



# LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

## AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI KERAJAAN NEGERI KELANTAN TAHUN 2007



JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA

## KANDUNGAN

<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>KATA PENDAHULUAN</b>	ii
<b>INTI SARI LAPORAN</b>	v
<b>BAHAGIAN I : AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI</b>	
Pendahuluan	1
Pejabat Tanah Dan Galian, Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu dan Pejabat Tanah Dan Jajahan Gua Musang: Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer	2
Yayasan Kelantan Darulnaim: Pengurusan Aset Yayasan	43
Majlis Daerah Tanah Merah: Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah	91
<b>BAHAGIAN II : PERKARA AM</b>	
Pendahuluan	138
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2006	138
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2005	143
Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi	145
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri	145
<b>PENUTUP</b>	147
<b>GLOSARI AKRONIM</b>	148

## KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit program/aktiviti/projek Kerajaan Negeri selain daripada mengesahkan Penyata Kewangan dan menjalankan pengauditan pematuhan dan mengemukakan Laporan mengenainya kepada Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Ke bawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Kelantan. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan supaya Laporan itu dibentangkan di Parlimen manakala Ke bawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Kelantan menitahkan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Kelantan. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara telah menjalankan Pengauditan Prestasi untuk menentukan sama ada sesuatu program/aktiviti/projek Kerajaan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan mencapai matlamat yang telah ditetapkan.
2. Laporan saya mengenai aktiviti Jabatan/Agensi Kerajaan Kelantan Tahun 2007 adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 3 buah Jabatan dan 3 Agensi Negeri iaitu Pejabat Tanah Dan Galian, Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu dan Gua Musang, Majlis Agama Islam Dan Adat Istiadat Melayu Kelantan, Yayasan Kelantan Darulnaim dan Majlis Daerah Tanah Merah. Program/Aktiviti yang diaudit adalah berkaitan dengan Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB), Pengurusan Aset Yayasan dan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah. Pengauditan terhadap aktiviti Kerajaan Negeri adalah untuk memastikan semua polisi, program dan projek yang telah dirancang dilaksanakan dengan jayanya mengikut tempoh yang ditetapkan, spesifikasi kontrak/syarat-syarat perjanjian dipatuhi, tiada pembaziran dan mencapai matlamatnya. Pada umumnya, aktiviti-aktiviti yang dilaksanakan oleh Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri Kelantan pada tahun 2007 tidak menunjukkan kemajuan yang ketara. Kelemahan yang saya laporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Terhadap Aktiviti Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri Kelantan Tahun 2006 seperti kelemahan dalam perancangan, pelaksanaan dan pemantauan masih berlaku. Di peringkat pelaksanaan, kelemahan yang ditemui adalah seperti projek tidak mengikut jadual, projek lewat disiapkan, pembinaan projek tidak berkualiti disebabkan pemaju tidak mengikut spesifikasi kontrak, pemajak dan syarikat usaha sama gagal melaksanakan aktiviti mengikut perancangan, sistem komputer yang baru iaitu SPTB tidak dapat berinteraksi dengan sistem komputer sedia ada (SPHT) dan pemindahan data ke dalam sistem yang tidak sempurna serta kelemahan kawalan keselamatan terhadap dokumen hasil tanah dan harta agensi. Perkara ini telah menyebabkan berlakunya pembaziran wang awam, menjelaskan imej Kerajaan Negeri dan perkhidmatan awam dan sekiranya tidak ditangani matlamat Pelan Integriti Nasional sukar dicapai.

