli Majlis iaitu secara tidak langsung dapat menyelesaikan aduan orang ramai.

2.4.4.5. MPB dan MDCH memaklumkan pemantauan dan penyenggaraan terhadap kemudahan awam tidak dapat dilaksanakan dengan lebih kerap kerana kekurangan peruntukan. Perkara ini menyebabkan terdapat kemudahan awam yang rosak tidak dapat dibaiki dengan segera.

Pada pendapat Audit, pemantauan oleh MPB dan MDCH adalah memuaskan. Bagaimanapun, kekurangan peruntukan menyebabkan penyenggaraan ke atas beberapa kemudahan awam tidak dapat dilaksanakan dengan segera.

2.4.5. Maklum Balas Soal Selidik

2.4.5.1. Bagi menentukan tahap kepuasan pengguna terhadap pengurusan kemudahan awam yang dilaksanakan oleh MPB dan MDCH, pihak Audit telah mengedarkan sebanyak 150 borang soal selidik kepada orang awam di sekitar kawasan pentadbiran MPB dan MDCH. Pihak Audit telah menerima semula sebanyak 59 soal selidik bagi MPB dan 91 soal selidik bagi MDCH.

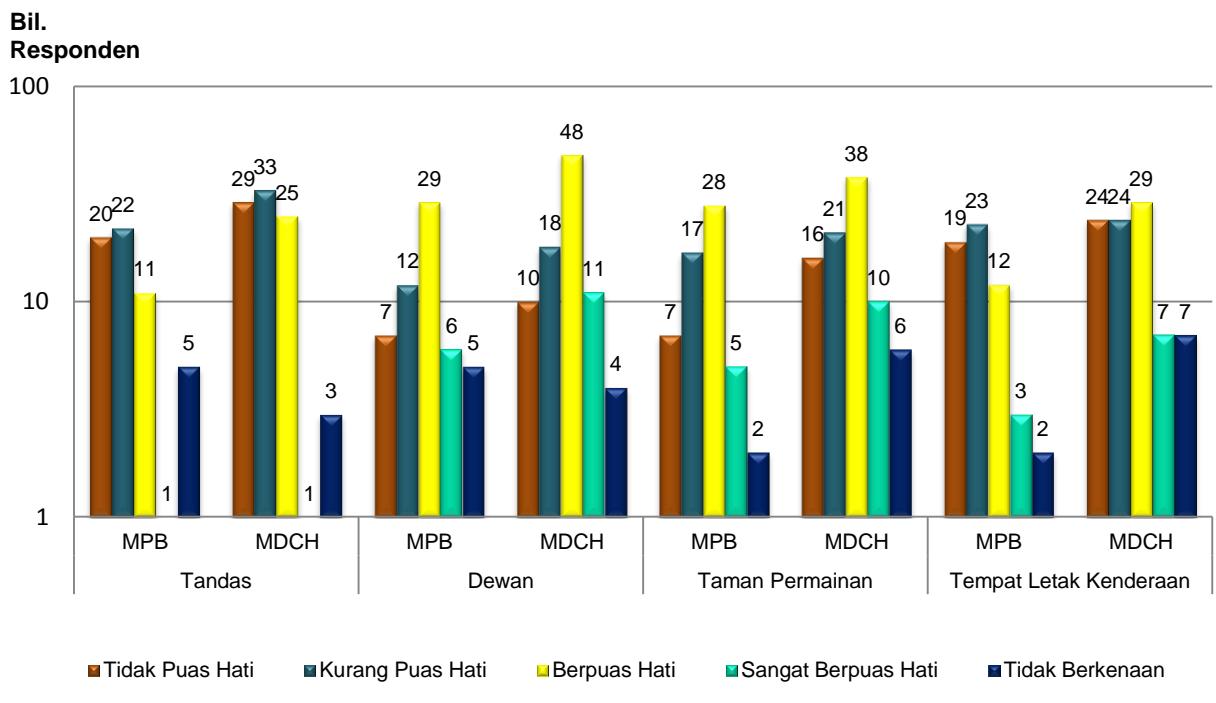
2.4.5.2. Analisis Audit terhadap 5 elemen kemudahan Awam iaitu tandas, dewan, taman permainan dan tempat letak kenderaan mendapat sebanyak 49 responden tidak berpuas hati terhadap kebersihan tandas dan 43 responden menyatakan tempat letak kenderaan tidak mencukupi. Selain itu, 77 responden menyatakan berpuas hati terhadap pengurusan dewan serta 66 responden pula berpuas hati terhadap penyenggaraan dan kebersihan taman permainan. Butiran terperinci seperti **Jadual 2.6** dan **Carta 2.1**.

Jadual 2.6
Tahap Kepuasan Orang Awam Terhadap Kemudahan Awam

Bil.	Kemudahan Awam	PBT	Kriteria				
			Tidak Puas Hati	Kurang Puas Hati	Berpuas Hati	Sangat Berpuas Hati	Tidak Berkenaan
1.	Tandas	MPB	20	22	11	1	5
		MDCH	29	33	25	1	3
Jumlah			49	55	36	2	8
2.	Dewan	MPB	7	12	29	6	5
		MDCH	10	18	48	11	4
Jumlah			17	30	77	17	9
3.	Taman Permainan	MPB	7	17	28	5	2
		MDCH	16	21	38	10	6
Jumlah			23	38	66	15	8
4.	Tempat Letak Kenderaan	MPB	19	23	12	3	2
		MDCH	24	24	29	7	7
Jumlah			43	47	41	10	9

Sumber: Jabatan Audit Negara

Carta 2.1
Tahap Kepuasan Orang Awam Terhadap Kemudahan Awam



Sumber: Jabatan Audit Negara

2.4.5.3. Analisis Audit terhadap 2 aspek pengurusan penyenggaraan kemudahan awam terhadap kebersihan dan kerosakan di MPB dan MDCH mendapati secara keseluruhannya, sebanyak 5 responden memaklumkan penyenggaraan kebersihan kemudahan awam adalah sangat baik dan 44 responden pula menyatakan adalah tidak memuaskan. Manakala 62 responden memaklumkan penyenggaraan kerosakan segera bagi kemudahan awam adalah memuaskan dan 58 responden berpendapat adalah tidak memuaskan. Butiran terperinci seperti di **Jadual 2.7** dan **Carta 2.2**.

