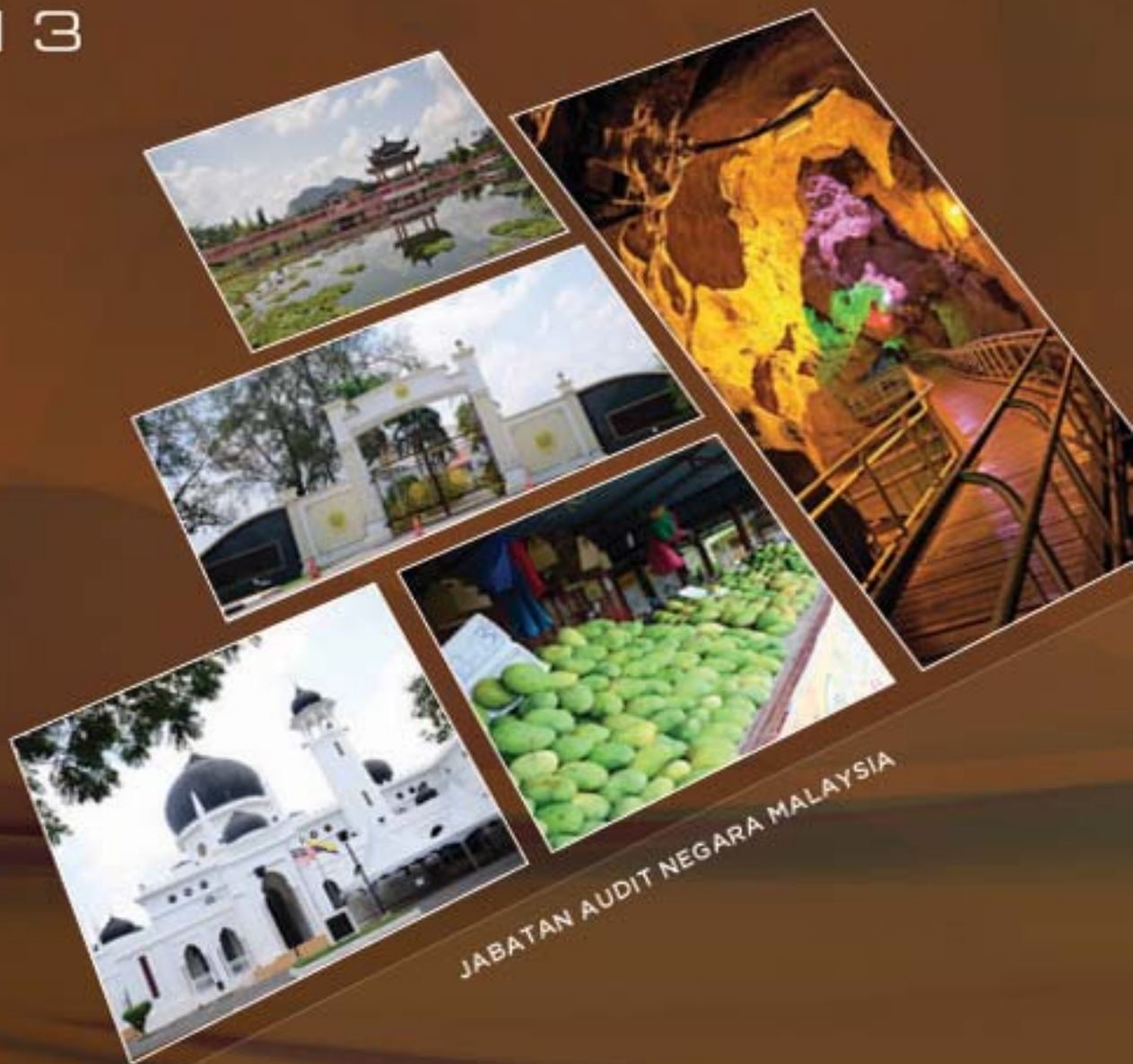




LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2013

Aktiviti Jabatan/Agensi Dan
Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI PERLIS

SIRI 3



JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2013

Aktiviti Jabatan/Agensi
Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan
NEGERI PERLIS

SIRI 3

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



KANDUNGAN

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
KATA PENDAHULUAN	vii
INTISARI LAPORAN	xi
AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI	
JABATAN TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS Pengurusan Tanah Rizab Melayu	3
PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS Pengurusan Tanah Dan Bangunan	12
PENUTUP	36



KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

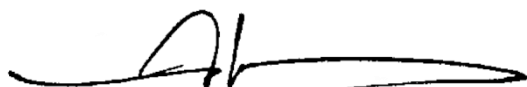
1. Perkara 106, Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri. Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 serta Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2013 pula memberi kuasa kepada Ketua Audit 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 Tuanku Raja Perlis. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan Laporan Ketua Audit Negara untuk dibentangkan di Parlimen manakala Duli Yang Maha Mulia Tuanku Raja Perlis menitahkan untuk membentangkan Laporan Ketua Audit Negara di Dewan Undangan Negeri Perlis.

2. Pada tahun 2014 ini Jabatan Audit Negara akan meneruskan pelaksanaan inisiatif di bawah GTP2.0: NKRA Antirasuah dengan mengemukakan Laporan Ketua Audit Negara mengenai Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri untuk dibentangkan di Parlimen/Dewan Undangan Negeri setiap kali sesi Parlimen/Dewan Undangan Negeri bersidang. Jabatan Audit Negara juga akan turut membantu Jabatan/Agensi Kerajaan untuk melakukan perubahan peningkatan kesejahteraan rakyat dan menyokong Dasar Transformasi Negara demi mencapai matlamat utama sebagai negara maju dengan memberikan pandangan serta syor melalui pengauditan yang dijalankan. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Perlis Tahun 2013 untuk sesi pembentangan ke tiga tahun 2014 ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan dan meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat seperti mana hasrat Kerajaan.

3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di satu Jabatan dan satu Syarikat Kerajaan Negeri. Pengauditan terhadap aktiviti Jabatan/Agensi Negeri adalah untuk menilai sama ada program dan aktiviti yang dirancang telah dilaksanakan dengan jayanya mengikut tempoh yang ditetapkan, tiada pembaziran dan mencapai matlamatnya. Manakala pengauditan terhadap pengurusan syarikat adalah untuk menilai sama ada prestasi kewangan sesebuah syarikat adalah baik, pengurusan aktiviti dan kewangan syarikat serta tadbir urus korporat telah dilaksanakan dengan teratur dan selaras dengan peraturan yang ditetapkan serta mencapai objektif penubuhannya.

4. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan. Hanya penemuan Audit yang penting sahaja yang dilaporkan dalam Laporan ini. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan kepada Pejabat Menteri Besar/Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 5 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/ Agensi berkenaan.

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



(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

20 September 2014



INTISARI LAPORAN

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

1. JABATAN TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS

- Pengurusan Tanah Rizab Melayu

1.1. Undang-undang Tanah Rizab Melayu diperkenalkan pada 1 Januari 1914 apabila Enakmen Rizab Melayu 1913 (ERM 1913) dikuatkuasakan di negeri yang dahulunya dikenali sebagai Negeri-negeri Melayu Bersekutu (NMB) iaitu Kedah, Selangor, Negeri Sembilan dan Pahang. ERM 1913 kemudiannya dimansuhkan pada 15 Disember 1933 dan digantikan dengan Enakmen Rizab Melayu 1933 (ERM 1933). Enakmen ini telah disemak dan digantikan dengan Enakmen Rizab Melayu (NMB Bab 142) dan diguna pakai sehingga hari ini. Negeri Perlis kemudiannya mewujudkan Enakmen Rizab Melayu Perlis 1935 (ERM Perlis 1935). Enakmen ini dibuat bertujuan mewujudkan suatu kawasan tanah sebagai tanah simpanan untuk orang-orang Melayu dan menetapkan cara-cara pengawalan, supaya hak dan kepentingan orang Melayu dan orang Siam terjaga. Di negeri Perlis, Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis (PTG) bertanggungjawab tentang hal-hal yang berkaitan dengan pengurusan Tanah Rizab Melayu.

1.2. Objektif Tanah Rizab Melayu (TRM) diwujudkan adalah untuk menyekat tanah dalam kawasan Rizab Melayu daripada dilupuskan dengan apa cara kepada bukan Melayu. Ia juga bertujuan menyekat tanah Pegangan Melayu atau Tanah Rizab Melayu daripada dibuat apa-apa urusan niaga persendirian di antara Melayu dan bukan Melayu.

1.3. Sehingga bulan Disember 2013, negeri Perlis berkeluasan 81,668.00 hektar. Keluasan tanah hutan simpan dan gunung-ganang adalah 10,000.62 hektar, manakala keluasan tasik adalah 34.77 hektar. Keluasan tanah negeri Perlis, tidak termasuk tanah hutan simpan, gunung-ganang dan tasik adalah 71,632.61 hektar. Oleh yang demikian, TRM yang berkeluasan 37,073.10 hektar adalah 51.8% daripada keluasan tanah negeri Perlis.

1.4. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Februari hingga April 2014 mendapati secara keseluruhannya, pengurusan Tanah Rizab Melayu oleh Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis adalah memuaskan dari segi keluasan Tanah Rizab Melayu yang melebihi 50% daripada keluasan negeri Perlis. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam pengurusan Tanah Rizab Melayu yang ditemui seperti berikut:

- Tanah Rizab Melayu yang dibatalkan belum dibuat penggantian.
- Geran Tanah belum diendors sebagai Tanah Rizab Melayu.
- Tanah Rizab Melayu yang dibatal dan digantikan belum diwartakan.

- Rekod Tanah Rizab Melayu tidak lengkap dan kemas kini.

1.5. Bagi memastikan pengurusan Tanah Rizab Melayu dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis disyorkan mempertimbangkan perkara berikut:

1.5.1. Mempertingkatkan kawalan dalaman terhadap pengurusan Tanah Rizab Melayu membabitkan urusan pembatalan, penggantian, pengendorsan dan pemertinaan.

1.5.2. Menambah baik Prosedur Kerja sedia ada bagi meningkatkan kecekapan pegawai serta mewujudkan Pegawai Rujukan atau *Subject Matter Expert* (SME) dalam bidang pengurusan dan perundangan yang berkaitan dengan Tanah Rizab Melayu.

2. PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

- Pengurusan Tanah Dan Bangunan

2.1. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (Perbadanan) ditubuhkan pada 14 September 1973 mengikut Enakmen Kerajaan Negeri Perlis Bil. 6 Tahun 1973. Perbadanan memulakan operasinya pada 1 Januari 1974. Sebagai sebuah Agensi Kerajaan, ia tertakluk kepada Akta Perbadanan (Kekompetenan Badan Perundangan Negeri) 1962. Objektif penubuhan Perbadanan adalah untuk menggalakkan kemajuan tempat tinggal, kompleks kedai, pertanian, perusahaan dan perdagangan. Bagi menjelaskan peranan dan aktiviti yang mengutamakan kemajuan ekonomi, Perbadanan telah menukar namanya dari Perbadanan Kemajuan Negeri Perlis kepada Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis pada 1 Januari 1985.

2.2. Sehingga 31 Disember 2013, tanah dan tanah pajakan milik Perbadanan berkeluasan 339.98 ekar. Ia terdiri daripada 57 lot tanah yang terletak di 12 mukim. Manakala bangunan milik Perbadanan yang terdiri daripada 24 projek rumah kediaman, kedai dan bangunan komersial bernilai RM49.80 juta.