3. Semua Pegawai Pengawal yang berkenaan telah dimaklumkan tentang perkara yang akan dilaporkan untuk pengesahan mereka. Laporan ini juga mengandungi kedudukan masa kini perkara yang dibangkitkan dalam Laporan saya bagi tahun 2006 dan tahun sebelumnya untuk memberi gambaran sejauh mana tindakan susulan dan pembetulan telah diambil oleh pihak Jabatan/Agensi Negeri berkenaan terhadap isu yang telah dibangkitkan.
  4. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap Laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, usaha penambahbaikan dan meningkatkan akauntabiliti dan integriti. Usaha ini penting bagi menjamin setiap Ringgit Malaysia yang dipungut dan dibelanjakan akan dapat menyumbang ke arah pertumbuhan ekonomi negeri yang mampu membantu pembangunan dan keselesaan hidup rakyat. Secara tidak langsung ianya akan menyumbang ke arah mewujudkan sebuah Negara Malaysia yang cemerlang, gemilang dan terbilang.
  5. Pada pandangan saya, prestasi pelaksanaan aktiviti Kerajaan Negeri dan agensinya boleh dipertingkatkan lagi sekiranya semua pihak yang terlibat menghayati dan mengamalkan 5 perkara utama yang diringkaskan sebagai **DAMAI** iaitu:
- a) ***DUE DILIGENCE*** – Kakitangan Awam perlu menjalankan tugas dengan penuh ketelitian yang profesional (*due diligence*) untuk mewujudkan sistem penyampaian yang cemerlang.
  - b) ***ACHIEVEMENT*** – Memastikan semua polisi dan program yang telah dirancang dilaksanakan dengan jayanya mengikut tempoh yang ditetapkan, tidak berlaku peningkatan kos, spesifikasi kontrak/syarat-syarat perjanjian dipatuhi dan mencapai matlamatnya.
  - c) ***MONITORING*** – Pemantauan yang rapi hendaklah dibuat bagi memastikan semua program atau aktiviti yang dirancang berjaya dilaksanakan, diurus secara akauntabiliti dan berintegriti. Segala kelemahan yang ditemui hendaklah diambil tindakan. Projek yang telah siap dibina hendaklah digunakan untuk mengelakkan berlakunya pembaziran dan memberi impak positif kepada golongan sasaran.
  - d) ***ATTITUDE*** - Setiap pegawai/kakitangan perlu mempunyai pandangan holistik dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab masing-masing dengan penuh komitmen yang tinggi. Nilai-nilai positif hendaklah diamalkan dan tidak ada sikap sambil lewa dalam melaksanakan tugas.
  - e) ***INTEREST*** - Setiap pegawai/kakitangan perlu melaksanakan tugas yang diamanahkan dengan minat dan dedikasi supaya projek yang dilaksanakan ada usaha penambahbaikan dan berinovasi.

6. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan/Agenzi Kerajaan Negeri Kelantan 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

2 Julai 2008

## INTI SARI LAPORAN

### **BAHAGIAN I - AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI**

#### **1. Pejabat Tanah Dan Galian, Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu dan Pejabat Tanah Dan Jajahan Gua Musang : Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer**

Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) merupakan sistem penyimpanan dan pengendalian maklumat tanah milik yang menyeragamkan kaedah pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah berdasarkan penggunaan teknologi maklumat masa kini. Objektif SPTB ialah untuk menjadikan prosedur pendaftaran tanah lebih efektif dan efisien tanpa mengabaikan aspek keselamatan. SPTB mula dilaksanakan pada tahun 1989 di Jabatan Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan dan di Negeri Kelantan ia dilaksanakan mulai tahun 2001 melalui projek SPTB Fasa 11 dengan perbelanjaan berjumlah RM26 juta dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan melalui Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi secara penswastaan oleh Syarikat Imetra Digital Image Services Sdn. Bhd (Syarikat). Mengikut perjanjian, Syarikat akan membekal peralatan dan perkakasan komputer, perisian komputer, kertas keselamatan, menyediakan keperluan dan kemudahan persiapan tapak, menyenggara perkakasan dan perisian untuk tempoh 5 tahun, memberi latihan kepada pengguna SPTB, mengutip data dan menukar ganti sebanyak 559,600 hak milik sedia ada ke SPTB di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kelantan (PTG) dan Pejabat Tanah Dan Jajahan (PTJ) di Kelantan.