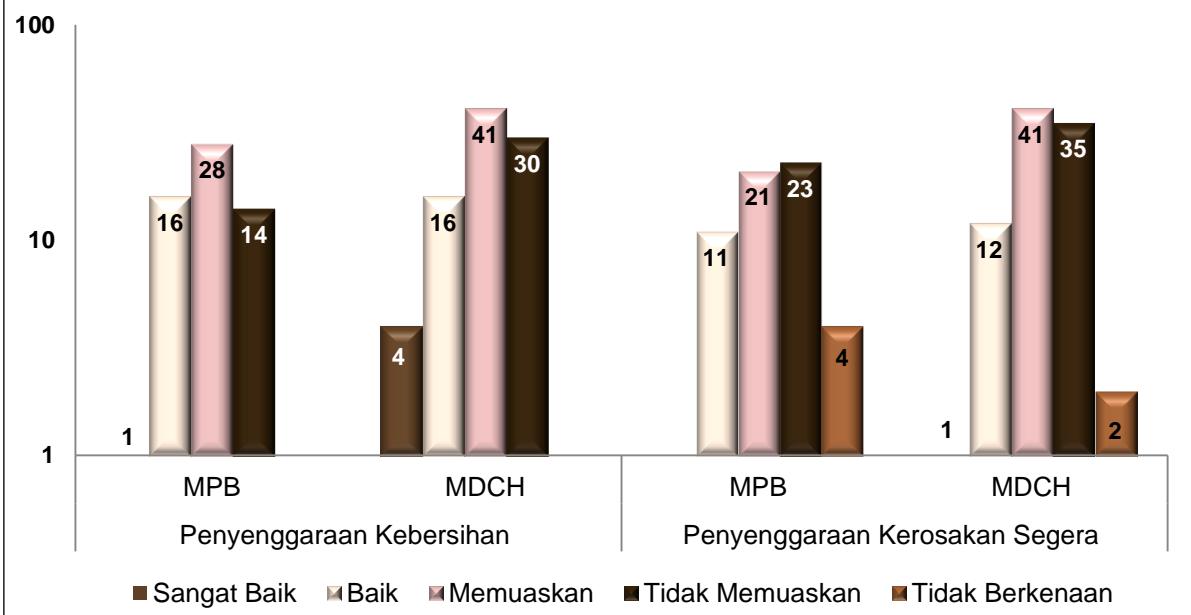
Jadual 2.7

Tahap Kepuasan Orang Awam Terhadap Pengurusan Penyenggaraan Kemudahan Awam

Bil.	Perkara	PBT	Kriteria						Jumlah
			Sangat Baik	Baik	Memuaskan	Tidak Memuaskan	Tidak Berkenaan		
1.	Penyenggaraan Kebersihan Di Kawasan Kemudahan Awam	MPB	1	16	28	14	0	59	91
		MDCH	4	16	41	30	0	59	
Jumlah			5	32	69	44	0	150	
2.	Penyenggaraan Kerosakan Segera Bagi Kemudahan Awam	MPB	0	11	21	23	4	59	91
		MDCH	1	12	41	35	2	59	
Jumlah			1	23	62	58	6	150	

Sumber: Jabatan Audit Negara

Carta 2.2
Tahap Kepuasan Orang Awam Terhadap Pengurusan Penyenggaraan Kemudahan Awam



Sumber: Jabatan Audit Negara

2.4.5.4. Berdasarkan borang soal selidik yang diedarkan, terdapat beberapa aduan awam yang diterima seperti kerosakan alat permainan kanak-kanak dan tandas awam tidak dibaiki segera; taman permainan kanak-kanak dan tempat letak kenderaan tidak mencukupi serta kebersihan taman permainan kanak-kanak dan tandas awam tidak dijaga. Antara cadangan penambahbaikan oleh orang awam terhadap pengurusan kemudahan awam adalah supaya pihak PBT membaiki kemudahan dan alat permainan kanak-kanak yang rosak dengan segera; menambah bilangan tempat letak kenderaan dan taman permainan serta menyenggara kemudahan awam secara berkala bagi menjamin persekitaran yang bersih, selesa dan ceria. Selain itu, tahap kebersihan di kawasan tumpuan orang awam perlu dipertingkatkan lagi.

Pada pendapat Audit, tahap kepuasan orang awam terhadap kemudahan awam yang disediakan oleh PBT seperti tandas dan tempat letak kenderaan adalah kurang memuaskan. Bagaimanapun, tahap kepuasan orang awam terhadap dewan dan taman permainan kanak-kanak adalah memuaskan. Selain itu, tahap kepuasan orang awam terhadap pengurusan penyenggaraan kemudahan awam adalah memuaskan.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi mempertingkatkan pengurusan kemudahan awam supaya dapat diuruskan dengan cekap agar dapat memberi keselesaan kepada pengguna, adalah disyorkan Majlis Perbandaran Bentong dan Majlis Daerah Cameron Highlands mengambil langkah penambahbaikan seperti berikut:

2.5.1. Majlis Perbandaran Bentong dan Majlis Daerah Cameron Highlands perlu menyenggara kemudahan awam yang rosak dan mengatasi masalah kebersihan di tempat tersebut bagi memastikan ia dapat berfungsi dengan baik dan berkeadaan bersih.

2.5.2. Majlis Perbandaran Bentong perlu mengambil tindakan mengubah fungsi pasar kepada jenis kemudahan lain supaya kemudahan awam tersebut tidak terus terbiar serta tidak digunakan.

2.5.3. Majlis Perbandaran Bentong perlu menyedia dan memperbaharui perjanjian penyewaan dewan serta tandas agar kepentingan PBT dan kemudahan awam terjaga.

LKPP CORPORATION SDN. BHD.

3. DOMINION SQUARE SDN. BHD.

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Dominion Square Sdn. Bhd. (DSSB) ditubuhkan pada 12 Jun 1997 dan memulakan operasinya pada tahun 2003. DSSB dimiliki oleh LKPP Corporation Sdn. Bhd. (LCSB) yang merupakan syarikat subsidiari milik penuh Lembaga Kemajuan Perusahaan Pertanian (LKPP) Negeri Pahang dengan pegangan saham sebanyak 85%. Selain itu, DSSB turut dimiliki oleh Koperasi LKPP Pahang Berhad dengan pegangan saham sebanyak 15%. Modal dibenarkan DSSB berjumlah RM10 juta dan modal berbayar berjumlah RM6.74 juta. Objektif penubuhan DSSB adalah untuk menjadi syarikat yang mengeluarkan minyak sawit dan hasil lain daripada buah kelapa sawit secara efektif dan cekap serta mampu bersaing dengan syarikat lain.

3.1.2. DSSB mempunyai 2 buah kilang iaitu Kilang Sawit DSSB (kilang sawit) dan Kilang Baja Bio-Organik DSSB (kilang baja). Operasi kilang sawit diuruskan oleh DSSB sendiri manakala pengurusannya diuruskan oleh LCSB dengan kos yuran pengurusan tahunan sejumlah RM50,000 atau 10% daripada keuntungan sebelum cukai tahunan DSSB (yang mana tertinggi). Pengurusan dan operasi kilang baja pula dipertanggungjawabkan kepada MyAgri Nutri-Bio Sdn. Bhd. (MyAgri) dengan kos yuran pengurusan bulanan sejumlah RM12,000 berserta yuran pengkomposan dan caj mikrob sejumlah RM33/tan di mana DSSB berperanan sebagai pemantau.

3.1.3. Aktiviti utama DSSB adalah membeli dan memproses buah tandan segar (BTS) bagi menghasilkan minyak sawit mentah (MSM) dan isirung sawit (ISR). Selain itu, DSSB melalui MyAgri turut menjalankan aktiviti pemprosesan sisa buangan kelapa sawit bagi menghasilkan baja. Hal ini selari dengan visi syarikat untuk menjadi peneraju utama dalam bidang pemprosesan buah kelapa sawit dan menceburi dalam industri hulu dan hiliran. DSSB membeli dan memproses BTS yang diterima daripada ladang milikan LKPP Negeri Pahang, LCSB dan pembekal luar. Had kapasiti kilang sawit DSSB bagi memproses BTS adalah sebanyak 40 tan metrik (mt) sejam.

3.1.4. DSSB diterajui oleh 6 orang Ahli Lembaga Pengarah yang dipengerusikan oleh Pengarah Urusan LCSB serta dianggotai oleh 5 ahli lain yang terdiri daripada 3 orang pengurus bahagian LCSB dan 2 Ahli Lembaga Koperasi LKPP. Pengurusan DSSB diketuai oleh seorang Pengurus serta dibantu oleh 2 orang Penolong Pengurus dan 16 orang kakitangan. DSSB adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Penubuhan, Pekeliling Perbendaharaan serta Surat Arahan Pentadbiran berkaitan syarikat yang dikeluarkan dari semasa ke semasa.