2.3. Pengauditan yang dijalankan pada bulan Mac hingga Jun 2014 mendapati pengurusan tanah dan bangunan Perbadanan adalah kurang memuaskan disebabkan beberapa kelemahan seperti berikut:

- Tanah terbiar tidak diuruskan.
- Pendapatan/Pulangan lewat diperolehi serta projek yang dibangunkan tidak memberi pulangan hasil.
- Pengurusan projek usaha sama tidak memuaskan.

- Perjanjian tidak disediakan bagi projek pembangunan di atas tanah milik Menteri Besar Incorporated (MBI).
- Pengurusan jualan dan sewaan bangunan kurang memuaskan.

2.4. Bagi memastikan pengurusan tanah dan bangunan milik Perbadanan dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Perbadanan disyorkan supaya mengambil langkah-langkah berikut:

2.4.1. Mewujudkan bank data tanah dan bangunan yang lengkap dan kemas kini bagi memudahkan pemantauan manakala tanah-tanah yang belum dimajukan perlu dipagar dan diletakkan papan tanda larangan menceroboh.

2.4.2. Kajian Pasaran dan kesesuaian lokasi projek pembangunan premis perlu dibuat bagi mengelakkan projek tidak dapat dijual/disewa selepas dibangunkan.

2.4.3. Perjanjian Sewa dan Perjanjian Pembangunan Tanah hendaklah disediakan bagi menjaga kepentingan Perbadanan.



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

JABATAN TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS

1. PENGURUSAN TANAH RIZAB MELAYU

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Undang-undang Tanah Rizab Melayu diperkenalkan pada 1 Januari 1914 apabila Enakmen Rizab Melayu 1913 (ERM 1913) dikuatkuasakan di negeri yang dahulunya dikenali sebagai Negeri-negeri Melayu Bersekutu (NMB) iaitu Kedah, Selangor, Negeri Sembilan dan Pahang. ERM 1913 kemudiannya dimansuhkan pada 15 Disember 1933 dan digantikan dengan Enakmen Rizab Melayu 1933 (ERM 1933). Enakmen ini telah disemak dan digantikan dengan Enakmen Rizab Melayu (NMB Bab 142) dan diguna pakai sehingga hari ini. Negeri Perlis kemudiannya mewujudkan Enakmen Rizab Melayu Perlis 1935 (ERM Perlis 1935). Enakmen ini dibuat bertujuan mewujudkan suatu kawasan tanah sebagai tanah simpanan untuk orang-orang Melayu dan menetapkan cara-cara pengawalan, supaya hak dan kepentingan orang Melayu dan orang Siam terjaga. Di negeri Perlis, Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis (PTG) bertanggungjawab tentang hal-hal yang berkaitan dengan pengurusan Tanah Rizab Melayu.

1.1.2. Objektif Tanah Rizab Melayu (TRM) diwujudkan adalah untuk menyekat tanah dalam kawasan Rizab Melayu daripada dilupuskan dengan apa cara kepada bukan Melayu. Ia juga bertujuan menyekat tanah Pegangan Melayu atau Tanah Rizab Melayu daripada dibuat apa-apa urus niaga persendirian di antara Melayu dan bukan Melayu.

1.1.3. Seksyen 2, ERM Perlis 1935 mentakrifkan orang Melayu itu adalah berketurunan Melayu, Malayan atau Arab; bercakap Melayu atau Malayan; dan beragama Islam. Manakala takrifan orang Siam itu hendaklah berketurunan Siam; seorang petani; mempunyai sijil daripada *Commissioner*, dan pemastautin tetap di negeri Perlis.

1.1.4. Kuasa, syarat-syarat dan sekatan kepentingan urus niaga dalam pengurusan TRM adalah seperti berikut:

1.1.4.1. Seksyen 3, ERM Perlis 1935 menyatakan Raja Negeri dalam Mesyuarat boleh mewartakan mana-mana tanah di dalam negeri Perlis sebagai Rizab Melayu, tertakluk kepada Perkara 89, Perlembagaan Persekutuan.

1.1.4.2. Seksyen 7(i), ERM Perlis 1935 menyatakan tanah-tanah Kerajaan dalam Rizab Melayu tidak boleh dilupuskan sama ada melalui pemberimilikan, penjualan, pajakan atau apa juga kepada bukan Melayu. Bagaimanapun, Seksyen 9(1) dan Seksyen 17A(i), ERM

Perlis 1935 menyatakan sekatan pelupusan tanah Kerajaan dan urus niaga tanah milik orang Melayu dan orang Siam dikecualikan kepada mereka yang termasuk di dalam “Jadual C” dan “Jadual D” ERM Perlis 1935.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan dijalankan adalah untuk menilai sama ada pengurusan Tanah Rizab Melayu (TRM) oleh Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mematuhi perundangan dan peraturan yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan TRM bagi tempoh sehingga tahun 2013. Ia berkaitan dengan pengurusan pelupusan dan urus niaga persendirian TRM yang meliputi aspek perekodan, pelupusan, urus niaga persendirian dan pewartaan di Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis (PTG). Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berasaskan rekod, fail, data dan dokumen. Temu bual dengan pegawai terlibat turut diadakan. Rujukan juga dibuat dengan Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Perlis (JUPEM) bagi mendapatkan maklumat kawasan yang telah diukur sebelum diwartakan, keluasan TRM dan keluasan keseluruhan tanah negeri Perlis. Lawatan tapak dan meninjau keadaan persekitaran TRM yang telah diwartakan sebagai TRM, dibatalkan dan yang telah digantikan turut dijalankan.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Februari hingga April 2014 mendapati secara keseluruhannya, pengurusan Tanah Rizab Melayu oleh Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis adalah memuaskan dari segi keluasan Tanah Rizab Melayu yang melebihi 50% daripada keluasan negeri Perlis. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam pengurusan Tanah Rizab Melayu yang ditemui seperti berikut:

- Tanah Rizab Melayu yang dibatalkan belum dibuat penggantian.
- Geran Tanah belum diendors sebagai Tanah Rizab Melayu.
- Tanah Rizab Melayu yang dibatal dan digantikan belum diwartakan.
- Rekod Tanah Rizab Melayu tidak lengkap dan kemas kini.

1.4.1. Keluasan TRM Melebihi 50% Daripada Keluasan Tanah Negeri Perlis

1.4.1.1. Mengikut Perkara Kedua, Wasiat Raja-Raja Melayu yang dibuat semasa Hari Kemerdekaan pada 31 Ogos 1957, tanah simpanan Melayu di sesuatu negeri di Malaysia

hendaklah dikekalkan luasnya sehingga nisbah 50% daripada keluasan negeri. Keluasan tersebut tidak termasuk gunung-ganang, tasik dan hutan simpan.

1.4.1.2. Sehingga bulan Disember 2013, negeri Perlis berkeluasan 81,668.00 hektar. Keluasan tanah hutan simpan dan gunung-ganang adalah 10,000.62 hektar, manakala keluasan tasik adalah 34.77 hektar. Keluasan tanah negeri Perlis, tidak termasuk tanah hutan simpan, gunung-ganang dan tasik adalah 71,632.61 hektar. Oleh yang demikian, TRM yang berkeluasan 37,073.10 hektar adalah 51.8% daripada keluasan tanah negeri Perlis. Butirannya adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Keluasan Tanah Dan Tanah Rizab Melayu Di Negeri Perlis

Bil.	Mukim/Bandar	Keluasan Tanah (hektar)	Keluasan TRM (hektar)	% Keluasan TRM (hektar)
1.	Sanglang	6,198.0	6,239.0	100.7
2.	Kurong Batang	4,034.0	4,034.0	100.0
3.	Beseri	6,636.0	3,920.0	59.1
4.	Kayang	3,770.0	3,752.0	99.5
5.	Arau	3,632.3	2,622.2	72.2
6.	Kuala Perlis	2,554.9	2,530.9	99.1
7.	Utan Aji	2,548.0	2,483.0	97.4
8.	Kurong Anai	5,002.0	2,175.0	43.5
9.	Sena	1,418.0	1,298.0	91.5
10.	Jejawi	1,257.0	1,257.0	100.0
11.	Wang Bintong	1,226.0	1,177.0	96.0
12.	Paya	1,052.0	1,052.0	100.0
13.	Seriab	1,036.0	1,016.0	98.1
14.	Kechor	918.1	890.7	97.0
15.	Padang Pauh	722.0	722.0	100.0
16.	Abi	568.4	568.4	100.0
17.	Ngulang	654.6	544.3	83.2
18.	Sungai Adam	512.7	512.8	100.0
19.	Chuping	10,830.0	278.8	2.6
20.	Oran	813.1	0	0
21.	Padang Siding	6,484.0	0	0
22.	Titi Tinggi	19,690.7	0	0
23.	Bandar Kangar	110.2	0	0
Jumlah		81,668.0	37,073.1	45.4
Tolak: Keluasan Hutan Simpan dan Gunung-Ganang		10,000.624	0	0
Tolak: Keluasan Tasik		34.7679	0	0
Jumlah Keseluruhan		71,632.6081	37,073.1	51.8

Sumber: Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Perlis, Jabatan Perhutanan Negeri Perlis dan Jabatan Pengairan Dan Saliran Negeri Perlis

1.4.1.3. Semakan Audit mendapati TRM di negeri Perlis adalah seluas 37,073.10 hektar. Daripada keluasan tersebut, seluas 121.37 hektar telah dibuat pembatalan dan seluas 109.62 hektar telah dibuat penggantian. Baki TRM sehingga 31 Disember 2013 adalah seluas 37,061.35 hektar. Analisis Audit mendapati 2 Mukim tidak mempunyai

TRM, 4 Mukim tidak mempunyai sebarang pembatalan dan penggantian, 3 Mukim telah dibuat penggantian seluas 106.03 hektar, 8 Mukim telah dibuat pembatalan seluas 98.36 hektar dan 5 Mukim lagi telah dibatalkan TRM seluas 23.01 hektar dan dibuat penggantian seluas 3.59 hektar. Butirannya adalah seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2
Keluasan Tanah Rizab Melayu Di Negeri Perlis Sehingga 31 Disember 2013

Bil.	Mukim	Keluasan Tanah Rizab Melayu (Hektar)			
		Keseluruhan	Pembatalan	Penggantian	TRM Terkini
1.	Sanglang	6,239.0	11.5426	0.0157	6,227.4731
2.	Kurong Batang	4,034.0	0	0	4,034.0000
3.	Beseri	3,920.0	0	52.3947	3,972.3947
4.	Kayang	3,752.0	10.3507	0	3,741.6493
5.	Arau	2,622.2	0.2721	0.0884	2,622.0163
6.	Kuala Perlis	2,530.9	6.1992	0.0114	2,524.7122
7.	Utai Aji	2,483.0	3.6495	0.0104	2,479.3609
8.	Kurong Anai	2,175.0	1.3500	3.4604	2,177.1104
9.	Sena	1,298.0	5.8590	0	1,292.1410
10.	Jejawi	1,257.0	11.4930	0	1,245.5070
11.	Wang Bintong	1,177.0	25.4373	0	1,151.5627
12.	Paya	1,052.0	33.4200	0	1,018.5800
13.	Seriab	1,016.0	6.8838	0	1,009.1162
14.	Kechor	890.7	4.0902	0	886.6098
15.	Padang Pauh	722.0	0.8221	0	721.1779
16.	Abi	568.4	0	0	568.4000
17.	Ngulang	544.3	0	0	544.3000
18.	Sungai Adam	512.8	0	0	512.8000
19.	Chuping	278.8	0	52.2986	331.0986
20.	Titi Tinggi	0	0	1.3384	1.3384
21.	Oran	0	0	0	0
22.	Padang Siding	0	0	0	0
Jumlah		37,073.1	121.3695	109.6180	37,061.3485