Pemeriksaan Audit terhadap pengurusan SPTB mendapati aspek perancangan di peringkat Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi adalah kurang memuaskan kerana SPTB tidak mengambil kira dan tidak boleh berinteraksi dengan Sistem Pungutan Hasil Tanah yang sedia ada. Begitu juga dengan aspek pelaksanaan ia juga kurang memuaskan kerana terdapat ketinggalan data yang dipindahkan daripada manual ke SPTB, berlaku kesilapan pemindahan data, kertas keselamatan tidak direkod dengan sempurna yang mana pengeluaran tidak mengikut turutan nombor siri dan tiada tandatangan pegawai yang menerima. Selain itu, jumlah data yang dipindahkan dan tempoh masa yang diambil oleh kontraktor tidak dapat ditentukan kerana tiada dokumen mengenainya di simpan di PTG dan di Pejabat Tanah Dan Jajahan serta terdapat data yang dikeluarkan oleh SPTB adalah diragui ketepatannya. PTG dan PTJ adalah perlu menghantar kakitangan Bahagian Pendaftaran berkursus mengenai SPTB terutamanya pegawai yang dilantik dan baru ditempatkan di Bahagian Pendaftaran. Bagaimanapun SPTB telah dapat beroperasi dan mempercepatkan masa urusan dan menjimatkan masa menunggu pelanggan.

## **2. Yayasan Kelantan Darulnaim : Pengurusan Aset Yayasan**

Yayasan Kelantan Darulnaim (Yayasan) ditubuhkan melalui Enakmen Yayasan Kelantan Darulnaim Bilangan 9 Tahun 1980 pada 27 Julai 1980. Penubuhan Yayasan adalah untuk mempergiat kemajuan peluang pelajaran di kalangan rakyat Kelantan warga Malaysia yang lazim bermastautin dalam Negeri ini. Yayasan mendapat peruntukan tahunan dari Kerajaan Negeri bagi mengurus dan menjalankan aktivitinya, sama ada dalam bentuk geran ataupun aset seperti tanah, kawasan balak dan bangunan. Pemberian aset ini adalah bertujuan supaya Yayasan dapat membangunkannya bagi menjanakan pendapatan yang berterusan kepada Yayasan tanpa bergantung kepada Kerajaan Negeri. Aset Yayasan pada tahun 2005 dan 2006 masing-masing berjumlah RM43.70 juta dan RM44.09 juta yang terdiri antaranya seperti tanah kekal berjumlah RM1.61 juta, tanah pajakan RM17.90 juta, bangunan RM20.39 juta, jentera RM0.73 juta, kenderaan RM0.50 juta dan kelengkapan pejabat RM3.04 juta. Pada tahun 2007 tiada pertambahan aset Yayasan. Manakala pendapatan daripada aset Yayasan pada tahun 2005, 2006 dan 2007 masing-masing berjumlah RM2.94 juta, RM2.71 juta dan RM3.89 juta. Pada tahun 2005 dan 2006 Yayasan telah melupuskan asetnya berjumlah RM0.21 juta dan RM0.24 juta iaitu tanah pajakan dan mesin. Kesemua aset Yayasan terletak di Negeri Kelantan kecuali 2 buah bangunan yang dibeli dengan harga RM0.48 juta pada tahun 1979 dan 1981 di Kaherah, Mesir bagi menempatkan asrama pelajar Kelantan yang belajar di Kaherah terutama pelajar Universiti Al-Azhar.

Semakan Audit terhadap perancangan pengurusan aset Yayasan mendapati ianya adalah memuaskan. Yayasan telah merancang dan menguruskan asetnya supaya dapat menjanakan pendapatan melalui aktiviti pajakan tanah kepada pengusaha perlombongan, pertanian, ekopelancongan dan juga dalam bidang harta tanah. Bagaimanapun dari aspek pelaksanaannya terdapat beberapa kelemahan seperti pemajak dan syarikat projek usaha sama telah gagal melaksanakan aktiviti seperti yang telah dirancang dan ini mengakibatkan pulangan pendapatan kepada Yayasan terjejas. Selain itu, kutipan hasil daripada aktiviti pajakan tanah perlombongan tidak memuaskan kerana Yayasan hanya bergantung pada syarikat yang memajak bagi mendapat bahagian Yayasan selain kekurangan dokumen sokongan pembayaran daripada syarikat. Dari aspek kutipan hasil sewaan bangunan juga perlu diperkemas bagi mengurangkan tunggakan sewaan. Yayasan juga perlu menitikberatkan pemantauan penyenggaraan bangunan agar bangunan Yayasan sentiasa dalam keadaan bersih dan baik.