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

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

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini meliputi aspek prestasi kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat bagi tempoh 2011 hingga 2013. Analisis prestasi kewangan dibuat berdasarkan penyata kewangan beraudit bagi tempoh 3 tahun kewangan berakhir 31 Disember 2010 hingga 2012. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod dan dokumen berkaitan kewangan, aktiviti utama serta tadbir urus korporat DSSB. Perbincangan dan temu bual juga diadakan dengan pegawai DSSB. Selain itu, pemeriksaan fizikal serta lawatan turut dibuat terhadap aset, aktiviti dan kemudahan yang disediakan.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2014 mendapati prestasi kewangan DSSB adalah baik kerana telah mencatat keuntungan setiap tahun serta menunjukkan peningkatan dalam keuntungan terkumpul bagi tempoh 2010 hingga 2012. Pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat pula adalah memuaskan, namun terdapat beberapa kelemahan yang boleh ditambah baik. Secara ringkasnya, kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Purata Kadar Perahan Minyak (KPM) bagi MSM dan ISR tidak mencapai sasaran yang ditetapkan.
- Pekerja tidak mematuhi peraturan keselamatan yang ditetapkan.

3.4.1. Prestasi Kewangan

Bagi menilai prestasi kewangan DSSB, analisis trend dan analisis nisbah telah dijalankan terhadap butiran yang ditunjukkan dalam Lembaran Imbangan serta Penyata Pendapatan bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012. Berikut adalah hasil analisis yang telah dilaksanakan:

3.4.1.1. Analisis Trend

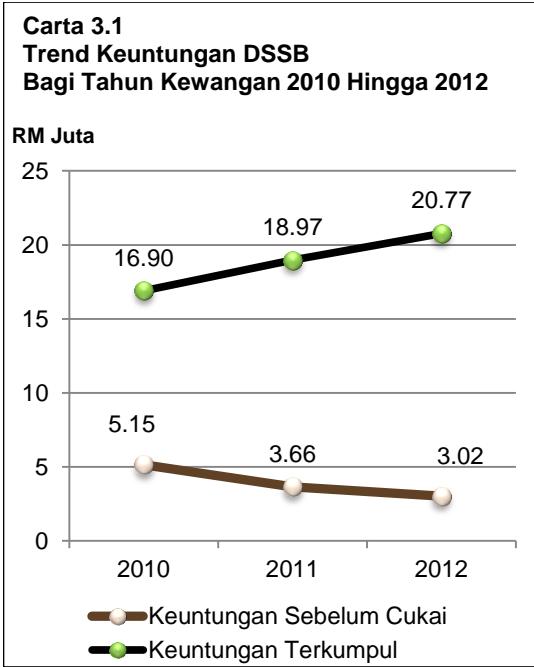
a. Analisis Keuntungan

Pada tahun 2010, DSSB memperoleh keuntungan sebelum cukai berjumlah RM5.15 juta. Manakala pada tahun 2011 dan 2012, keuntungan sebelum cukai DSSB menurun masing-masing sejumlah RM1.49 juta (28.9%) dan RM0.64 juta (17.5%) menjadikan keuntungan sebelum cukai berjumlah RM3.66 juta dan RM3.02 juta. Hal ini disebabkan oleh peningkatan dalam jumlah perbelanjaan sejumlah RM30.24 juta (21.84%) pada tahun 2011 dan penurunan dalam jumlah pendapatan sejumlah RM41.30 juta (24.0%) pada tahun 2012. Bagaimanapun keuntungan terkumpul DSSB menunjukkan peningkatan sejumlah RM2.07 juta (12.2%) pada tahun 2011 dan RM1.80 juta (9.5%) pada tahun 2012 berbanding tahun sebelumnya. Keadaan ini menjadikan keuntungan terkumpul DSSB meningkat daripada RM16.90 juta pada tahun 2010 kepada RM18.97 juta dan RM20.77 juta masing-masing pada tahun 2011 dan 2012. Kedudukan pendapatan, perbelanjaan dan keuntungan DSSB bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 3.1, Carta 3.1** dan **Carta 3.2**.

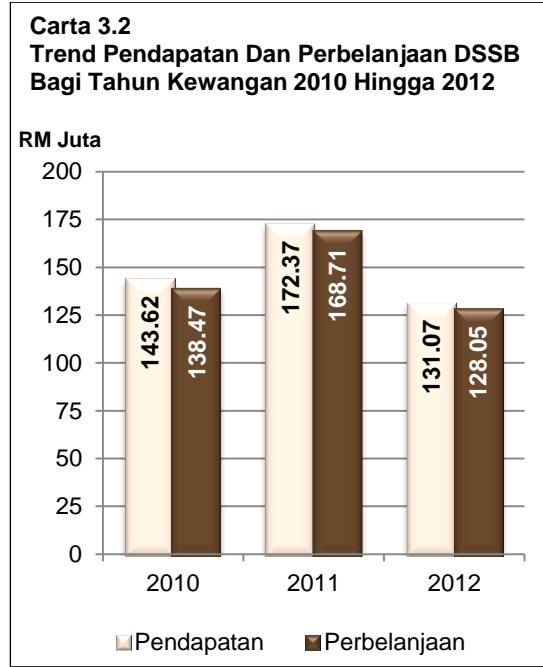
Jadual 3.1
Pendapatan, Perbelanjaan Dan Keuntungan DSSB
Bagi Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012

Butiran	Tahun		
	2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)
Pendapatan	141.26	170.49	130.24
(-) Kos Pengeluaran	134.24	164.01	125.00
Keuntungan Kasar	7.02	6.48	5.24
(+) Pendapatan Lain Dari Operasi	2.36	1.88	0.83
(-) Kos Penghantaran Dan Jualan	2.95	3.22	2.64
(-) Perbelanjaan Pentadbiran	0.52	0.84	0.41
Keuntungan Dari Operasi	5.91	4.30	3.02
(-) Kos Kewangan	0.76	0.64	-
Keuntungan Sebelum Cukai	5.15	3.66	3.02
(-) / (+) Cukai	1.45	0.33	0.04
Keuntungan Selepas Cukai	3.70	3.33	3.06
(-) Dividen	0.76	1.26	1.26
Keuntungan Terkumpul	16.90	18.97	20.77

Sumber: Penyata Kewangan DSSB



Sumber: Rekod Kewangan DSSB



Sumber: Rekod Kewangan DSSB

b. Analisis Pendapatan Utama

Pendapatan utama DSSB terdiri daripada jualan MSM, ISR dan baja bio-organik. Selain itu, DSSB juga menjana pendapatan lain daripada operasinya, seperti jualan tempurung kelapa sawit dan minyak keladak. Analisis Audit mendapati pendapatan utama DSSB pada tahun 2010 berjumlah RM141.26 juta meningkat sejumrah RM29.23 juta (20.7%) pada tahun 2011 dan menurun sejumrah RM40.25 juta (23.6%) pada tahun 2012 menjadikan pendapatan utama DSSB masing-masing berjumlah RM170.49 juta dan RM130.24 juta pada tahun 2011 dan 2012. Pihak Audit mendapati faktor perubahan dalam pendapatan utama DSSB adalah disebabkan oleh perubahan harga purata penjualan MSM, ISR dan baja bio-organik.

i. Penjualan MSM

DSSB menjual MSM kepada 8 syarikat berdasarkan harga purata MPOB Semenanjung Malaysia. Analisis Audit mendapati penjualan MSM pada tahun 2010 berjumlah RM123.10 juta meningkat sejumrah RM21.79 juta (17.7%) pada tahun 2011 dan menurun sejumrah RM32.32 juta (22.3%) pada tahun 2012 menjadikan penjualan MSM masing-masing berjumlah RM144.89 juta dan RM112.57 juta pada tahun 2011 dan 2012. Butiran lanjut penjualan MSM bagi tahun 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2
Penjualan MSM Bagi Tahun 2010 Hingga 2012

Bil.	Butiran	Tahun		
		2010	2011	2012
1.	Kuantiti (mt)	44,870	45,183	40,982
2.	Jualan (RM Juta)	123.10	144.89	112.57
3.	Harga Purata (RM)	2,743	3,207	2,747
4.	Harga Purata MPOB (RM)	2,704	3,218	2,772

Sumber: DSSB

ii. Penjualan ISR

DSSB menjual ISR hanya kepada satu syarikat. Harga jualan adalah berdasarkan harga purata MPOB Semenanjung Malaysia. Analisis Audit mendapati penjualan ISR pada tahun 2010 berjumlah RM17.60 juta meningkat sejumlah RM5.65 juta (32.1%) pada tahun 2011 dan menurun sejumlah RM7.76 juta (33.4%) pada tahun 2012 menjadikan penjualan ISR masing-masing berjumlah RM23.25 juta dan RM15.49 juta pada tahun 2011 dan 2012. Butiran lanjut penjualan ISR bagi tahun 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 3.3**.