Sumber: i. Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Perlis - Rekod keseluruhan TRM mengikut Mukim
ii. Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis - Rekod pembatalan dan penggantian TRM

1.4.2. Tanah Rizab Melayu Yang Dibatalkan Belum Dibuat Penggantian

1.4.2.1. Perkara 89(3), Perlembagaan Persekutuan menghendaki Kerajaan Negeri dengan serta merta mengisytiharkan tanah lain yang menggantikan TRM sebagai TRM. Tanah ganti tersebut hendaklah sama jenis dan keluasannya tidak lebih daripada keluasan tanah yang digantikan. Semakan Audit mendapati TRM seluas 7.06 hektar yang dibatalkan oleh Kerajaan Negeri, masih belum dibuat penggantian dengan tanah lain. Butirannya seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3**Tanah Rizab Melayu Yang Dibatalkan Dan Belum Diganti Dengan Tanah Lain Sehingga 31 Disember 2013**

Bil.	Mukim/Kawasan	No. Fail	No. PT / Lot Tanah	Luas (Hektar)
1.	Chemumar	PTG.Ps(T) 25/86	PT 989	1.1300
			PT 990	0.2200
2.	Kechor	PTG.Ps(UKB) 351 SJ.18 Jld 6	TM	4.0902
3.	Kuala Perlis	PTG.Ps(A) 011F 670	PT 163A	0.0286
4.	Kuala Perlis	PTG.Ps(A) 011F 480	Lot 80	0.1012
5.	Sanglang	PTG.PS(A) 017F 945	PT 478	0.0142
6.	Sanglang	PTG.Ps(A) 017F 942	PT 479	0.0102
7.	Sanglang	PTG.Ps(A) 017F 943	PT 480	0.0102
8.	Sanglang	PTG.Ps(A) 017F 944	PT 482	0.0102
9.	Sanglang	PTG.Ps(A) 017F 930	PT 485	0.0102
10.	Sanglang	PTG.Ps(A) 017F 941	PT 507	0.0102
11.	Sanglang	PTG.Ps(A) 017F 929	PT 509	0.0102
12.	Seriab	PTG.Ps(R) 17/69F 37	TM	1.3001
13.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 931	PT 487	0.0102
14.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 933	PT 488	0.0102
15.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 934	PT 489	0.0149
16.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 938	PT 491	0.0102
17.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 937	PT 493	0.0102
18.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 935	PT 495	0.0102
19.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 936	PT 497	0.0102
20.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 932	PT 500	0.0156
21.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 939	PT 503	0.0102
22.	Simpang Empat	PTG.Ps(A) 017F 940	PT 505	0.0102
Jumlah				7.0576

Sumber: Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis
 TM - Tiada Maklumat

1.4.2.2. Dalam maklum balas bertarikh 17 September 2014, PTG memaklumkan sedang mengambil tindakan mengenal pasti tanah yang sesuai untuk digantikan selaras dengan keputusan Kerajaan Negeri.

Pada pendapat Audit, Tanah Rizab Melayu yang dibatalkan dan belum diganti lain akan menyebabkan keluasan Tanah Rizab Melayu semakin berkurangan.

1.4.3. Geran Tanah Belum Diendors Sebagai Tanah Rizab Melayu

1.4.3.1. Seksyen 14(i), ERM Perlis 1935 menghendaki semua tanah hak milik orang Melayu, yang berada dalam kawasan rizab Melayu, diendorskan sebagai TRM dalam dokumen hak milik tanah. Semakan Audit terhadap tanah yang digantikan sebagai TRM mendapati 5 daripada 63 carian tanah berkeluasan 2.46 hektar masih belum diendors sebagai TRM. Kegagalan PTG mengendors TRM dalam dokumen hak milik tanah

mbolehkan tanah tersebut dipindah milik kepada bukan Melayu dan kawasan TRM akan berkurangan. Butirannya seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Tanah Yang Diganti Masih Belum Diendorskan Sebagai Tanah Rizab Melayu Dalam Dokumen Hak Milik Tanah

Bil.	Mukim	Nombor Hak Milik Tanah	Tarikh Lulus	Tarikh Daftar	Keluasan (Hektar)
1.	Beseri	GM 3424	26.10.1983	26.03.2007	1.0890
2.	Beseri	GM 2504	18.06.1986	03.01.2005	0.5526
3.	Kuala Perlis	PM 1845	02.03.1994	30.04.2007	0.0114
4.	Kurong Anai	PM 1980	03.03.1994	22.03.2007	0.0119
5.	Titi Tinggi	PM 2854	21.09.1994	08.02.2006	0.7940
Jumlah					2.4589

Sumber: Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis

1.4.3.2. Dalam maklum balas bertarikh 17 September 2014, PTG memaklumkan tindakan untuk mengendorskan kesemua dokumen hak milik tanah tersebut sebagai Tanah Rizab Melayu telah dimulakan.

Pada pendapat Audit, geran hak milik tanah yang belum diendors sebagai Tanah Rizab Melayu boleh menyebabkan tanah tersebut bertukar hak milik kepada bukan Melayu.

1.4.4. Tanah Rizab Melayu Yang Dibatalkan/Digantikan Belum Diwartakan

Seksyen 3, ERM Perlis 1935 menghendaki kawasan yang telah dikenal pasti oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai TRM dan diluluskan untuk dirizabkan atau dibatalkan melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK), hendaklah diwartakan. Tujuan pewartaan adalah untuk mengawal TRM yang telah dibatalkan supaya dibuat penggantian. Seksyen 13(i), ERM Perlis 1935 pula menghendaki pewartaan dibuat dalam bentuk "Jadual A" dengan mengeluarkan notis dalam bentuk "Jadual B". Proses Kerja PTG berkenaan Tatacara Pengurusan TRM turut menghendaki pewartaan dibuat selepas mendapat kelulusan MMK. Semakan Audit mendapati perkara berikut:

1.4.4.1. Tanah Rizab Melayu Yang Dibatalkan Belum Diwartakan

- a. Sehingga 31 Disember 2013, keluasan TRM yang dibatalkan seluas 121.37 hektar. Seluas 5.20 hektar atau 4.3% daripadanya telah diwartakan manakala baki seluas 116.17 hektar atau 95.7% belum diwartakan. Pembatalan belum diwartakan disebabkan PTG tidak memandang serius kepentingan pewartaan pada masa dahulu. Sehingga akhir tahun 2013, hanya satu (1) TRM yang dibatalkan telah diwartakan, iaitu melalui Warta No. 25 bertarikh 12 Disember 2013. Ia melibatkan tanah seluas 5.20 hektar di Mukim Kuala Perlis. Butirannya seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Keluasan Pembatalan Dan Pewartaan Tanah Rizab Melayu Di Negeri Perlis
Sehingga 31 Disember 2013

Bil.	Mukim	Luas Tanah (Hektar)			% Baki TRM Batal Yang Belum Diwartakan
		TRM Yang Dibatalkan	TRM Batal Yang Telah Diwartakan	TRM Batal Yang Belum Diwartakan	
1.	Paya	33.4200	0	33.4200	100
2.	Wang Bintong	25.4373	0	25.4373	100
3.	Sanglang	11.5426	0	11.5426	100
4.	Jejawi	11.4930	0	11.4930	100
5.	Kayang	10.3507	0	10.3507	100
6.	Seriab	6.8838	0	6.8838	100
7.	Sena	5.8590	0	5.8590	100
8.	Kechor	4.0902	0	4.0902	100
9.	Utan Aji	3.6495	0	3.6495	100
10.	Kurong Anai	1.3500	0	1.3500	100
11.	Kuala Perlis	6.1992	5.2045	0.9947	16.1
12.	Padang Pauh	0.8221	0	0.8221	100
13.	Arau	0.2721	0	0.2721	100
Jumlah		121.3695	5.2045	116.165	95.7

Sumber: Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis

- b. Pihak Audit tidak dapat mengesahkan sama ada notis “Jadual A” ada dikeluarkan bagi semua penggantian dan pembatalan TRM disebabkan rekod tidak disediakan. Lawatan Audit pada bulan April dan Jun 2014 ke beberapa lokasi TRM yang diganti dan dibatalkan di Mukim Titi Tinggi, Beseri, Kuala Perlis dan Jejawi adalah seperti contoh di **Gambar 1.1** hingga **Gambar 1.4**.

Gambar 1.1
TRM Ganti Yang Telah Diwartakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: PT 9702, Kawasan Perindustrian,
 Mukim Titi Tinggi, Perlis
 Tarikh: 3 Jun 2014

Gambar 1.2
TRM Ganti Yang Belum Diwartakan



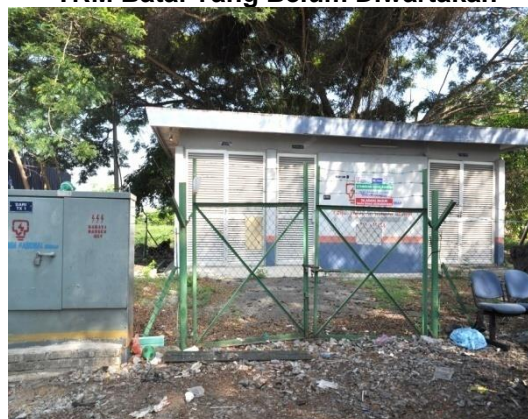
Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lot 4561, Mukim Beseri, Perlis
 Tarikh: 24 April 2014

Gambar 1.3
TRM Batal Yang Telah Diwartakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Plot 13, Kawasan Perindustrian Kuala
Perlis, Mukim Kuala Perlis, Perlis
Tarikh: 10 Jun 2014

Gambar 1.4
TRM Batal Yang Belum Diwartakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PT 806, Mukim Jejawi, Perlis
Tarikh: 23 April 2014

1.4.4.2. Tanah Rizab Melayu Yang Digantikan Belum Diwartakan

Sehingga 31 Disember 2013, TRM yang digantikan adalah seluas 109.62 hektar. Darpada jumlah tersebut, TRM yang telah diwartakan adalah seluas 5.66 hektar atau 5.2%. Pewartaan tidak dilaksanakan disebabkan PTG pada masa dahulu tidak memandang serius kepentingan pewartaan. Pewartaan hanya dilaksanakan bagi penggantian TRM mulai tahun 2013. Butirannya seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Statistik Keluasan Penggantian Dan Pewartaan Tanah Rizab Melayu
Di Negeri Perlis Sehingga 31 Disember 2013

Bil.	Mukim	Luas Tanah (Hektar)			
		TRM Yang Diluluskan	TRM Yang Telah Diwartakan	TRM Yang Belum Diwartakan	% TRM Belum Diwartakan
1.	Beseri	52.3947	0	52.3947	100
2.	Chuping	52.2986	5.1473	47.1513	90.2
3.	Kurong Anai	3.4604	0	3.4604	100
4.	Titi Tinggi	1.3384	0.5151	0.8233	61.5
5.	Arau	0.0884	0	0.0884	100
6.	Sanglang	0.0157	0	0.0157	100
7.	Kuala Perlis	0.0114	0	0.0114	100
8.	Utan Aji	0.0104	0	0.0104	100
Jumlah		109.618	5.6624	103.9556	94.8

Sumber: Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis

1.4.4.3. Dalam maklum balas bertarikh 17 September 2014, PTG memaklumkan proses pewartaan telah mula dilaksanakan secara berperingkat bagi kesemua Tanah Rizab Melayu yang diganti dan dibatalkan.