## **3. Majlis Daerah Tanah Merah : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah**

Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah dilancarkan pada tahun 1991 bertujuan merangka polisi pembangunan secara terperinci dengan mewujudkan Zon Kawasan Pembangunan. Majlis juga menggalakkan penglibatan pemaju swasta dengan menyediakan insentif untuk membangun kompleks perniagaan, projek perumahan serta

kemudahan awam dan infrastruktur di sekitarnya. Bagi merealisasikan Rancangan Struktur berkenaan, Majlis melantik Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. untuk membangunkan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah. Projek ini dibangunkan di atas tanah seluas 9.88 ekar di Jalan Klinik, Bandar Tanah Merah dengan kos RM22.88 juta dan disasarkan siap dalam tempoh 30 bulan iaitu dari 8 November 2005 hingga 7 Mei 2008. Sebanyak 63 unit kedai pejabat 2 tingkat, 23 unit kedai pejabat 3 tingkat dan 53 unit rumah teres 2 tingkat dibangunkan melalui projek usaha sama ini. Sebagai balasan kepada projek ini pemaju memperuntukkan 11 unit kedai pejabat 3 tingkat bernilai RM3.36 juta kepada Majlis dan membina 16 unit kquarters gantian jenis *cluster* bernilai RM960,000 dan 2 unit kquarters berkembar (Semi D) bernilai RM155,600 untuk Kerajaan Negeri. Selain itu, sejumlah RM1.12 juta bayaran urus niaga tanah dibayar oleh pemaju kepada Pejabat Tanah Dan Jajahan Tanah Merah dan sejumlah RM308,000 lagi kepada Majlis.

Pada keseluruhannya, wujud beberapa kelemahan pelaksanaan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah. Pada 2 April 2008, hanya 73.9% kemajuan kerja dicapai bagi keseluruhan komponen projek yang mana pada tempoh berkenaan kemajuan kerja sepatutnya telah mencapai 97.5%. Pembinaan 11 unit kedai pejabat 3 tingkat kepunyaan Majlis hanya mencapai kemajuan 59.3% dan pembinaan 18 unit kquarters gantian pada tahap 70.5% daripada sepatutnya 100% siap pada tempoh berkenaan. Selain itu, kadar *Liquidated Ascertained Damages* (LAD) hanya dikenakan kepada pemaju sebanyak 5% tanpa mengambil kira pandangan Penasihat Undang-Undang Negeri supaya kadar tersebut dikenakan sebanyak 10%. Bon Pelaksanaan projek tidak dimasukkan dalam klausa perjanjian dan polisi insurans hanya disambung pada 1 April 2008 walaupun telah tamat masing-masing pada 1 Ogos 2006 dan 1 Ogos 2007. Bagaimanapun aspek seperti dasar Kerajaan Negeri, pematuhan kepada undang-undang dan peraturan, kertas cadangan projek, mengadakan modal insan dan prestasi pulangan kewangan telah dilaksanakan dengan baik.