Jadual 3.3
Penjualan ISR Bagi Tahun 2010 Hingga 2012

Bil.	Butiran	Tahun		
		2010	2011	2012
1.	Kuantiti (mt)	10,204	10,476	9,932
2.	Jualan (RM Juta)	17.60	23.25	15.49
3.	Harga Purata (RM)	1,725	2,219	1,560
4.	Harga Purata MPOB (RM)	1,735	2,206	1,522

Sumber: DSSB

iii. Penjualan Baja Bio-Organik

Baja bio-organik DSSB dijual kepada ladang milik LKPP Negeri Pahang, LCSB dan pembeli luar dengan harga jualan antara RM650/mt hingga RM800/mt. Analisis Audit mendapati penjualan baja bio-organik pada tahun 2010 berjumlah RM0.64 juta meningkat sejumlah RM1.78 juta (278.1%) pada tahun 2011 dan menurun sejumlah RM0.19 juta (7.9%) pada tahun 2012 menjadikan penjualan baja bio-organik masing-masing berjumlah RM2.42 juta dan RM2.23 juta pada tahun 2011 dan 2012. Butiran lanjut penjualan baja bio-organik bagi tahun 2010 hingga 2012 adalah seperti di **Jadual 3.4**.

Jadual 3.4
Penjualan Baja Bio-Organik Bagi Tahun 2010 Hingga 2012

Bil.	Butiran	Tahun		
		2010	2011	2012
1.	Kuantiti (mt)	1,130	5,716	4,068
2.	Jualan (RM Juta)	0.64	2.42	2.23

Sumber: DSSB

c. Analisis Perbelanjaan

Perbelanjaan DSSB terdiri daripada kos pengeluaran, kos penghantaran dan jualan, perbelanjaan pentadbiran dan kos kewangan. Pada tahun 2010, perbelanjaan DSSB berjumlah RM138.47 juta meningkat sejumlah RM30.24 juta (21.8%) pada tahun 2011 dan menurun sejumlah RM40.66 juta (24.1%) pada tahun 2012 menjadikan perbelanjaan DSSB masing-masing berjumlah RM168.71 juta pada tahun 2011 dan RM128.05 juta pada tahun 2012. Analisis Audit mendapati perubahan dalam perbelanjaan tahunan DSSB disebabkan oleh peningkatan dan pengurangan dalam kos pengeluaran dan perbelanjaan pentadbiran.

3.4.1.2. Analisis Nisbah

Bagi menilai prestasi kewangan DSSB, 4 nisbah kewangan telah dijalankan terhadap butiran yang ditunjukkan dalam Lembaran Imbangan dan Penyata Pendapatan DSSB bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012. Hasil analisis adalah seperti di **Jadual 3.5**.

Jadual 3.5
Analisis Nisbah Kewangan DSSB Bagi Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012

Butiran	Tahun		
	2010	2011	2012
Nisbah Semasa	1.25:1	1.28:1	1.49:1
Margin Untung Bersih	2.6%	2.0%	2.3%
Pulangan Ke Atas Aset	0.09:1	0.06:1	0.06:1
Pulangan Ke Atas Ekuiti	0.16:1	0.13:1	0.11:1

Sumber: Penyata Kewangan DSSB

a. Nisbah Semasa

Nisbah semasa digunakan bagi mengukur tahap kecairan kewangan syarikat dan menunjukkan sejauh mana kemampuan syarikat membayar hutang dalam jangka pendek. Pada umumnya, semakin tinggi nisbah semakin baik kecairan sesebuah syarikat. Analisis Audit mendapati kadar kecairan DSSB pada tahun 2010 adalah 1.25:1 meningkat kepada 1.28:1 dan 1.49:1 masing-masing pada tahun 2011 dan 2012. Kadar nisbah semasa DSSB yang meningkat dari setahun ke setahun menunjukkan kemampuan aset semasa DSSB untuk ditukar segera kepada tunai bagi membayar hutang jangka pendek adalah di tahap memuaskan.

b. Margin Untung Bersih

Margin untung bersih digunakan bagi mengukur kadar keuntungan bersih yang diperoleh daripada setiap ringgit hasil yang dipungut daripada aktiviti utama syarikat. Peningkatan nisbah ini menunjukkan meningkatnya kecekapan syarikat di mana bagi setiap ringgit kenaikan hasil, ia memberi kesan langsung dan nilai tambah terhadap keuntungan syarikat. Analisis Audit mendapati DSSB memperoleh 2.6 sen keuntungan bagi setiap ringgit jualan pada tahun 2010. Pada tahun 2011, margin

untung bersih DSSB menurun kepada 2 sen dan meningkat kepada 2.3 sen pada tahun 2012. Secara keseluruhannya kedudukan margin untung bersih DSSB adalah memuaskan.

c. Pulangan Ke Atas Aset

Pulangan ke atas aset digunakan bagi mengukur pulangan bersih yang diperoleh oleh syarikat bagi setiap ringgit aset yang digunakan. Semakin tinggi pulangan yang diperoleh menunjukkan semakin cekap syarikat menguruskan asetnya. Analisis Audit mendapati kadar pulangan ke atas aset DSSB menurun daripada 9 sen pada tahun 2010 kepada 6 sen pada tahun 2011 dan 2012. Secara keseluruhannya kedudukan pulangan ke atas aset DSSB adalah kurang memuaskan.

d. Pulangan Ke Atas Ekuiti

Pulangan ke atas ekuiti digunakan bagi mengukur pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit ekuiti yang dilaburkan. Semakin tinggi pulangan yang diperoleh menunjukkan semakin cekap syarikat menguruskan ekuitinya. Analisis Audit mendapati pulangan ke atas ekuiti DSSB menurun daripada setahun ke setahun iaitu 16 sen pada tahun 2010 kepada 13 sen dan 11 sen masing-masing pada tahun 2011 dan 2012. Secara keseluruhannya kedudukan pulangan ke atas ekuiti DSSB adalah kurang memuaskan.

e. Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan DSSB akan berusaha mempertingkatkan lagi kedudukan pulangan ke atas aset dan pulangan ke atas ekuiti dengan cara meningkatkan keuntungan, antaranya meningkatkan keupayaan proses kilang daripada 40 mt sejam kepada 60 mt sejam.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya prestasi kewangan DSSB bagi tahun 2010 hingga 2012 adalah baik kerana memperoleh keuntungan setiap tahun dan menunjukkan peningkatan dalam keuntungan terkumpul.