Pada pendapat Audit, pewartaan penggantian dan pembatalan Tanah Rizab Melayu adalah kurang memuaskan.

1.4.5. Rekod Tanah Rizab Melayu Tidak Lengkap Dan Kemas Kini

1.4.5.1. Rekod keluasan TRM hendaklah sentiasa kemas kini dengan mengambil kira kelulusan daripada MMK bagi kes pembatalan dan penggantian. Semakan Audit mendapati rekod TRM di PTG tidak lengkap dan kemas kini. Keluasan TRM yang direkodkan oleh PTG tidak sama dengan rekod di Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Perlis (JUPEM). PTG tidak merekodkan jumlah keluasan TRM mengikut Mukim. Perkara ini berlaku disebabkan PTG hanya merekod maklumat TRM sehingga tahun 2002, manakala rekod JUPEM menunjukkan maklumat TRM sehingga 14 April 2014. Ini menyebabkan jumlah keluasan sebenar TRM tidak bersamaan antara kedua-dua Jabatan. Butirannya seperti di **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7

Keluasan Tanah Mengikut Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis Berbanding Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Perlis Sehingga 14 April 2014

Bil.	Perkara	Keluasan Tanah Mengikut Rekod PTG (Hektar)	Keluasan Tanah Mengikut Rekod JUPEM (Hektar)	Perbezaan Keluasan Tanah (Hektar)
1.	Keseluruhan Keluasan Tanah	79,398.70	81,668.00	-2,269.30
2.	Keluasan TRM	37,348.53	37,073.10	275.43

Sumber: Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis dan Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Perlis

1.4.5.2. **Dalam maklum balas bertarikh 17 September 2014, PTG memaklumkan maklumat dan rekod berkaitan Tanah Rizab Melayu sedang dikemas kini.**

Pada pendapat Audit, PTG perlu mengambil tindakan segera untuk mengemas kini rekod-rekod TRM.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan Tanah Rizab Melayu dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Jabatan Tanah Dan Galian Negeri Perlis disyorkan supaya mengambil langkah-langkah berikut:

1.5.1. Mempertingkatkan kawalan dalaman terhadap pengurusan Tanah Rizab Melayu membabitkan urusan pembatalan, penggantian, pengendorsan dan pewartaan.

1.5.2. Menambah baik Prosedur Kerja sedia ada bagi meningkatkan kecekapan pegawai serta mewujudkan Pegawai Rujukan atau *Subject Matter Expert* (SME) dalam bidang pengurusan dan perundangan yang berkaitan dengan Tanah Rizab Melayu.

PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

2. PENGURUSAN TANAH DAN BANGUNAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (Perbadanan) ditubuhkan pada 14 September 1973 mengikut Enakmen Kerajaan Negeri Perlis Bil. 6 Tahun 1973. Perbadanan memulakan operasinya pada 1 Januari 1974. Sebagai sebuah Agensi Kerajaan, ia tertakluk kepada Akta Perbadanan (Kekompetenan Badan Perundangan Negeri) 1962. Objektif penubuhan Perbadanan adalah untuk menggalakkan kemajuan tempat tinggal, kompleks kedai, pertanian, perusahaan dan perdagangan. Bagi menjelaskan peranan dan aktiviti yang mengutamakan kemajuan ekonomi, Perbadanan telah menukar namanya dari Perbadanan Kemajuan Negeri Perlis kepada Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis pada 1 Januari 1985.

2.1.2. Sehingga 31 Disember 2013, tanah dan tanah pajakan milik Perbadanan berkeluasan 339.98 ekar. Ia terdiri daripada 57 lot tanah yang terletak di 12 mukim seperti di **Jadual 2.1**. Manakala bangunan milik Perbadanan yang terdiri daripada 24 projek seperti rumah kediaman, kedai dan bangunan komersial bernilai RM49.80 juta adalah seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.1
Tanah Dan Tanah Pajakan Milik Perbadanan
Mengikut Mukim Pada 31 Disember 2013

Bil.	Mukim	Keluasan Tanah (Ekar)
1.	Chuping	93.56
2.	Titi Tinggi	71.26
3.	Kurong Batang	59.75
4.	Beseri	41.00
5.	Kuala Perlis	37.70
6.	Ngulang	9.40
7.	Utan Aji	9.35
8.	Sena	6.87
9.	Wang Bintong	5.25
10.	Seriab	4.21
11.	Jejawi	0.87
12.	Kayang	0.76
Jumlah		339.98

Sumber: Rekod Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis

Jadual 2.2
Bangunan Milik Perbadanan Pada 31 Disember 2013

Bil.	Butiran Aset	Kos Pembinaan (RM)
1.	<i>Automart Shop</i>	1,738,652
2.	Bangunan Pens Hotel (Kangar)	1,874,571
3.	Bangunan PKENPs	2,614,394
4.	Bangunan Projek Taman Ular	579,623
5.	Gerai Kuala Perlis	63,635
6.	Gerai Taman Melati	26,436
7.	Gerai Tapak Parking	57,100
8.	Gudang Padang Besar	233,668
9.	Gudang Rakyat Padang Bakau	62,363
10.	Kompleks MPPB	3,190,000
11.	Medan Kangar F2 (Terminal Bas)	4,496,673
12.	Project <i>Tea Tree</i>	647,867
13.	Projek Asrama Pauh	10,063,692
14.	Projek Batik	581,788
15.	Projek Gerai <i>Easy Shop</i>	3,029,139
16.	Projek Harum Manis	213,610
17.	Projek Kedai Bintong	3,111,539
18.	Projek <i>Laksa House</i>	362,647
19.	Projek Nat Antarabangsa	740,265
20.	Projek <i>Ocean Glow</i>	3,882,531
21.	Projek Pekan Rabu	4,196,155
22.	Projek Rumah Kedai Bukit Tau	563,900
23.	Projek Taman Industri Kecil dan Sederhana (IKS)	3,424,693
24.	Projek Terminal Kontena (ICD)	4,043,844
Jumlah		49,798,785

Sumber: Rekod Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis

2.1.3. Jualan hartanah dan penyewaan bangunan merupakan antara sumber pendapatan utama Perbadanan. Bagi tempoh tahun 2011 hingga 2013, pendapatan Perbadanan hasil daripada jualan premis kediaman, industri dan rumah kedai berjumlah RM30.66 juta. Manakala hasil daripada sewaan bangunan dan rumah kediaman/kedai bagi tempoh yang sama berjumlah RM18.78 juta. Perbelanjaan penyenggaraan bangunan bagi tempoh yang sama berjumlah RM2.31 juta. Maklumat lanjut pendapatan Perbadanan hasil daripada sumber jualan dan sewaan serta perbelanjaan penyenggaraan adalah seperti di **Jadual 2.3**. Sehingga 31 Disember 2013, tunggakan sewa berjumlah RM8.83 juta, terdiri daripada sewa rumah, bangunan komersial/industri dan gerai/kedai.

Jadual 2.3

Pendapatan Daripada Hasil Jualan Dan Sewaan Serta Perbelanjaan Penyenggaraan Bagi Tahun 2011 Hingga 2013

Bil.	Butiran	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	Jumlah (RM Juta)
1.	Pendapatan daripada jualan premis	9.69	10.86	10.11	30.66
2.	Pendapatan daripada sewaan dan pajakan	6.54	6.00	6.24	18.78
3.	Perbelanjaan penyenggaraan	0.52	0.77	1.02	2.31

Sumber: Penyata Kewangan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan tanah dan bangunan Perbadanan dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan merangkumi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan tanah dan bangunan yang dilaksanakan bagi tempoh tahun 2011 hingga 2013. Aspek pengurusan bangunan yang disemak adalah penjualan, penyewaan dan penyenggaraan. Semakan dibuat dengan meneliti dokumen, fail dan rekod yang berkaitan dengan pengurusan bangunan. Lawatan Audit telah dilakukan bersama pegawai Perbadanan ke 24 lot tanah dan bangunan serta 7 projek pembangunan bagi mengesahkan kewujudan dan keadaan bangunan. Selain itu, temu bual dan perbincangan dengan pegawai yang bertanggungjawab dilakukan bagi mendapatkan maklum balas serta pengesahan.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan Mac hingga Jun 2014 mendapati pengurusan tanah dan bangunan Perbadanan adalah kurang memuaskan disebabkan beberapa kelemahan seperti yang dijelaskan dalam perenggan berikut. Secara ringkasnya kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Tanah terbiar tidak diuruskan.
- Pendapatan/Pulangan lewat diperoleh serta projek yang dibangunkan tidak memberi pulangan hasil.
- Pengurusan projek usaha sama tidak memuaskan.
- Perjanjian tidak disediakan bagi projek pembangunan di atas tanah milik Menteri Besar Incorporated (MBI).
- Pengurusan jualan dan sewaan bangunan kurang memuaskan.

2.4.1. Tanah Terbiar Tidak Diuruskan

Perbadanan hendaklah memantau dan mengawal tanah miliknya bagi memastikan ia tidak diceroboh dan disalah guna. Perbadanan memiliki 57 lot tanah yang keseluruhannya berkeluasan 339.98 ekar yang terletak di 12 buah mukim. Lawatan Audit pada 23 dan 24 April 2014 terhadap 24 lot tanah Perbadanan seluas 181.33 ekar mendapati perkara berikut:

2.4.1.1. Tanah Perbadanan Diceroboh

Lawatan Audit mendapati sebanyak 8 lot tanah Perbadanan di Mukim Kuala Perlis, Chuping dan Titi Tinggi yang berkeluasan 36.98 ekar terbiar tidak diuruskan. Ada di antaranya telah diceroboh oleh penduduk tempatan dan asing sejak tahun 2005. Pencerobohan berlaku disebabkan tiada kawalan dibuat terhadap tanah berkenaan. Tanah tidak dipagar selain papan tanda hak milik Perbadanan dan larangan menceroboh tidak disediakan. Perbadanan menanggung bayaran cukai tanah tanpa memperoleh sebarang pulangan daripada tanah berkenaan. Perbadanan berkemungkinan perlu membayar pampasan kepada penceroboh sekiranya tanah berkenaan hendak dibangunkan. Tanah yang diceroboh tersebut adalah seperti berikut:

a. Tanah Pajakan Lot 924, PM 1193, Mukim Kuala Perlis

Tanah Pajakan Lot 924, PM 1193 (Bukit Tok Poh), Kuala Perlis yang berkeluasan 0.72 ekar diberi hak milik pada 12 Ogos 2005. Tanah dikategorikan sebagai tanah perindustrian manakala syarat nyata tanah adalah Kilang Serbuk Ikan. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan berjumlah RM1,680 setahun. Lawatan Audit ke tanah berkenaan mendapati ia telah diceroboh oleh warga Burma sejak tahun 2005 dengan menjadikannya kawasan penempatan setingan seperti di **Gambar 2.1**. Kilang Serbuk Ikan tidak dibina disebabkan lokasinya terletak berhampiran dengan kawasan perumahan yang akan mengeluarkan bau busuk dan mengganggu keselesaan penduduk.