## **BAHAGIAN I**

### **AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI**

#### **1. PENDAHULUAN**

Seksyen 6(d), Akta Audit 1957 menghendaki Jabatan Audit Negara menjalankan pengauditan terhadap program, aktiviti dan projek Jabatan Kerajaan Negeri dan Agensinya. Kajian Audit ini adalah untuk menentukan sama ada program, aktiviti dan projek Kerajaan dan Agensinya telah dilaksanakan dengan cekap, ekonomi dan berkesan. Selain itu, pengauditan ini juga untuk memastikan projek Jabatan Kerajaan Negeri dan Agensinya dilaksanakan dengan pendekatan yang berhemat bagi mengelakkan pembaziran wang rakyat di samping mendatangkan manfaat kepada golongan sasaran dan penduduk setempat khususnya dan Negeri amnya. Bagi memenuhi peruntukan akta ini, Jabatan Audit Negara telah memilih beberapa program, aktiviti dan projek Jabatan Kerajaan Negeri dan Agensi untuk dikaji secara mendalam pada tahun 2007. Program, aktiviti dan projek yang dikaji pada tahun 2007 adalah melibatkan program, aktiviti dan projek di 3 Jabatan dan 3 Agensi Kerajaan Negeri seperti berikut:

- a) Pejabat Tanah Dan Galian, Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu dan Pejabat Tanah Dan Jajahan Gua Musang**
  - Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
- b) Yayasan Kelantan Darulnaim**
  - Pengurusan Aset Yayasan
- c) Majlis Daerah Tanah Merah**
  - Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

Pemerhatian Audit hasil daripada kajian tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi berkenaan. Hanya penemuan Audit yang penting dilaporkan di Bahagian ini.

**PEJABAT TANAH DAN GALIAN, PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN KOTA BHARU  
DAN PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN GUA MUSANG**

**PENGURUSAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERKOMPUTER**

**2. LATAR BELAKANG**

**2.1** Sistem Pendaftaran Tanah Berkompputer (SPTB) adalah satu sistem penyimpanan dan pengendalian maklumat tanah milik dan juga penyeragaman kaedah pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah berasaskan penggunaan teknologi maklumat masa kini. SPTB telah menjadikan prosedur pendaftaran tanah lebih efektif dan efisien tanpa mengabaikan aspek keselamatan. Projek ini mula dibangunkan pada tahun 1989 yang mana Jabatan Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan adalah merupakan perintis projek ini. Kemudiannya pada tahun 1997 projek ini telah dikembangkan ke Negeri Perlis diikuti Negeri Sembilan, Kedah, Terengganu dan Pahang yang dikenali sebagai projek SPTB Fasa I. Seterusnya pada tahun 2000, projek SPTB Fasa II telah dirancang untuk dilaksanakan di Negeri seperti Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Perak, Pulau Pinang, Selangor dan Johor. Di Negeri Kelantan, projek ini telah mula beroperasi sepenuhnya pada tahun 2001 melibatkan perbelanjaan berjumlah RM26 juta.

**2.2** Pelaksanaan projek SPTB adalah secara penswastaan oleh Syarikat Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. yang mana perbelanjaannya ditanggung oleh Kerajaan Pusat. Objektif SPTB adalah untuk memodenkan kaedah pendaftaran hak milik serta urus niaga tanah dan menjadikan prosedur pendaftaran tanah lebih kos efektif. Ia juga bertujuan untuk mengatasi masalah yang dialami oleh Pejabat Tanah seluruh negara berkaitan kelewatan memproses urus niaga tanah, urusan carian rasmi dan persendirian, penyenggaraan rekod yang tidak kemas kini, beban kerja yang tertunggak dan juga ruang penyimpanan rekod yang terhad. Pada umumnya pelaksanaan SPTB ini sedikit sebanyak telah dapat mengatasi masalah berkenaan dan berjaya menyeragamkan sistem pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah di seluruh negara.

**3. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan SPTB di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kelantan dan Pejabat Tanah Dan Jajahan yang terpilih telah di laksana dengan cekap dan berkesan serta mencapai objektif yang telah ditetapkan.

**4. SKOP PENGAUDITAN**

Pengauditan dijalankan terhadap SPTB bagi tempoh tahun 2005 hingga 2007 di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kelantan (PTG), Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu (PTJ Kota Bharu) dan Pejabat Tanah Dan Jajahan Gua Musang (PTJ Gua Musang). Bahagian yang terlibat dalam pengauditan di ketiga-tiga Pejabat ialah

Bahagian Pendaftaran Hak Milik, Bahagian Kewangan Dan Pentadbiran dan Bahagian Pengurusan Data.