3.4.2. Pengurusan Aktiviti

Pengurusan aktiviti yang cekap akan memastikan kelancaran perjalanan syarikat dan menjamin pencapaian objektif penubuhannya. Pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti utama di Kilang Sawit DSSB (kilang sawit) dan Kilang Baja Bio-Organik DSSB (kilang baja) mendapati perkara seperti berikut:

3.4.2.1. Kilang Sawit

Kilang sawit menghasilkan produk utama/huluan iaitu MSM dan ISR serta produk hiliran yang merupakan sisa buangan kelapa sawit seperti tandan kosong dan *decanter cake* bagi penghasilan baja bio-organik. Pemprosesan MSM dan ISR bermula dengan penerimaan BTS yang diperiksa terlebih dahulu oleh Pengawal Keselamatan sebelum ditimbang. Kemudian BTS akan diperiksa oleh *Grader* bagi memastikan ia mematuhi spesifikasi yang telah ditetapkan oleh MPOB dalam Manual Penggredan Buah Kelapa Sawit.

a. Penerimaan Buah Tandan Segar

- i. Buah Tandan Segar (BTS) yang berkualiti dan mematuhi spesifikasi yang telah ditetapkan akan memberi pulangan hasil yang tinggi kepada syarikat. Kilang Sawit DSSB memproses BTS yang diterima daripada ladang LKPP Negeri Pahang, ladang LCSB dan pembekal luar. Kilang Sawit DSSB bergantung kepada BTS dari ladang LKPP Negeri Pahang yang merupakan penyumbang terbesar daripada jumlah keseluruhan BTS yang diterima.
- ii. Semakan Audit mendapati penerimaan BTS bagi tempoh 3 tahun berturut-turut adalah kurang berbanding sasaran yang ditetapkan iaitu sebanyak 96,924 mt (72.1%), 67,024 mt (75.7%) dan 54,408 mt (79.1%) masing-masing pada tahun 2011, 2012 dan 2013. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6
Penerimaan BTS Berbanding Sasaran Bagi Tempoh 2011 Hingga 2013

Bil.	Ladang	Penerimaan BTS (mt)								
		2011			2012			2013		
		Sasaran	Sebenar	(%)	Sasaran	Sebenar	(%)	Sasaran	Sebenar	(%)
1.	LKPP Negeri Pahang	286,948	220,663	76.9	249,565	185,073	74.2	218,153	183,591	84.2
2.	LCSB	58,392	30,175	51.7	24,698	23,936	96.9	42,361	21,731	51.3
3.	Pembekal Luar	2,440	18	0.7	1,770	0	-	0	784	-
Jumlah		347,780	250,856	72.1	276,033	209,009	75.7	260,514	206,106	79.1

Sumber: DSSB

- iii. Analisis Audit terhadap purata penerimaan BTS daripada ladang LKPP Negeri Pahang dan ladang LCSB bagi tempoh 2011 hingga 2013 adalah antara 2,328 mt hingga 46,730 mt. Faktor utama yang mempengaruhi penerimaan BTS adalah usia pokok atau tahap kematangan pokok. Selain itu, faktor lain seperti cuaca dan persaingan dengan kilang kelapa sawit yang lain bagi mendapatkan bekalan BTS. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7**Purata Penerimaan BTS Bagi Tahun 2011 Hingga 2013**

Bil.	Ladang	Usia Pokok (Tahun)	2011 (mt)	2012 (mt)	2013 (mt)
LKPP Negeri Pahang*					
1.	Penor Lagenda	11-13	46,730	40,106	35,507
2.	Penor Idaman	11-13	44,975	27,183	25,930
3.	Penor Makmur	13-14	36,216	30,495	30,964
4.	Sri Keruing	13-16	35,626	34,910	37,024
5.	Penor Perdana	10	26,607	24,701	23,455
6.	Sri Gelam	16	24,495	20,881	23,733
7.	Sri Medang	20-21	5,051	4,541	5,302
LCSB*					
1.	Sri Meranti	15-16	16,668	13,705	14,178
2.	Sri Pelawan	18-19	7,961	5,401	7,096
3.	T1T2	21-22	2,328	2,486	0

Sumber: DSSB

Nota: * - Penerimaan BTS Tertinggi Daripada Ladang

iv. **Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan BTS yang diterima oleh kilang DSSB adalah tidak mencapai sasaran sebagaimana yang dijangkakan. Bagaimanapun kapasiti keupayaan memproses kilang DSSB bagi tempoh tersebut mampu mencapai keupayaan 40 mt sejam.**

b. Pemprosesan BTS

i. Kapasiti pemprosesan BTS

Kapasiti pemprosesan BTS di kilang sawit DSSB adalah 40 mt sejam dan cadangan bagi menaikkan kapasiti kepada 60 mt sejam telah diluluskan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah Ke-29 bertarikh 12 Julai 2012. Dianggarkan purata sebanyak 23,000 mt BTS sebulan mampu diproses dan purata kapasiti memproses BTS paling tinggi dicapai adalah pada tahun 2013 iaitu 40.43 mt sejam. Purata kapasiti pemprosesan kilang bagi tahun 2011 hingga 2013 adalah seperti di **Jadual 3.8**.

Jadual 3.8
Kapasiti Memproses Buah Tandan Segar
Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Tahun	BTS Diproses (mt)	Jumlah Jam Pengilangan	Kapasiti Pemprosesan (mt/jam)
2011	225,792	5,604	40.29
2012	199,497	4,959	40.23
2013	189,203	4,679	40.43

Sumber: DSSB

ii. Prestasi pemprosesan BTS Tidak Mencapai Sasaran

DSSB mensasarkan purata sebanyak 276,000 mt BTS diproses setiap tahun. Semakan Audit mendapati pemprosesan BTS bagi tempoh 2011 hingga 2013 tidak mencapai 100% sasaran syarikat masing-masing sebanyak 121,988 mt (35.1%), 76,536 mt (27.7%) dan 71,311 mt (27.4%). Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 3.9. Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014**, menjelaskan penerimaan BTS yang kurang juga menyebabkan pemprosesan BTS turut menurun. Pada tahun 2013 pemprosesan BTS menurun sehingga 189,203 mt adalah disebabkan berlaku kebocoran pada tiub *boiler* semasa penghasilan BTS memuncak. Ini mengakibatkan operasi kilang terganggu disebabkan kerja-kerja pembaikan. BTS alih hantar ke kilang luar bagi mengawal *backlog* di kilang.

Jadual 3.9

Prestasi Pemprosesan BTS Bagi Tempoh 2011 Hingga 2013

Butiran	Tahun								
	2011			2012			2013		
	Sasaran (mt)	Sebenar (mt)	(%)	Sasaran (mt)	Sebenar (mt)	(%)	Sasaran (mt)	Sebenar (mt)	(%)
BTS Diproses	347,780	225,792	35.1	276,033	199,497	27.7	260,514	189,203	27.4

Sumber: DSSB

c. Kualiti MSM Dan ISR Yang Dikeluarkan

- i. Bagi menjamin kualiti MSM dan ISR sentiasa dijaga dan menepati standard yang ditetapkan MPOB, pihak makmal DSSB menjalankan pengujian terhadap MSM dan ISR. Semakan Audit terhadap rekod statistik kualiti MSM dalam *Bulk Storage Tank* (BST) 1 mendapati kadar *Free Fatty Acid* (FFA) adalah tinggi dan kadar *Deterioration Of Bleachability Index* (DOBI) tidak menepati spesifikasi pada tahun 2012 dan 2013 manakala kadar *Moisture and Impurity* (M&I) pula melebihi spesifikasi yang ditetapkan pada tahun 2013. Statistik kualiti MSM dalam BST 2 pula mendapati kadar FFA adalah tinggi dan kadar DOBI tidak menepati spesifikasi pada tahun 2011. Manakala semakan Audit terhadap rekod statistik kualiti ISR dalam *Kernel Bunker* mendapati kadar *Moisture* dan *Dirt & Shell* adalah menepati spesifikasi yang ditetapkan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 3.10**.