Gambar 2.1
Tanah Yang Diceroboh Oleh Warga Burma
Yang Menjadikannya Kawasan Penempatan Setingan



Sumber: *Google Earth Image* Dan *Jabatan Audit Negara*
Lokasi: Lot 924, Mukim Kuala Perlis
Tarikh: 24 April 2014

b. Tanah Hak Milik Sementara Lot HS(D) 8872, 8873, 8875, 8876 Mukim Kuala Perlis

Empat (4) lot tanah Hak Milik Sementara bernombor HS(D) 8872, 8873, 8875 dan 8876 (terletak di belakang Hotel Putra Brasmana), Kuala Perlis yang berkeluasan 15.39 ekar dengan syarat nyata perniagaan diberi hak milik pada 28 April 2011. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan berjumlah RM31,250 setahun. Tanah berkenaan terletak dalam kawasan Tanah Rizab Melayu. Lawatan Audit mendapati tanah berkenaan telah diceroboh oleh penduduk tempatan sejak tahun 2007 dengan menjadikannya sebagai kawasan tempat meletak kenderaan tidak berlesen. Tanah yang telah diceroboh tersebut adalah seperti di **Gambar 2.2**.

Gambar 2.2
Tanah Yang Diceroboh Oleh Penduduk Tempatan
Dengan Menjadikannya Sebagai Kawasan Tempat Meletak Kenderaan Tidak Berlesen



Sumber: *Google Earth Image* Dan *Jabatan Audit Negara*
Lokasi: Mukim Kuala Perlis
Tarikh: 24 April 2014

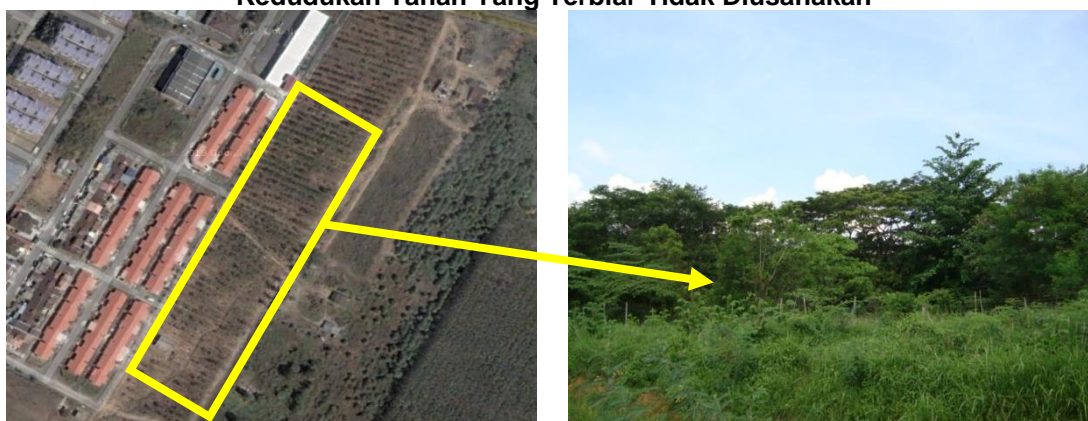
c. Tanah Hak Milik Sementara HS(D) 9937, PT 9224 Mukim Titi Tinggi

- i. Tanah ini pada asalnya diusahakan secara usaha sama dengan Syarikat Muhibbah Barisan Sdn. Bhd. (MBSB) untuk pembangunan projek perumahan. Perjanjian usaha sama ditandatangani pada 18 Ogos 1999. MBSB telah membelanjakan sejumlah RM379,835 untuk bayaran kos tanah, perjanjian, kebenaran merancang, bayaran ukur dan lukisan pelan. Usaha sama ini dihentikan setelah MBSB menghadapi masalah kewangan untuk mendapatkan hak pemilikan tanah disebabkan nilai premium yang tinggi. MBSB telah mengeluarkan surat niat penyerahan tapak/pelupusan perjanjian pada 17 Mac 2009. MBSB telah menuntut kos yang terlibat semasa projek usahasama dijalankan. Sehingga kini, Perbadanan masih belum memutuskan jumlah bayaran yang perlu dijelaskan kepada MBSB.
- ii. Pada 1 Februari 2013, Perbadanan telah diberi Hak Milik Sementara ke atas tanah berkenaan setelah membayar premium tanah berjumlah RM337,789. Ia didaftarkan dengan nombor HS(D) 9937, PT 9224 (Taman KIM), Titi Tinggi yang

berkeluasan 14.57 ekar dan bersyarat nyata tapak kediaman. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan berjumlah RM17,640 setahun.

- iii. Lawatan Audit mendapati tanah tersebut terbiar tidak diusahakan. Berlaku pencerobohan oleh penduduk tempatan sebelum ini dengan menjadikannya kawasan penternakan lembu, tetapi telah diberhentikan operasinya. Tanah tersebut adalah seperti di **Gambar 2.3**.

Gambar 2.3
Kedudukan Tanah Yang Terbiar Tidak Diusahakan



Sumber: *Google Earth Image* Dan Jabatan Audit Negara
Lokasi: PT 9224, Mukim Titi Tinggi
Tarikh: 24 April 2014

d. Tanah Hak Milik Sementara HS(D) 3744, PT 1051 Mukim Chuping

Tanah Hak Milik Sementara bernombor HS(D) 3744, PT 1051 (Bukit Jerneh), Chuping yang berkeluasan 15.04 ekar dan bersyarat nyata tapak Kilang Batu Kapur diberi hak milik kepada Perbadanan pada 2 September 1985. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan berjumlah RM42,630 setahun. Bagaimanapun, kadar cukai tanah tersebut telah dikurangkan oleh Kerajaan Negeri kepada RM1,000 setahun sehingga ia dimajukan. Lawatan Audit mendapati tanah tersebut telah diceroboh oleh penduduk tempatan dengan menjalankan aktiviti penanaman padi dan sayur. Tiada sebarang papan tanda diletakkan sebagai pemberitahuan bahawa tanah tersebut milik Perbadanan dan larangan menceroboh. Sebuah rumah turut didirikan di atas tanah berkenaan. Tanah yang diceroboh tersebut adalah seperti di **Gambar 2.4** dan **Gambar 2.5**.

Gambar 2.4
Tanah Diceroboh Penduduk Tempatan
Untuk Aktiviti Penanaman Padi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Chuping
Tarikh: 24 April 2014

Gambar 2.5
Tanah Diceroboh Penduduk Tempatan
Untuk Aktiviti Penanaman Sayur



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Chuping
Tarikh: 24 April 2014

- e. **Dalam maklum balas bertarikh 27 Ogos 2014, Perbadanan memaklumkan:**
- i. Tanah di Lot 924, PM 1193, Mukim Kuala Perlis tidak strategik lokasinya dan tidak ekonomi untuk dibangunkan. Tanah berkenaan telah sedia diceroboh semasa diberi milik kepada Perbadanan. Perbadanan perlu membayar pampasan kepada penceroboh sekiranya tanah berkenaan hendak dibangunkan dan bercadang memulangkannya semula kepada Kerajaan Negeri. Tanah berkenaan termasuk dalam Rancangan Pengindahan Dataran Sungai Perlis dan akan dibangunkan oleh Jabatan Pengairan Dan Saliran Negeri Perlis.
 - ii. Perbadanan sedang mengenal pasti dan berunding dengan pemaju yang sesuai untuk memajukan tanah Lot HS(D) 8872, 8873, 8875, 8876, Mukim Kuala Perlis. Penduduk tempatan menjadikan kawasan berkenaan sebagai tempat meletak kereta kepada pelancong yang hendak ke Pulau Langkawi pada musim cuti sekolah sahaja.
 - iii. Bagi tanah HS(D) 9937, PT 9224, Mukim Titi Tinggi, Mesyuarat Lembaga Pengarah Perbadanan pada bulan Mei 2014 bersetuju sejumlah bayaran tambahan penyelesaian dibuat kepada Muhibbah Barisan Sdn. Bhd.. Pembayaran akan dibuat setelah dokumen perjanjian siap ditandatangani. Tanah berkenaan telah dicadangkan untuk dibangunkan Projek Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA).
 - iv. Tanah Hak Milik Sementara bernombor HS(D) 3744, PT 1051, Chuping dicadangkan untuk disewakan kepada pengusaha berkenaan.

2.4.1.2. Tanah Dan Bangunan Tidak Diusahakan/Dimajukan

Pemeriksaan Audit mendapati sejumlah 10 lot tanah milik Perbadanan di 4 buah mukim seluas 51.99 ekar terbiar tidak diusahakan. Tiada sebarang papan tanda diletakkan bagi memberitahu tanah tersebut milik Perbadanan dan larangan menceroboh. Tanah dan bangunan yang tidak diusahakan adalah seperti berikut:

a. Tanah Lot 3062, 3063, 3064, 1791, 1792 Dan PT 340 Mukim Beseri

- i. Sebanyak 6 bidang tanah Lot 3062, 3063, 3064, 1791, 1792 dan PT 340 seluas 40.13 ekar di Mukim Beseri yang berkategori tanah pertanian terbiar tidak diusahakan sejak tahun 2009. Kawasan tersebut sebelum ini diusahakan secara usaha sama dengan MARDITECH Corporation Sdn. Bhd. dan En. Mohamed Murray Hunter untuk projek *tea tree*. Pada tahun 2005, usaha sama tersebut ditamatkan. Perbadanan telah membelanjakan sejumlah RM992,101 untuk mendapatkan tanah-tanah tersebut manakala sejumlah RM647,867 untuk pembinaan 3 buah bangunan iaitu bangunan pejabat, kilang pemprosesan dan ruang pameran serta sebuah rumah kediaman Pengurus Ladang.
- ii. Pada 15 November 2007, Perbadanan telah mengeluarkan surat tawaran kepada Giant Shield Engineering (M) Sdn. Bhd. (Giant Shield) untuk pajakan tanah selama 15 tahun bagi menjalankan projek pembangunan usahawan minyak pati. Jumlah bayaran pajakan tidak dinyatakan selain tiada sebarang perjanjian ditandatangani. Perbadanan telah membawa kes ini ke mahkamah ekoran tidak menerima sebarang bayaran pajakan daripada Giant Shield. Mahkamah kemudiannya telah memutuskan dan membenarkan Giant Shield menduduki dan mengusahakan tanah tersebut sehingga tempoh pajakan tamat pada bulan November 2022 dengan sewa bulanan sebanyak RM3,500 dan perlu dibayar mulai 18 Februari 2009.
- iii. Lawatan Audit mendapati tanah dan bangunan tersebut terbiar tidak diusaha dan tidak disenggarakan. Sehingga bulan Disember 2013, Giant Shield tidak pernah membuat sebarang bayaran sewa bulanan yang tertunggak berjumlah RM203,000, dikira dari bulan Februari 2009. Pada 8 Mei 2014, Perbadanan menerusi peguamnya telah menghantar Penyata Hutang Lapuk kepada Giant Shield untuk menuntut tunggakan hutang tersebut. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan berjumlah RM489 setahun. Keadaan tanah dan bangunan yang terbiar tidak diusahakan adalah seperti di **Gambar 2.6** dan **Gambar 2.7**.