## **5. KAEADAH PENGAUDITAN**

Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak rekod dan dokumen seperti fail bajet, minit-minit mesyuarat, dokumen hak milik, fail perjawatan, doket kes, fail JOPA, Dokumen Hak Milik Tanah Berkomputer, fail perolehan dan fail pembangunan tambahan aplikasi. Analisis terhadap data dengan menggunakan perisian *Audit Command Language* (ACL) untuk memastikan integriti data dalam aspek kesahihan, kesempurnaan dan ketepatan data turut dijalankan. Sebanyak 500 sampel Dokumen Hak Milik Daftar Komputer (DHDK) telah dipilih untuk diaudit iaitu 300 sampel bagi PTG, 100 sampel bagi PTJ Kota Bharu dan 100 sampel lagi bagi PTJ Gua Musang. Selain itu, temu bual dan soal selidik juga dikemukakan kepada pelanggan, pengguna dan pihak pengurusan bertujuan untuk mendapat maklum balas berkaitan dengan keberkesanan pelaksanaan SPTB.

## **6. PENEMUAN AUDIT**

### **6.1 PERANCANGAN**

Perancangan yang rapi dan teliti adalah antara aspek penting yang akan menjamin kejayaan dan pencapaian matlamat sesebuah program atau projek. Perkara yang diteliti dalam aspek perancangan ialah:

#### **6.1.1 Dasar Kerajaan**

Kerajaan Negeri telah bersetuju dengan keputusan Kabinet yang dibuat pada September 1987 untuk memberi tanggungjawab kepada Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi bagi mengendalikan pembangunan Sistem Maklumat Tanah Berkomppter bertujuan mempercepatkan urusan tanah di Pejabat Tanah serta memudahkan proses mendapat maklumat tanah. Kerajaan Negeri juga telah bersetuju menerima pakai keputusan yang dibuat oleh Majlis Tanah Negara pada bulan April 1994 mengenai pelaksanaan SPTB.

#### **6.1.2 Undang- Undang Dan Peraturan**

Selaras dengan penerimaan keputusan Kerajaan Pusat untuk melaksanakan SPTB, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dalam sidangnya kali ke-5/92 telah bersetuju dengan pindaan Kanun Tanah Negara (KTN) 1992. Antara Undang-undang dan peraturan yang dipinda dan dipersetujui adalah seperti berikut:

##### **a) Kanun Tanah Negara**

Antara pindaan yang dibuat ialah penambahan Seksyen 5A KTN dan diwartakan sebagai Akta A832. Seksyen ini telah menyatakan penguatkuasaan SPTB ini boleh dibuat oleh Menteri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara dan diwartakan.

Dengan berkuat kuasanya Seksyen ini, bermakna peruntukan Jadual Ke Empat Belas KTN terpakai.

**b) Arahan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan**

Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (KPTGP) juga telah mengeluarkan beberapa arahan, panduan dan pekeliling sebagai persediaan melaksanakan SPTB. Antaranya ialah seperti berikut:

- i) Arahan KPTGP Bilangan 2 Tahun 1997-Tukar Dokumen Hak Milik Bentuk Manual Yang Didaftarkan Di Bawah Undang-undang Tanah Sebelum Kanun Tanah Negara Kepada Dokumen Hak Milik Tanah Cetakan Komputer Di Bawah Kanun Tanah Negara.
- ii) Arahan KPTGP Bilangan 3 Tahun 1997- Kaedah Penyediaan Pelan Tanah Bagi Dokumen Hak Milik Cetakan Komputer Semasa Urusan Tukar ganti Dokumen Hak Milik Tetap Bentuk Manual Kepada Dokumen Hak Milik Cetakan Komputer.
- iii) Arahan KPTGP Bilangan 4 Tahun 1997- Menurunkan Tandatangan Dan Mencetakkan Perkataan "T.T." Ke Atas Dokumen Hak Milik Cetakan Komputer Apabila Berlaku Urusan/Bukan Urusan.
- iv) Arahan KPTGP Bilangan 5 Tahun 1997- Pendaftaran Hak Milik Sementara Ke Atas Daftar Permohonan Yang Diluluskan Mengikut Kelulusan Yang Diberi Di Bawah Undang-undang Dahulu Daftar A.A.
- v) Arahan KPTGP Bilangan 6 Tahun 1997- Tukar ganti Dokumen Hak Milik Daftar Bagi Daerah Yang Telah Mengambil Dokumen Hak Milik Pejabat Tanah Yang Asal Setelah Pewartaan Daerah Baru Kepada Hak Milik Daftar Komputer.
- vi) Arahan KPTGP Bilangan 7 Tahun 1997- Tukar Ganti Dan Penyediaan Hak Milik Sambungan Bagi Dokumen Hak Milik Tetap Bentuk Manual Yang Mengandungi Lebih Satu Lot Kepada Dokumen Hak Milik Cetakan Komputer Supaya Setiap Satu Dokumen Mempunyai Satu Lot Sahaja.
- vii) Arahan KPTGP Bilangan 8 Tahun 1997- Urusan Penyeragaman Syarat Nyata Dan Sekatan Dan Sekatan Kepentingan Yang Terkandung Dalam Dokumen Hak Milik.

**c) Panduan Keselamatan**

Panduan ini menekankan berkaitan dengan tugas dan tanggungjawab pemilik aplikasi dan data, pengguna SPTB, pegawai keselamatan dan juga pegawai teknikal. Panduan ini juga telah menjelaskan beberapa bentuk kawalan keselamatan sistem seperti kawalan fizikal dan kawalan akses. Selain itu, ia juga menjelaskan cara membuat pembetulan data, penyimpanan kertas keselamatan dan kawalan kunci bilik/ruang/kabinet.

**d) Manual Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer**

Kontraktor yang dilantik dikehendaki menyediakan manual sistem SPTB. Manual ini penting untuk dijadikan sebagai panduan untuk diikuti dalam melaksanakan SPTB di PTG dan semua PTJ di Kelantan.

**6.1.3 Pelan Pelaksanaan**

Pada 16 Mei 2000 satu perjanjian antara Kerajaan Persekutuan dengan Syarikat Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. (Syarikat) telah ditandatangani yang memberi tanggungjawab kepada syarikat tersebut untuk melaksanakan projek ini di PTG dan di seluruh PTJ di Kelantan. Tempoh pelaksanaan projek ini adalah selama 5 tahun bermula pada 22 Februari 2000 sehingga 21 Februari 2005. Selaras dengan perjanjian ini, pada 8 Februari 2001 satu memorandum persefahaman antara Kerajaan Negeri dengan Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi telah ditandatangani sebagai langkah untuk membangun projek SPTB di bawah Fasa II. Mengikut perjanjian ini, kontraktor akan bertanggungjawab untuk melaksanakan perkara seperti berikut:

- a) Membangun, melaksanakan dan menyenggara aplikasi SPTB bagi Negeri Kelantan selama 18 bulan yang akan bermula pada 9 April 2000 hingga September 2001.
- b) Membekalkan perkakasan, peralatan dan perisian komputer. Bagi 3 pejabat yang diaudit iaitu PTG, PTJ Kota Bharu dan PTJ Gua Musang, perkakasan dan peralatan yang akan dibekalkan adalah seperti di **Jadual 1**.