Jadual 3.10
Kualiti MSM Dan ISR DSSB Pada Bulan Disember

Butiran	Standard MPOB	Tahun		
		2011	2012	2013
Kualiti MSM: BST 1				
Free Fatty Acid	< 5.0 %	4.63	6.47	6.70
Moisture and Impurity	< 0.18 %	0.15	0.12	0.20
Deterioration Of Bleachability Index	> 2.30	2.30	2.08	2.15
Kualiti MSM: BST 2				
Free Fatty Acid	< 5.0 %	5.60	4.62	3.71
Moisture and Impurity	< 0.18 %	0.15	0.13	0.12
Deterioration Of Bleachability Index	> 2.30	1.92	2.39	2.99
Kualiti ISR				
Moisture	< 7 %	5.01	5.76	4.83
Dirt and Shell	< 6 %	4.28	4.94	5.14

Sumber: DSSB

- ii. Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan keadaan buah yang terdedah kepada hujan dan musim tengkujuh mengakibatkan kadar FFA tinggi. Rekod statistik yang diambil adalah dalam bulan Disember. Keadaan ini turut disebabkan penurunan mutu BTS pada bulan Disember yang terdedah pada kadar kekerapan hujan yang tinggi. Pihak kilang DSSB akan memantau dan memastikan kualiti M&I dalam kawalan dan mengikut spesifikasi yang ditetapkan.

d. Kadar Perahan Minyak

- i. Kadar Perahan Minyak (KPM) bagi MSM dan ISR dipengaruhi oleh usia pokok dan kualiti buah kelapa sawit yang dibekalkan. Selain itu, faktor seperti kematangan pokok kelapa sawit, buah yang cukup masak dan masih baru serta tidak terdedah kepada cuaca panas akan menghasilkan KPM yang lebih tinggi. Bagi mengukur prestasi KPM dan kebolehupayaan syarikat, DSSB menjadikan KPM yang ditetapkan oleh MPOB di Negeri Pahang dan Semenanjung Malaysia sebagai penanda aras.
- ii. Semakan Audit terhadap purata KPM bagi MSM bagi tempoh 2011 hingga 2013 mendapati DSSB tidak mencapai sasaran yang ditetapkan. Manakala pencapaianya berbanding purata MPOB pula adalah lebih rendah pada tahun 2011 dan lebih tinggi pada tahun 2012 dan 2013. Selain itu, purata KPM bagi ISR untuk tempoh yang sama tidak mencapai sasaran yang ditetapkan dan lebih rendah berbanding purata MPOB. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 3.11**.

Jadual 3.11

Purata KPM DSSB Berbanding Purata KPM MPOB Bagi Tempoh 2011 Hingga 2013

Bil.	Butiran	Purata KPM (%)					
		MSM			ISR		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
1.	Sasaran DSSB	21.00	21.00	21.00	5.00	5.00	5.25
2.	Pencapaian DSSB	20.01	20.54	20.03	4.64	4.97	5.10
3.	MPOB Negeri Pahang	20.40	20.30	20.02	5.32	5.35	5.44
4.	MPOB Semenanjung Malaysia	20.08	19.98	19.86	5.45	5.48	5.53

Sumber: DSSB

iii. **Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan KPM bagi MSM tidak mencapai sasaran adalah disebabkan mutu buah diterima kurang baik hingga menyebabkan KPM bagi MSM rendah. Faktor hujan juga menyebabkan KPM bagi MSM tidak mencapai kadar perahan seperti yang dijangka. Kilang DSSB akan mempertingkatkan usaha untuk mencapai KPM yang tinggi, dengan cara melaksanakan kempen peningkatan mutu buah bersama dengan pihak ladang dan mempertingkatkan lagi penggredan mutu BTS di kilang. Kilang DSSB akan berusaha meningkatkan KPM bagi ISR dengan cara melaksanakan kempen penghantaran biji lerai ke kilang.**

3.4.2.2. Kilang Baja

Pengurusan dan operasi kilang baja ini diuruskan oleh MyAgri melalui 2 perjanjian bertarikh 18 September 2008 merangkumi urusan perancangan, pembangunan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap projek Kilang Baja Bio-Organik DSSB serta khidmat pengkomposan. Sisa buangan yang dihasilkan oleh kilang sawit iaitu tandan kosong, *decanter cake* dan air efluen diproses di kilang baja serta di campur dengan *feeding material* dan *enrichment material* bagi menghasilkan baja bio-organik.

a. Perjanjian Dengan MyAgri

Berdasarkan Perjanjian Khidmat Pengkomposan Perenggan 4.0, tempoh kontrak adalah 5 tahun dari tarikh perjanjian dan pembaharuan kontrak lanjutan adalah selama 3 tahun. Semakan Audit terhadap perjanjian yang telah ditandatangani pada 18 September 2008 mendapati tempoh perjanjian 5 tahun telah tamat. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat membuat pengesahan sekiranya ada pembaharuan kontrak lanjutan kerana tiada bukti secara bertulis dibuat di antara MyAgri dan DSSB. **Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan DSSB kini sedang di dalam proses membincangkan khidmat pengkomposan berkaitan syarat dan terma yang dipersetujui sebagaimana termaktub dalam perjanjian. Ketika ini juga DSSB dalam proses perundingan untuk menilai prestasi operator (MyAgri).**

b. Prestasi Jualan Baja Bio-Organik Pada Tahun 2013

Semakan Audit terhadap prestasi jualan baja bio-organik pada tahun 2013 mendapati berlaku peningkatan hasil jualan sejumlah RM0.54 juta (24.5%) berbanding tahun 2012 seperti di **Jadual 3.12**. Analisis Audit mendapati peningkatan hasil jualan tersebut adalah disebabkan oleh peningkatan dalam kuantiti pengeluaran baja bio-organik.

Jadual 3.12
Prestasi Jualan Baja Bio-Organik

Butiran	Tahun			
	2012		2013	
	Tan Metrik (mt)	(RM Juta)	Tan Metrik (mt)	(RM Juta)
Baja Bio-Organik	4,069	2.20	4,965	2.74

Sumber: DSSB

3.4.2.3. Pengurusan sisa

- a. Sisa yang terhasil daripada pemprosesan BTS antaranya *palm oil mill effluent* (efluen) mengandungi bahan tercemar yang tinggi terutamanya kandungan minyak dan gris. Efluen yang tercemar ini perlu dirawat terlebih dahulu sebelum dilepaskan ke saliran air dengan mematuhi standard yang ditetapkan oleh Peraturan-peraturan Kualiti Alam Sekeliling. Lawatan Audit mendapati DSSB menggunakan 9 siri kolam rawatan efluen terdiri daripada kolam *distribution/mixing*, 2 kolam *cooling*, 4 kolam *anaerobic*, dan 2 kolam *aerobic* sebelum dilepaskan ke saliran air antaranya seperti di **Gambar 3.1** dan **Gambar 3.2**.

Gambar 3.1

Kolam Rawatan Efluen : Kolam Cooling



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kilang Sawit DSSB
Tarikh: 7 April 2014

Gambar 3.2

Kolam Rawatan Efluen : Kolam Aerobic



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kilang Sawit DSSB
Tarikh: 7 April 2014

- b. Semakan Audit mendapati DSSB menjalankan penyenggaraan terhadap kolam rawatan tersebut bagi memastikan efluen dirawat dengan baik sebelum dilepaskan ke saliran air. Sejumlah RM0.13 juta telah dibelanjakan sepanjang tempoh tahun

2011 hingga 2013 bagi kerja penyenggaraan kolam efluen ini. Butiran perbelanjaan penyenggaraan kolam efluen adalah seperti di **Jadual 3.13**.