Gambar 2.6
Keadaan Tanah Dan Bangunan
Yang Terbiar Tidak Diusahakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Beseri
Tarikh: 24 April 2014

Gambar 2.7
Keadaan Bangunan
Yang Terbiar Tidak Disenggara



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Beseri
Tarikh: 24 April 2014

b. Tanah HS(M) 359, PT 680 Mukim Ngulang

- i. Tanah bernombor HS(M) 359, PT 680 (Pokok Sawa), Mukim Ngulang seluas 9.40 ekar ini pada awalnya diusahakan secara usaha sama dengan Syarikat Muhibbah Barisan Sdn. Bhd. (MBSB) untuk pembangunan projek perumahan. Perjanjian usaha sama ditandatangani pada 18 Ogos 1999. Kos yang dibelanjakan oleh MBSB berjumlah RM225,439 meliputi bayaran kos tanah kepada penduduk, perjanjian, kebenaran merancang, bayaran ukur dan lukisan pelan. Projek usaha sama telah ditamatkan disebabkan MBSB menghadapi masalah kewangan untuk membayar premium tanah. MBSB telah mengeluarkan surat niat penyerahan tapak/pelupusan perjanjian pada 17 Mac 2009 dan menuntut bayaran yang telah didahulukan daripada Perbadanan. Perbadanan masih belum memutuskan jumlah yang akan dibayarnya.
- ii. Pada 1 Februari 2013, Perbadanan telah mendapat hak milik tanah tersebut dengan syarat nyata sebagai tapak kediaman setelah membayar premium berjumlah RM880,441. Lawatan Audit mendapati tanah berkenaan terbiar tidak diusahakan. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan berjumlah RM11,430 setahun. Pemeriksaan Audit mendapati tiada sebarang papan tanda diletakkan sebagai pemberitahuan bahawa tanah tersebut milik Perbadanan dan larangan mencerooboh. Keadaan tanah yang tidak diusahakan tersebut adalah seperti di **Gambar 2.8**.



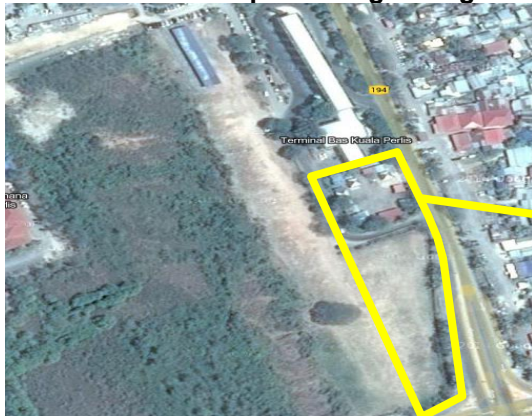
Gambar 2.8
Keadaan Tapak Tanah Yang Terbiar
Tidak Diusahakan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Ngulang
Tarikh: 24 April 2014

c. Tanah HS(D) 5176, HS(D) 5177 Dan HS(D) 5178 Mukim Kuala Perlis

Tanah bernombor HS(D) 5176 diberi hak milik kepada Perbadanan pada 18 September 2006, HS(D) 5177 pada 12 September 1996 manakala HS(D) 5178 pada 16 Januari 2013. Tanah yang berkeluasan 2.46 ekar tersebut merupakan tapak Kilang Udang yang terletak di Kuala Perlis dan bersebelahan dengan Stesen Bas Ekspres Kuala Perlis. Lawatan Audit pada 24 April 2014 mendapati tanah tersebut terbiar tidak diusahakan adalah seperti **Gambar 2.9** dan **Gambar 2.10**.

Gambar 2.9
Kedudukan Tapak Kilang Udang



Sumber: *Google Earth Image* Dan Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Kuala Perlis
Tarikh: 24 April 2014

Gambar 2.10
Keadaan Gerai Yang Ditinggalkan



d. Tanah Lot 2218 Mukim Kuala Perlis

Perbadanan menerusi anak syarikatnya, Perlis Flour Sdn. Bhd. ada menjalankan aktiviti kilang tepung di atas tanah pajakan Lot 2218, Mukim Kuala Perlis yang berkeluasan 1.12 ekar dan bersyarat nyata industri. Pada tahun 2002, operasi kilang tepung tersebut diberhentikan disebabkan produk yang dipasarkan tidak mendapat sambutan. Kini, Perbadanan menanggung kos perkhidmatan kawalan keselamatan untuk menjaga kilang tepung tersebut berjumlah RM60,480 setahun dan cukai tanah berjumlah RM1,840 setahun. Perbadanan sedang dalam proses untuk menjual peralatan membuat tepung

dan akan menyewa kilang tersebut. Keadaan kilang tepung tersebut adalah seperti di **Gambar 2.11** dan **Gambar 2.12**.

Gambar 2.11
Kilang Tepung
Yang Diberhentikan Operasinya



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Kuala Perlis
Tarikh: 23 April 2014

Gambar 2.12
Peralatan Membuat Tepung
Terbiar Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Kuala Perlis
Tarikh: 23 April 2014

e. Dalam maklum balas bertarikh 27 Ogos 2014, Perbadanan memaklumkan:

- i. Bagi tanah Lot 3062, 3063, 3064, 1791, 1792 dan PT 340 Mukim Beseri, Giant Shield telah diarahkan oleh mahkamah untuk keluar dari tanah berkenaan dan membuat bayaran balik tunggakan sewa tanah kepada Perbadanan. Giant Shield telah membuat bayaran pada kadar RM3,500 sebulan. Seorang pengusaha kosmetik sedang membuat kajian kesesuaian tanah dan bercadang untuk menyewa tanah berkenaan.**
- ii. Bagi tanah Lot HS(M) 359, PT 680 Mukim Ngulang, Mesyuarat Lembaga Pengarah Perbadanan pada bulan Mei 2014 telah memutuskan sejumlah bayaran tambahan penyelesaian dibuat kepada Muhibbah Barisan Sdn. Bhd.. Pembayaran akan dibuat setelah dokumen perjanjian siap ditandatangani. Tanah berkenaan dicadang untuk dibangunkan Projek Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA).**
- iii. Bagi tanah Lot 2218 Mukim Kuala Perlis, sehingga kini masih tiada pembeli yang berminat untuk membeli peralatan membuat tepung berkenaan.**

Pada pendapat Audit, Perbadanan perlu mengambil tindakan yang tegas terhadap penceroboh dan mengawal tanah-tanah yang belum dibangunkan lagi supaya tidak diceroboh.

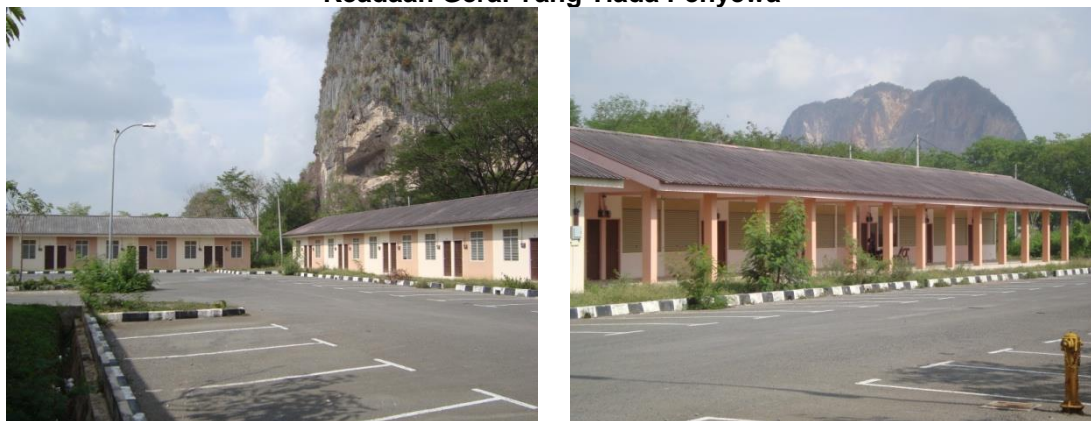
2.4.2. Pendapatan/Pulangan Lewat Diperoleh Serta Projek Yang Dibangunkan Tidak Memberi Pulangan Hasil

Projek yang dijalankan hendaklah disiapkan mengikut tempoh masa yang ditetapkan di dalam perjanjian supaya Perbadanan mendapat pulangan segera, sama ada untuk dijual atau disewakan. Lawatan Audit pada 23 dan 24 April 2014 ke 4 projek di 4 mukim yang dijalankan di atas tanah seluas 50.91 ekar mendapati semua projek yang dibangunkan untuk disewakan itu masih banyak yang tidak dapat disewakan. Ia berlaku antaranya disebabkan oleh kedudukan projek pembangunan tidak strategik, pembinaan lewat disiapkan dan kelewatan memperoleh Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan (*Certificate Of Completion And Compliance* - CCC). Projek pembangunan tersebut adalah seperti berikut:

2.4.2.1. Projek *Easy Shop*

Projek *Easy Shop* melibatkan pembinaan 50 buah gerai dengan kos berjumlah RM3.12 juta. Ia terletak di atas tanah seluas 18.13 ekar di Bukit Keteri. Pembinaannya disiapkan pada 17 Februari 2011 berbanding 18 Oktober 2010 tarikh asal siap. Sijil CCC diperolehi pada 7 Mac 2014, 36 bulan daripada tarikh siap bina. Semakan Audit mendapati sebanyak 49 lot gerai masih belum ada penyewa. Gerai Unit A (lot kedai sebanyak 38 unit) disewakan pada kadar RM300 sebulan manakala Gerai Unit B (gerai makanan dan minuman sebanyak 12 unit) pada kadar RM180 sebulan. Keadaan gerai tersebut adalah seperti di **Gambar 2.13**.

Gambar 2.13
Keadaan Gerai Yang Tiada Penyewa



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Chuping
Tarikh: 24 April 2014

2.4.2.2. Projek *Pekan Rabu - Plaza Kuala*

Projek *Pekan Rabu (Plaza Kuala)* melibatkan pembinaan 40 unit gerai dengan kos berjumlah RM4.46 juta. Ia dibina di atas tanah milik Menteri Besar Incorporated (MBI) seluas 3.25 ekar di Kuala Perlis. Pembinaan disiapkan pada 31 Disember 2009 berbanding 3 Disember 2008 tarikh siap asal. Sijil CCC diperolehi pada 20 Disember

2011, 24 bulan daripada tarikh siap bina. Semakan Audit mendapati kesemua 40 lot gerai telah disewakan. Ia disewakan pada kadar RM370 hingga RM490 sebulan. Bagaimanapun, hanya 18 penyewa sahaja yang aktif dan menjalankan perniagaan. Perbadanan sedang dalam proses menamatkan perjanjian penyewaan bagi penyewa-penyewa yang mempunyai tunggakan sewa yang tinggi dan yang tidak menjalankan perniagaan. Lot gerai yang dikosongkan ini kemudiannya akan ditawarkan kepada peniaga lain. Plaza Kuala tersebut adalah seperti di **Gambar 2.14**.

Gambar 2.14
Plaza Kuala, Kuala Perlis



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Kuala Perlis
Tarikh: 23 April 2014

2.4.2.3. Projek Perlis Halal Park

Projek Perlis Halal Park melibatkan pembinaan 12 unit bengkel untuk Industri Kecil Dan Sederhana (IKS) dengan kos berjumlah RM7.79 juta dan terletak di atas tanah milik Kerajaan Negeri seluas 27.92 ekar di Mukim Titi Tinggi. Projek pembinaan disiapkan pada 22 November 2012 berbanding 20 Disember 2010 tarikh siap asal. Sijil CCC diperolehi pada 10 Mac 2014, 15 bulan daripada tarikh siap bina. Semakan Audit mendapati kesemua lot bengkel belum disewakan. Setiap lot bengkel akan disewakan pada kadar RM1,650 sebulan. Lot bengkel yang belum disewakan tersebut adalah seperti di **Gambar 2.15**.

Gambar 2.15
Keadaan Projek Halal Park Yang Belum Disewakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Titi Tinggi
Tarikh: 22 April 2014

2.4.2.4. Projek Kedai Pejabat Raja Syed Alwi

Projek Kedai Pejabat Raja Syed Alwi melibatkan pembinaan 11 unit Kedai 3 Tingkat dengan kos berjumlah RM3.73 juta dan terletak di atas tanah milik Perbadanan seluas 1.61 ekar di Mukim Utan Aji. Projek siap dibina pada 12 Mac 2012 berbanding 30 November 2010 tarikh siap asal. Sijil CCC diperolehi pada 24 Februari 2014, 23 bulan dari tarikh siap asal. Semakan Audit mendapati kesemua lot kedai tersebut belum disewakan. Lot tersebut akan disewakan pada kadar RM990 hingga RM3,080 sebulan adalah seperti di **Gambar 2.16**.