Jadual 3.13
Perbelanjaan Penyenggaraan Kolam Efluen

Tahun	RM
2011	92,837
2012	29,636
2013	6,559
Jumlah	129,032

Sumber: Rekod kewangan DSSB

3.4.2.4. Pematuhan Kualiti Alam Sekeliling

- a. Peraturan-peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Premis Yang Ditetapkan) (Minyak Kelapa Sawit Mentah) 1977-P.U(A) 342/1977 menetapkan sebarang efluen yang dilepaskan dari takat pelepasan terakhir yang diluluskan mestilah mematuhi standard kualiti yang ditetapkan. Bacaan kuantiti aliran efluen mestilah direkodkan dan dikemukakan dalam bentuk laporan kepada Jabatan Alam Sekitar (JAS) pada setiap bulan dan suku tahun. Laporan tersebut hendaklah disertakan bersama laporan analisis kimia efluen yang disahkan oleh Ahli Kimia berdaftar.
- b. Semakan Audit mendapati DSSB telah melantik Ahli Kimia berdaftar iaitu Felda Palm Industries Sdn. Bhd. bagi menjalankan analisis kimia efluen setiap minggu. Pihak Audit mendapati laporan bacaan kuantiti aliran efluen dikemukakan setiap bulan dan suku tahun bersama sijil analisis kimia kepada JAS. Semakan lanjut terhadap laporan suku ke-4 tahun 2013 mendapati DSSB telah mematuhi standard kualiti yang ditetapkan seperti di **Jadual 3.14**.

Jadual 3.14
Pematuhan Standard Kualiti JAS Bagi Suku Ke-4 Tahun 2013

Bil.	Butiran	Standard Kualiti	Laporan Analisis Kimia Efluen		
			26.10.2013	23.11.2013	14.12.2013
1.	<i>Biochemical Oxygen Demand</i>	< 100 mg/l	85	61	70
2.	<i>Suspended Solids</i>	< 400 mg/l	143	148	176
3.	<i>Oil and Grease</i>	< 50 mg/l	5	2	3
4.	<i>Ammoniacal Nitrogen</i>	< 150 mg/l	74	19	23
5.	<i>Total Nitrogen</i>	< 200 mg/l	123	32	67
6.	pH	5.0 – 9.0	8.42	8.82	8.24
7.	Suhu	< 45°C	29°	27°	27°

Sumber: DSSB

3.4.2.5. Jentera dan Mesin

Jentera dan mesin merupakan elemen penting untuk memastikan sesuatu pelaksanaan operasi mencapai matlamat. Setiap jentera dan mesin perlu sentiasa berada dalam keadaan siap sedia, digunakan secara optimum serta disenggarakan dengan teratur.

a. Sijil Pengesahan Pemeriksaan Jentera Daripada Jabatan Keselamatan Dan Kesihatan Pekerja

Berdasarkan Akta Kilang dan Jentera 1967 (Akta 1939) di bawah Peraturan-peraturan (Pemberitahuan, Perakuan Kelayakan dan Pemeriksaan) Kilang dan Jentera (Pindaan) 2004, menyatakan syarikat perlu mendapatkan kelulusan bertulis daripada Jabatan Keselamatan Dan Kesihatan Pekerja (JKKP) berkaitan dengan pemasangan jentera dan jika syarikat mempunyai jentera dandang stim, pengandung tekanan tak berapi ataupun mesin angkat. Semakan Audit mendapati 19 buah jentera/mesin di kilang sawit telah didaftarkan dengan JKKP. Selain itu, pihak Audit juga mendapati pemeriksaan ulangan telah dilaksanakan oleh JKKP bagi tujuan memperbaharui perakuan kelayakan permit jentera/mesin secara tahunan.

b. Buku Laporan Kerosakan

Pengurusan aduan yang sistematik adalah penting bagi memastikan semua aduan berkenaan kerosakan yang berlaku telah diambil tindakan bagi memastikan kelancaran operasi kilang. Semakan Audit mendapati DSSB ada mewujudkan mekanisme untuk merekodkan sebarang aduan kerosakan yang memerlukan tindakan pembaikan di bahagian operasi kilang dengan menyediakan Buku Laporan Kerosakan. Ringkasan kerja-kerja pembaikan yang dilaksanakan oleh pekerja mekanikal atau elektrikal kemudiannya akan dihantar oleh *Foreman* atau *Chargeman Elektrik* kepada Penolong Pengurus bertujuan untuk pemeriksaan dan perancangan kerja-kerja pembaikan bagi mengatasi masalah yang berlaku tidak berulang.

3.4.2.6. Kawalan Keselamatan Kilang

a. Penubuhan Jawatankuasa Keselamatan Dan Kesihatan

Seksyen 30 (1) Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 menyatakan tiap-tiap majikan hendaklah menubuhkan Jawatankuasa Keselamatan dan Kesihatan (Jawatankuasa) di tempat kerja, jika terdapat 40 atau lebih orang di tempat kerja; atau diarah oleh Ketua Pengarah JKKP. Semakan Audit mendapati DSSB telah menubuhkan Jawatankuasa semenjak beroperasi selaras dengan kehendak akta ini yang berfungsi mengkaji, memantau dan memberikan maklum balas terhadap keselamatan dan kesihatan pekerja di tempat kerja. Keahlian Jawatankuasa terdiri daripada pengurus kilang yang bertindak sebagai penaung, dipengerusikan oleh penolong pengurus dan dibantu oleh 5 jawatankuasa kecil iaitu Jawatankuasa Keselamatan, Kebakaran, Kecemasan, Teknikal dan Latihan.

b. Mesyuarat Jawatankuasa Keselamatan Dan Kesihatan

Berdasarkan Minit Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 1 Tahun 2003 Perenggan C (1) menyatakan mesyuarat akan diadakan setiap 3 bulan sekali. Semakan Audit

terhadap fail Jawatankuasa mendapati mesyuarat tidak dilaksanakan mengikut ketetapan bagi tahun 2010 hingga 2013 seperti di **Jadual 3.15**. **Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan mesyuarat Jawatankuasa akan dilaksanakan mengikut peraturan yang ditetapkan oleh JKJP.**

Jadual 3.15

Kekerapan Mesyuarat Jawatankuasa JKJP Bagi Tahun 2010 Hingga 2013

Tahun	Bilangan 1	Bilangan 2	Bilangan 3
2010	25.06.2010	15.10.2010	TM
2011	16.02.2011	16.12.2011	TM
2012	TM	TM	TM
2013	08.02.2013	12.04.2013	12.07.2013

Sumber: Rekod DSSB

c. Peraturan Keselamatan Tidak Dipatuhi

Seksyen 24 (1) (c) Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 menyatakan adalah tanggungjawab bagi setiap pekerja sepanjang masa untuk memakai atau menggunakan mana-mana peralatan atau pakaian perlindungan yang dibekalkan oleh majikan bagi tujuan mencegah risiko kepada keselamatan dan kesihatan diri mereka. Semakan Audit mendapati DSSB ada membekalkan peralatan dan pakaian perlindungan diri seperti topi keselamatan, kasut, alat perlindungan pendengaran dan sebagainya serta telah mempamerkan arahan keselamatan di kawasan kilang. Bagaimanapun, lawatan Audit mendapati pekerja kilang sawit dan kilang baja tidak mematuhi peraturan keselamatan yang ditetapkan antaranya tidak memakai topi dan kasut keselamatan seperti di **Gambar 3.3** dan **Gambar 3.4**. **Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan pihak kilang akan memandang serius saranan audit dan akan memastikan peraturan keselamatan dipatuhi serta akan mengambil tindakan kepada pekerja yang melanggar arahan.**

Gambar 3.3

Pekerja Kilang Sawit Tidak Memakai Peralatan/Pakaian Keselamatan
Semasa Proses Pengalihan MSM



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kilang Sawit DSSB
Tarikh: 9 April 2014



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kilang Sawit DSSB
Tarikh: 9 April 2014



Gambar 3.4

Pengendali Mesin *Shredder* Kilang Baja
Tidak Memakai Peralatan/Pakaian
Keselamatan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kilang Baja DSSB
Tarikh: 10 April 2014

Pada pendapat Audit, pengurusan aktiviti DSSB adalah memuaskan. Bagaimanapun kawalan keselamatan di kilang perlu diperketat lagi bagi mengelakkan berlakunya kemalangan.

3.4.3. Tadbir Urus Korporat

Sebagai sebuah syarikat subsidiari kepada syarikat induk bagi Agensi Kerajaan Negeri, DSSB adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 1965, Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia, pekeliling berkaitan pengurusan syarikat Kerajaan oleh Perbendaharaan Malaysia dan peraturan yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri dari semasa ke semasa. Semakan Audit terhadap tadbir urus korporat DSSB mendapati perkara seperti berikut:

3.4.3.1. Mesyuarat Lembaga Pengarah

- a.** Perenggan 4.7.1(ii) Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 12 Tahun 1993 menetapkan laporan prestasi dan analisis kewangan perlu dibentangkan kepada Lembaga Pengarah Syarikat Induk sekurang-kurangnya 4 kali setahun. Lembaga Pengarah perlu bertanggungjawab dan berkuasa penuh dalam membuat dan melaksanakan dasar, perancangan korporat dan pengurusan kewangan yang diluluskan selaras dengan objektif penubuhannya. Bagi merealisasikan perkara tersebut, Lembaga Pengarah hendaklah bermesyuarat secara berkala dan teratur.

- b.** Pihak Audit mendapati Ahli Lembaga Pengarah yang dilantik adalah gabungan daripada mereka yang mempunyai kelayakan dan pengalaman bagi menjadikan DSSB sebagai sebuah syarikat yang berdaya saing. Semakan Audit mendapati Lembaga Pengarah DSSB tidak bermesyuarat secara berkala sekurang-kurangnya 4 kali setahun seperti di **Jadual 3.16**. Bagaimanapun, minit mesyuarat telah disedia dan difailkan dengan teratur serta keputusan mesyuarat telah dipantau dengan baik.
Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan pihak syarikat mengambil berat saranan pihak Audit untuk memastikan mesyuarat diadakan secara teratur di masa akan datang.

Jadual 3.16
Kekerapan Mesyuarat Lembaga Pengarah DSSB
Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Tahun	Bilangan Mesyuarat	Tarikh Mesyuarat
2011	1/2011	17 Mac 2011
	2/2011	31 Oktober 2011
2012	1/2012	14 Mac 2012
	2/2012	12 Julai 2012
	3/2012	31 Oktober 2012
2013	1/2013	22 April 2013

Sumber: Rekod DSSB

- c. Semakan terhadap minit mesyuarat mendapati laporan prestasi dan analisis kewangan telah dibentangkan semasa mesyuarat Lembaga Pengarah DSSB. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat mengesahkan laporan tersebut telah dibentangkan kepada Lembaga Pengarah LCSB. **Maklum balas daripada DSSB bertarikh 14 Ogos 2014, menjelaskan laporan prestasi dan kewangan DSSB ada dibentangkan di dalam mesyuarat Lembaga Pengarah LCSB.**

3.4.3.2. Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan Serta Unit Audit Dalam

Mengikut amalan tadbir urus yang baik, Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan perlu diwujudkan untuk meningkatkan kawalan terhadap syarikat Kerajaan bagi menjaga kepentingan Kerajaan sebagai pemegang saham utama. Semakan Audit mendapati Unit Audit Dalam LCSB telah menjalankan pemeriksaan Audit ke atas kawalan pembelian serta kawalan pengutang dan pemutang DSSB. Pihak Audit mendapati hasil laporan tersebut dikemukakan kepada DSSB masing-masing pada 5 Mac 2012 dan 20 November 2012.

3.4.3.3. Garis Panduan Dan Prosedur Kerja – *Standard Operating Procedure*

Garis panduan dan prosedur kerja yang lengkap dan menyeluruh dapat mempercepatkan operasi juga mempertingkatkan produktiviti syarikat. Garis panduan dan prosedur yang disediakan perlu lengkap dan kemas kini kerana ia merupakan dokumen yang menerangkan secara jelas mengenai operasi, kawalan dalaman, peraturan dan hubungan kerja antara pegawai dan bahagian. Semakan Audit mendapati DSSB hanya mempunyai Garis Panduan dan Prosedur Kerja berkaitan operasi di kilang sawit. Manakala bagi pengurusan kewangan, DSSB telah menggunakan Garis Panduan Dan Prosedur Kerja LCSB sebagai rujukan.

3.4.3.4. Pembayaran Dividen

- a. Semakan Audit mendapati DSSB telah meluluskan perisytiharan dan pembayaran dividen pertama dan akhir sebanyak 25% kepada pemegang saham bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012 semasa Mesyuarat Agung Tahunan Syarikat. Sejumlah

RM1.26 juta setahun telah dibayar kepada pemegang saham bagi tahun 2010 hingga 2012. Analisis Audit mendapati kadar pembayaran dividen adalah melebihi 10% daripada keuntungan selepas cukai tahunan yang diperoleh seperti di **Jadual 3.17**.

Jadual 3.17

Pembayaran Dividen Oleh DSSB Bagi Tahun Kewangan 2010 Hingga 2012

Butiran	Tahun Kewangan		
	2010	2011	2012
Modal Berbayar (unit)	6,735,294	6,735,294	6,735,294
Kadar Dividen Seunit (RM)	0.25	0.25	0.25
Cukai (%)	25	25	25
(a) Dividen Yang Dibayar (RM)	1,262,867.62	1,262,867.62	1,262,867.62
Keuntungan Selepas Cukai DSSB (RM)	3,709,453.00	3,330,234.00	3,054,439.00
Kadar Dividen Yang Dibayar (%)	34.0	37.9	41.3
(b) Dividen Patut Bayar – 10% (RM)	370,945.30	333,023.40	305,443.90
Perbezaan (RM) (a) – (b)	891,922.32	929,844.22	957,423.72

Sumber: Rekod DSSB

Pada pendapat Audit, Tadbir Urus Korporat DSSB adalah memuaskan kerana pelaksanaannya selaras dengan amalan tadbir urus yang baik.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan objektif Dominion Square Sdn. Bhd. (DSSB) untuk menjadi syarikat yang mengeluarkan minyak sawit dan hasil lain daripada buah kelapa sawit secara efektif dan cekap serta mampu bersaing dengan syarikat lain dapat dicapai, DSSB disyorkan untuk mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:

3.5.1. Mempertingkatkan kualiti MSM selaras dengan standard yang ditetapkan oleh MPOB serta berusaha bagi memastikan sasaran purata KPM yang telah ditetapkan tercapai.

3.5.2. Memperketatkan kawalan keselamatan di kilang bagi mengelakkan kemalangan.



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 tidak ada mekanisme pemantauan yang kurang berkesan dalam memastikan undang-undang dan peraturan dikuatkuasakan, kurangnya latihan kepada pegawai terlibat serta tidak ada penyeliaan yang berkesan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan dan kontraktor. Jika kelemahan tersebut tidak diberi perhatian yang serius dan tidak diperbetulkan, ia boleh menjaskan pencapaian objektif aktiviti/program berkenaan serta menjadikan 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

17 September 2014



JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA

No. 15, Aras 1-5
Persiaran Perdana, Presint 2
62518 Wilayah Persekutuan Putrajaya

www.audit.gov.my