Gambar 2.16
Lot Kedai Yang Belum Disewakan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Utan Aji
Tarikh: 24 April 2014

2.4.2.5. Kompleks Makanan Laut (KOMA Laut)

KOMA Laut dibina oleh Perbadanan di atas tanah tebus guna HS(D) 8874, PT 6068, Mukim Kuala Perlis dengan menggunakan peruntukan yang diterima daripada Kerajaan Persekutuan berjumlah RM5.00 juta. KOMA Laut tersebut mempunyai 8 lot kedai yang disewakan pada kadar RM800 sebulan. Sehingga kini, sejumlah 6 lot kedai sahaja yang disewakan. Semakan Audit mendapati hasil sewa dikutip sepenuhnya oleh Perlis Property Sdn. Bhd., sebuah anak syarikat Perbadanan. Tiada sebarang perjanjian ditandatangani

berhubung hak milik KOMA Laut, kuasa mengutip sewa, pengurusan dan penyenggaraannya. Perbadanan menanggung kos khidmat kawalan keselamatan KOMA Laut berjumlah RM133,488 pada tahun 2012 dan RM82,584 pada tahun 2013. Perbadanan tidak mendapat sebarang hasil sewa walaupun menanggung kos kawalan keselamatan.

2.4.2.6. Dalam maklum balas bertarikh 27 Ogos 2014, Perbadanan memaklumkan:

- a. Bagi Projek Easy Shop Bukit Keteri, 12 lot kedai dan 2 lot gerai makan telah disewakan. Perbadanan telah meminta SME Corporation Malaysia membantu mendapatkan usahawan untuk menyewa lot kedai berkenaan. Perbadanan juga telah membuka kawasan tersebut sebagai tapak pasar malam dan pasar sehari pada setiap hari Selasa dan Jumaat selain aktiviti *car booth sales* bagi menggalakkan pertumbuhan ekonomi.
- b. Bagi Projek Pekan Rabu (Plaza Kuala), Perbadanan telah dinasihatkan oleh peguam supaya menunggu perintah mahkamah sebelum mengambil tindakan kepada penyewa yang mempunyai tunggakan sewa. Terdapat cadangan daripada Unit Perancang Ekonomi Negeri Perlis (UPEN) untuk menjadikan Plaza Kuala sebagai *Rural Trasformation Centre (RTC)*.
- c. Bagi Projek Halal Park, kesemua 12 unit bengkel tersebut telah disewakan kepada 2 orang pengusaha untuk dijadikan kilang memproses air minum berasaskan sarang burung walid dan produk sejuk beku.
- d. Bagi Projek Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi, 15 lot kedai telah disewakan kepada Menteri Besar Incorporated (MBI), Syarikat Air Perlis Sdn. Bhd., Pens Holdings Sdn. Bhd. dan tiga (3) syarikat dan pengusaha lain. Perbadanan turut menawarkan sewaan kepada syarikat lain yang dirasakan berpotensi untuk memenuhi lot kedai yang masih kosong.
- e. Perbadanan akan mengambil alih pengurusan KOMA Laut daripada Perlis Property Sdn. Bhd.

Pada pendapat Audit, projek yang dilaksanakan kurang mendapat sambutan disebabkan lokasi yang tidak strategik selain kajian pasaran tidak disediakan sehingga menyebabkan premis yang dibina lewat disewakan serta tidak memberi pulangan pendapatan kepada Perbadanan.

2.4.3. Pengurusan Projek Usaha Sama Tidak Memuaskan

2.4.3.1. Pembangunan Hotel Seri Malaysia Kangar (Hotel) adalah usaha sama antara Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri. Kerajaan Negeri menyediakan tapak hotel manakala Kerajaan Persekutuan membiayai kos pembangunan fizikal dan bertanggungjawab dalam pengurusan hotel yang dijalankan secara *français* oleh Rangkaian Hotel Seri Malaysia Sdn. Bhd. (RHSM). Perbadanan menjadi pemegang ekuiti bagi pihak Kerajaan Negeri selepas proses pindah milik disempurnakan antara Kerajaan Negeri dan RHSM.

2.4.3.2. Semakan Audit mendapati tiada sebarang perjanjian ditandatangani antara Perbadanan dan Kerajaan Negeri berkenaan pegangan ekuiti tersebut. Hotel tersebut didirikan di atas 2 lot tanah yang berkeluasan 4.81 ekar. Lot PT 3570 yang berkeluasan 2.50 ekar adalah hak milik Perbadanan yang diperoleh pada 12 Oktober 2004, manakala Lot PT 3785 yang berkeluasan 2.31 ekar masih belum diberi hak milik oleh Kerajaan Negeri. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) yang bermesyuarat pada 25 Mei 2011 telah meluluskan secara dasar supaya tanah Lot PT 3785 diberikan kepada Perbadanan dengan tempoh pajakan selama 99 tahun. Kedua-dua tanah tersebut dipersetujui untuk dipermudahkan sebagai ekuiti dan diberi milik kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dengan syarat-syarat berikut:

- a. Penentuan wakil Kerajaan Negeri dalam Lembaga Pengarah RHSM hendaklah mendapat kelulusan MMK terlebih dahulu;
- b. Hasil keuntungan, dividen atau pulangan lain bagi Lot PT 3785 diberi kepada Kerajaan Negeri manakala bagi Lot PT 3570 diberi kepada Perbadanan; dan
- c. Sebarang syarat lain yang akan ditentukan oleh Kerajaan Negeri dari semasa ke semasa.

2.4.3.3. Semakan Audit mendapati proses pindah hak milik tanah tersebut kepada RHSM masih belum selesai. Pemilikan ekuiti oleh Kerajaan Negeri dalam RHSM juga belum dimuktamadkan, sedangkan Hotel telah beroperasi sejak tahun 2011. Ia berlaku disebabkan Perbadanan tidak bersetuju dengan premium yang perlu dibayar ke atas tanah Lot PT 3785 yang berjumlah RM1.59 juta. Perbadanan masih belum menerima sebarang pulangan hasil daripada usaha sama ini. Cukai tanah yang dibayar oleh Perbadanan bagi Lot PT 3570 berjumlah RM5,100 setahun.

2.4.3.4. **Dalam maklum balas bertarikh 27 Ogos 2014, Perbadanan memaklumkan Kerajaan Negeri telah melantik Unit Perancang Ekonomi Negeri Perlis untuk menentukan kadar sewa kedua-dua tanah berkenaan kepada RHSM. Sehingga kini, perkara berkenaan belum diselesaikan.**

Pada pendapat Audit, projek usaha sama Hotel Seri Malaysia Kangar bersama Rangkaian Hotel Seri Malaysia Sdn. Bhd. tidak memuaskan kerana Perbadanan tidak memperoleh sebarang hasil pendapatan daripadanya.

2.4.4. Perjanjian Tidak Disediakan Bagi Projek Pembangunan Di Atas Tanah Milik Menteri Besar Incorporated (MBI)

2.4.4.1. Perjanjian hendaklah disediakan dan ditandatangani bagi memastikan tanggungjawab dan syarat-syarat yang dipersetujui dapat dikuatkuasakan selain menjaga kepentingan kedua-dua belah pihak. Perbadanan telah mendirikan 3 buah bangunan dengan kos berjumlah RM14.84 juta di atas 3 lot tanah milik Menteri Besar Incorporated (MBI) tanpa sebarang perjanjian. Perbadanan membina bangunan tersebut selepas mendapat kelulusan dan arahan daripada Kerajaan Negeri dan Lembaga Pemegang Amanah MBI. Projek pembinaan tersebut adalah seperti berikut:

- a. Kerajaan Negeri memutuskan supaya tanah milik MBI di PT 3783 (pada asalnya Lot 6382), Mukim Kurung Anai dipajakkan kepada Perbadanan untuk pembangunan projek pembuatan batik. Perbadanan telah membina sebuah bengkel dan pusat pameran batik dengan kos berjumlah RM581,788. Semakan Audit mendapati tiada sebarang perjanjian ditandatangani berkaitan pajakan tanah dan kebenaran membina bangunan oleh Perbadanan.
- b. Kerajaan Negeri memutuskan supaya Perbadanan membuat pembayaran sugu hati berjumlah RM702,399 kepada pengusaha tanah MBI di Lot 9162 Ulu Pauh, Mukim Kurung Anai bagi membolehkan Projek Membina Satu Blok Rumah Pangsa 5 Tingkat Untuk Asrama Pekerja Dan Satu Blok Medan Selera dengan kos berjumlah RM10.06 juta dijalankan. Pembayaran sugu hati tersebut adalah pada kadar 80% daripada nilai tanah oleh Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Negeri Perlis. Semakan Audit mendapati tiada sebarang perjanjian ditandatangani yang membenarkan pembinaan dibuat di atas tanah milik MBI dan berkenaan status pembayaran sugu hati berjumlah RM702,399 yang dibayar oleh Perbadanan. Kerajaan Negeri telah meluluskan supaya hak milik tanah berkenaan dipindah milik kepada Perbadanan. Perbadanan dikehendaki berhubung dengan PTG mengenai bayaran premium tukar syarat tanah daripada pertanian kepada bangunan dan seterusnya diangkat kepada Kerajaan Negeri untuk kelulusan.
- c. Lembaga Pemegang Amanah MBI yang bermesyuarat pada 14 Disember 2005 memutuskan supaya Perbadanan membangunkan sebahagian tanah miliknya di PT 4546 Mukim Kuala Perlis untuk dijadikan tapak Pekan Rabu. Perbadanan telah membina sebuah bangunan, Pekan Rabu, dengan kos berjumlah RM4.20 juta. Semakan Audit mendapati tiada sebarang perjanjian ditandatangani yang membenarkan Perbadanan membina bangunan di atas tanah milik MBI.

2.4.4.2. Projek pembangunan yang dilaksanakan oleh Perbadanan di atas tapak milik MBI tanpa sebarang ikatan perjanjian ditandatangani adalah seperti di **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
Projek Pembangunan Yang Dilaksanakan Di Atas Tanah Milik MBI Tanpa Sebarang Ikatan Perjanjian

Bil.	Nama Projek	Kos Pembinaan (RM)
1.	Projek Asrama Pauh	10,063,692
2.	Projek Pekan Rabu	4,196,155
3.	Projek Batik	581,788
Jumlah		14,841,635

Sumber: Jabatan Audit Negara

2.4.4.3. **Dalam maklum balas bertarikh 27 Ogos 2014, Perbadanan memaklumkan permohonan untuk memindah hak milik tanah MBI kepada Perbadanan telah disediakan pada bulan April 2012, namun belum diangkat untuk dibincangkan dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.**

Pada pendapat Audit, pembangunan yang dibuat di atas tanah milik Menteri Besar Incorporated (MBI) tanpa sebarang ikatan perjanjian boleh mendatangkan risiko kepada Perbadanan.

2.4.5. Pengurusan Jualan Dan Sewaan Bangunan Kurang Memuaskan

Objektif Perbadanan ditubuhkan adalah untuk membangunkan sesuatu kawasan dan antaranya ialah membina kawasan perumahan dan perniagaan untuk tujuan jualan dan sewaan. Hasil jualan dan sewaan tersebut akan digunakan semula untuk pembangunan lain-lain kawasan. Semakan Audit mendapati masih terdapat beberapa premis kediaman dan perniagaan yang belum terjual dan disewakan, antaranya seperti berikut:

2.4.5.1. Perumahan Seberang Jaya Fasa 3, Kuala Perlis Belum Terjual Sepenuhnya

Perumahan Seberang Jaya Fasa 3, Kuala Perlis yang terdiri daripada 2 Blok Pangsapuri 4 Tingkat 96 unit dibina dengan kos berjumlah RM9.34 juta manakala 35 unit Rumah Teres 2 Tingkat dengan kos berjumlah RM5.95 juta. Sijil Perakuan Kelayakan Menduduki Bangunan diperoleh pada 13 Mac 2007. Sehingga 28 Februari 2014, kesemua 96 unit pangsapuri dan 21 unit rumah teres masih belum tiada pembeli manakala 4 unit rumah teres telah ditempah. Kesemua unit pangsapuri masih belum terjual disebabkan belum mendapat Hak Milik Strata. Manakala unit rumah teres masih dibuka untuk jualan. Perbadanan telah mengambil tindakan proaktif dengan menyewakan kesemua unit tersebut kepada Universiti Malaysia Perlis (UniMAP) sejak tahun 2007. Unit Rumah Teres 2 Tingkat disewakan pada kadar RM507 sebulan manakala unit Pangsapuri pada kadar RM264 sebulan. Mengikut perjanjian, UniMAP menanggung sepenuhnya kos

penyenggaraan sekiranya berlaku kerosakan sepanjang tempoh penyewaan. Unit pangsapuri dijual pada harga RM83,900 hingga RM89,900 manakala unit rumah teres pada harga RM181,500. Cukai Taksiran yang dibayar oleh Perbadanan bagi kesemua unit tersebut berjumlah RM19,462 setahun. Walaupun Perbadanan berjaya menyewakan unit-unit yang tidak terjual tersebut, namun objektif sebenar ia dibina untuk dijual tidak tercapai.

2.4.5.2. Rumah Kedai Taman Aman Fasa 5, Kangar Belum Terjual Sepenuhnya

Sejumlah 12 unit Rumah Kedai di Taman Aman Fasa 5, Kangar telah dibina pada tahun 2004 dengan kos berjumlah RM1.91 juta. Sijil Perakuan Kelayakan Menduduki Bangunan diperoleh pada 25 Januari 2008. Sehingga 31 Disember 2013, 6 unit Rumah Kedai telah dijual, 4 unit telah ditempah manakala 2 unit masih belum ada pembeli. Semakan Audit mendapati tiada sebarang perjanjian jual beli ditandatangani bagi 4 unit yang telah ditempah. Lawatan Audit mendapati kesemua 6 unit yang belum terjual tersebut tidak disenggarakan dan dijaga menyebabkan ia rosak dan berlaku vandalisme. Unit tersebut akan dijual mengikut nilai sedia ada (*As-Is-Where-Is-Basis*) iaitu pada harga RM280,000 seunit. Cukai Taksiran yang dibayar oleh Perbadanan bagi setiap unit Rumah Kedai tersebut berjumlah RM696 setahun.

2.4.5.3. Tunggakan Harga Jualan Tidak Dituntut Daripada Pembeli

- a. Mengikut Perjanjian Jual Beli, harga belian dan baki harga belian hendaklah dijelaskan oleh pembeli dalam tempoh 3 bulan atau 12 bulan daripada tarikh perjanjian ditandatangani. Lanjutan masa selama satu bulan boleh diberi oleh Perbadanan mengikut budi bicara. Sekiranya pembeli gagal membuat pembayaran, faedah 10% setahun akan dikenakan bermula serta merta selepas masa lanjutan dengan pengiraan harian.
- b. Semakan Audit mendapati 10 pembeli masih belum melunaskan kesemua harga belian yang keseluruhan tunggakan berjumlah RM1.03 juta. Perbadanan tidak mengambil tindakan untuk mendapatkannya dan tidak mengenakan sebarang faedah di atas kelewatan pembayaran tersebut. Butirannya seperti di **Jadual 2.5**.

Jadual 2.5
Tunggakan Bayaran Jualan Pada 31 Disember 2013

Bil.	Penghutang Jualan	Tarikh Perjanjian Disediakan	Jumlah Tunggakan Berbanding Bil. Hari (RM)				Jumlah Tunggakan (RM)
			366 – 730	731 - 1095	1096 - 1460	1461 - 1825	
1.	Taman Aman Fasa 5						
	Lot 10	10.05.2011		265,000			265,000
	Lot 11	25.05.2010			40,726		40,726
2.	Taman Aman Fasa 6						
	Lot 07	07.02.2012	125,000				125,000
	Lot 08	16.06.2009				8,747	8,747
3.	Taman Aman Fasa 7						
	Lot 02	01.03.2010			259,026		259,026
	Lot 03	07.09.2012			261,287		261,287
	Lot 04	28.05.2009			264,547		264,547
4.	Pusat Perniagaan Pengkalan Jaya						
	Lot 017	16.11.2010	468,000				468,000
	Lot 021	17.08.2010			268,840		268,840
	Lot 062	21.09.2010		292,000			292,000
Jumlah			593,000	572,000	1,094,426	653,288	1,028,840

Sumber: Jabatan Audit Negara

2.4.5.4. Perjanjian Sewa Lewat/Tidak Disediakan

Semakan Audit terhadap 60 Akaun Sewa mendapati 4 daripadanya tidak mempunyai Perjanjian Sewa yang berkuat kuasa. Perbadanan dalam proses menyediakan Perjanjian Sewa bagi 3 Akaun Sewa manakala Perjanjian Sewa bagi lot gerai Plaza Kuala yang tamat pada bulan Mac 2013 masih belum diperbaharui. Ketiadaan Perjanjian Sewa menyebabkan tindakan undang-undang tidak boleh diambil terhadap Penyewa yang gagal membayar sewa. Premis perniagaan yang sedang disediakan dan belum diperbaharui Perjanjian Sewa yang telah tamat tempoh adalah seperti di **Jadual 2.6**.

Jadual 2.6
Senarai Premis Yang Tidak Mempunyai Perjanjian Sewa

Bil.	Premis Sewaan	Tempoh Sewaan (Tahun)	Status Perjanjian Sewa	Tunggakan Sewaan Pada 31.12.2013 (RM)
1.	Pekan Rabu (Plaza Kuala)	1	Belum Diperbaharui	107,180
2.	Rumah Kedai Bintong	1	Sedang Disediakan	74,700
3.	Medan Selera Pauh	1	Sedang Disediakan	15,785
4.	Rumah Kedai Bukit Tau	1	Sedang Disediakan	1,800
Jumlah				199,465

Sumber: Rekod Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis

2.4.5.5. Tunggakan Sewa Yang Tinggi

Semakan Audit juga mendapati 14 daripada 26 projek perumahan yang disewakan mempunyai tunggakan sewa melebihi RM10,000 dan melebihi tempoh 180 hari. Ia berlaku disebabkan Perbadanan tidak mengambil tindakan mengutip bayaran sewaan bulanan mengikut tempoh masa ditetapkan dan tiada Surat Peringatan dikeluarkan kepada Penyewa. 15 Penyewa pula didapati tidak membuat bayaran deposit sewa. Premis sewaan yang mempunyai tunggakan sewa yang tinggi adalah seperti di **Jadual 2.7**.

Jadual 2.7
Senarai Premis Yang Mempunyai Tunggakan Sewa Yang Tinggi

Bil.	Premis Sewaan	Penyewa	Tunggakan Sewa Pada 31.12.2013 (RM)
1.	Gudang ICD – Padang Besar	Tanjung Mutiara Container Services Sdn.Bhd.	490,000
2.	Tapak Kaunter & Platform Stesen Bas Ekspres	11 Penyewa	211,510
3.	Gudang <i>Bonded</i> – Padang Besar	Perlis NCER	220,000
4.	Gudang Rakyat Kg. Bakau	Hafifah Frozen Sdn.Bhd.	165,000
5.	Tapak Batu Pahat	2 Penyewa	93,000
6.	Rumah Kedai Bintong	9 Penyewa	74,700
7.	Pekan Rabu – (Plaza Kuala)	21 Penyewa	69,350
8.	Kedai Taman Sena Indah	3 Penyewa	66,533
9.	Kedai Hotel MPPB (Hotel Sea View) – Kuala Perlis	Perlis Agriculture Development Sdn. Bhd.	60,800
10.	Gerai Stesen Bas Ekspres	4 Penyewa	47,620
11.	Gerai Dataran Sena Kangar	8 Penyewa	27,780
12.	Gerai Tapak Parking KWSP	14 Penyewa	23,210
13.	Tapak Bowling Kangar	SAS Arena Sdn. Bhd.	17,631
14.	Terminal Bas Medan Kangar F2	2 Penyewa	11,600
Jumlah			1,849,904

Sumber: Rekod Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis

2.4.5.6. **Dalam maklum balas bertarikh 27 Ogos 2014, Perbadanan memaklumkan:**

- a. **Kesemua 96 unit pangsapuri, Perumahan Seberang Jaya Fasa 3 masih belum mendapat Hak Milik Strata manakala Rumah Teres 2 Tingkat masih berbaki 10 unit yang belum terjual.**
- b. **Kesemua 12 unit Rumah Kedai Taman Aman Fasa 5 telah habis dijual.**
- c. **Perbadanan telah mengambil tindakan dengan mengenakan 10% faedah daripada baki harga jualan yang masih belum diselesaikan oleh 10 pembeli berkenaan.**

- d. **Perjanjian sewaan telah disediakan dan ditandatangani oleh penyewa.**
- e. **Perbadanan telah mengeluarkan surat peringatan pertama hingga ketiga kepada penyewa yang mempunyai tunggakan sewa.**

Pada pendapat Audit, pengurusan jualan dan sewaan kurang memuaskan kerana terdapat rumah yang masih belum dijual sepenuhnya selain jumlah tunggakan sewa yang tinggi.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan tanah dan bangunan milik Perbadanan dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Perbadanan disyorkan supaya mengambil langkah-langkah berikut:

2.5.1. Mewujudkan bank data tanah dan bangunan yang lengkap dan kemas kini bagi memudahkan pemantauan manakala tanah-tanah yang belum dimajukan perlu dipagar dan diletakkan papan tanda larangan mencerooboh.

2.5.2. Kajian Pasaran dan kesesuaian lokasi projek pembangunan premis perlu dibuat bagi mengelakkan projek tidak dapat dijual/disewa selepas dibangunkan.

2.5.3. Perjanjian Sewa dan Perjanjian Pembangunan Tanah hendaklah disediakan bagi menjaga kepentingan Perbadanan.



PENUTUP

Secara keseluruhannya, pengauditan yang dijalankan mendapati wujud beberapa kelemahan dalam pelaksanaan aktiviti daripada aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan. Antara faktor utama yang menyebabkan wujudnya kelemahan adalah kurangnya latihan kepada pegawai terlibat serta penyeliaan yang kurang berkesan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan. Jika kelemahan tersebut tidak diberi perhatian yang serius dan tidak diperbetulkan, ia boleh menjejaskan pencapaian objektif aktiviti/program berkenaan serta menjejaskan imej Kerajaan Negeri dan perkhidmatan awam.

Jabatan/Agensi Negeri yang terlibat telah mengambil tindakan pembedulan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, namun bagi mengelakkan kelemahan yang sama daripada berulang, langkah pembedulan 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 aktiviti/program lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembedulan 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

20 September 2014



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

www.audit.gov.my