**Jadual 1**  
**Senarai Perkakasan Dan Kelengkapan Utama Yang Perlu**  
**Dibekalkan Oleh Kontraktor**

Bil.	Jenis Kelengkapan	PTG (Unit)	PTJ		Jumlah
			Kota Bahr <u>u</u> (Unit)	Gua Musang (Unit)	
1.	<i>Database Server Model 1 Sun 4501</i>	0	1	0	1
2.	<i>Database Server Model 2 Sun 3501</i>	1	0	0	1
3.	<i>Database Server Model 4 Sun 3501</i>	0	0	1	1
4.	<i>Network Management Server Compaq ProLiant 800</i>	1	0	0	1
5.	<i>Personal Computer Multimedia Compaq DeskPro EP 6500</i>	8	5	4	17
6.	<i>Personal Computer Non Multimedia Compaq DeskPro EP 6500</i>	9	10	7	26
7.	<i>Personal Computer Note Book Compaq Armada AR 1750</i>	1	0	0	1
8.	<i>Dot Matrix Printer Epson 2180</i>	1	1	1	3
9.	<i>Simplex Laser Printer HP LaserJet 4050N</i>	4	4	1	9
10.	<i>Duplex Laser Printer HP LaserJet 8000DN</i>	1	1	0	2
11.	<i>Laser Printer With Duplex Kit HP LaserJet 4050N</i>	2	2	1	5
12.	<i>LCD Projecter Infocus LP 425 z</i>	1	0	0	1
13.	<i>Shredder IDEAL- 2412/EBA 1124</i>	0	2	2	4
14.	<i>Hub (24ports)</i>	2	2	2	6
15.	<i>Switching Hub Chassis I(9000/7) 3 Com CoreBuilder 9000 with 7 slots</i>	1	0	0	1
16.	<i>Link Cascade cable 3 Com SuperStack 11 Switch Matrix Cable</i>	1	1	1	3

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK 29/99

Perisian komputer yang perlu dibekalkan pula adalah seperti di **Jadual 2**.

**Jadual 2**  
**Senarai Perisian Utama Yang Perlu Dibekalkan Oleh Kontraktor**

Bil.	Jenis Perisian	PTG (Unit)	PTJ		Jumlah
			Kota Bhar <u>u</u> (Unit)	Gua Musang (Unit)	
1.	<i>UNIX Operating System</i>	1	1	1	3
2.	<i>NT Operating System</i>	1	0	0	1
3.	<i>Oracle 8i Enterprise Edition</i>	16	14	10	40
4.	<i>Network Software (Trancend Enterprise Manager)</i>	1	1	1	3
5.	<i>Internet Browser</i>	1	1	1	3
6.	<i>Window 98</i>	1	1	1	3
7.	<i>Ms- Office 2000</i>	1	1	1	3
8.	<i>Norton Antivirus for PC</i>	1	1	1	3

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK 29/99

- c) Menyediakan keperluan dan kemudahan persiapan tapak.
- d) Mewujudkan sistem rangkaian dari kementerian ke PTG.
- e) Menyenggara perkakasan dan perisian untuk tempoh 5 tahun.
- f) Memberi latihan kepada pengguna SPTB.
- g) Meningkat, menambah dan menukar perkakasan dan perisian.
- h) Mengutip data dan menukar ganti hak milik.

Sejumlah 651,683 data hak milik akan dipindahkan ke SPTB bagi PTG dan semua PTJ di Kelantan. Jumlah tersebut adalah terdiri daripada sejumlah 81,600 hak milik di PTG, 181,700 hak milik di PTJ Kota Bharu, 13,400 hak milik di PTJ Gua Musang dan selebihnya di lain-lain PTJ. Tempoh pemindahan yang ditetapkan ialah 156 hari bagi PTG, 301 hari bagi PTJ Kota Bharu dan 135 hari bagi PTJ Gua Musang yang dijangka siap sepenuhnya pada Julai 2001. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 3**.

**Jadual 3**  
**Tempoh Tukar ganti Hak Milik Dan Bilangan Data**  
**Yang Perlu Dipindahkan**

Bil.	Pejabat	Jadual Pindahan (Conversion)	Masa Yang Diambil (Hari)	Bilangan Hak Milik Sedia Ada
1.	PTG	16/7/2000 hingga 30/3/2001	156	81,600
2.	PTJ Kota Bharu	16/7/2000 hingga 9/7/2001	301	181,700
3.	PTJ Gua Musang	16/7/2000 hingga 18/1/2001	135	13,400
Jumlah				276,700

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK29/99

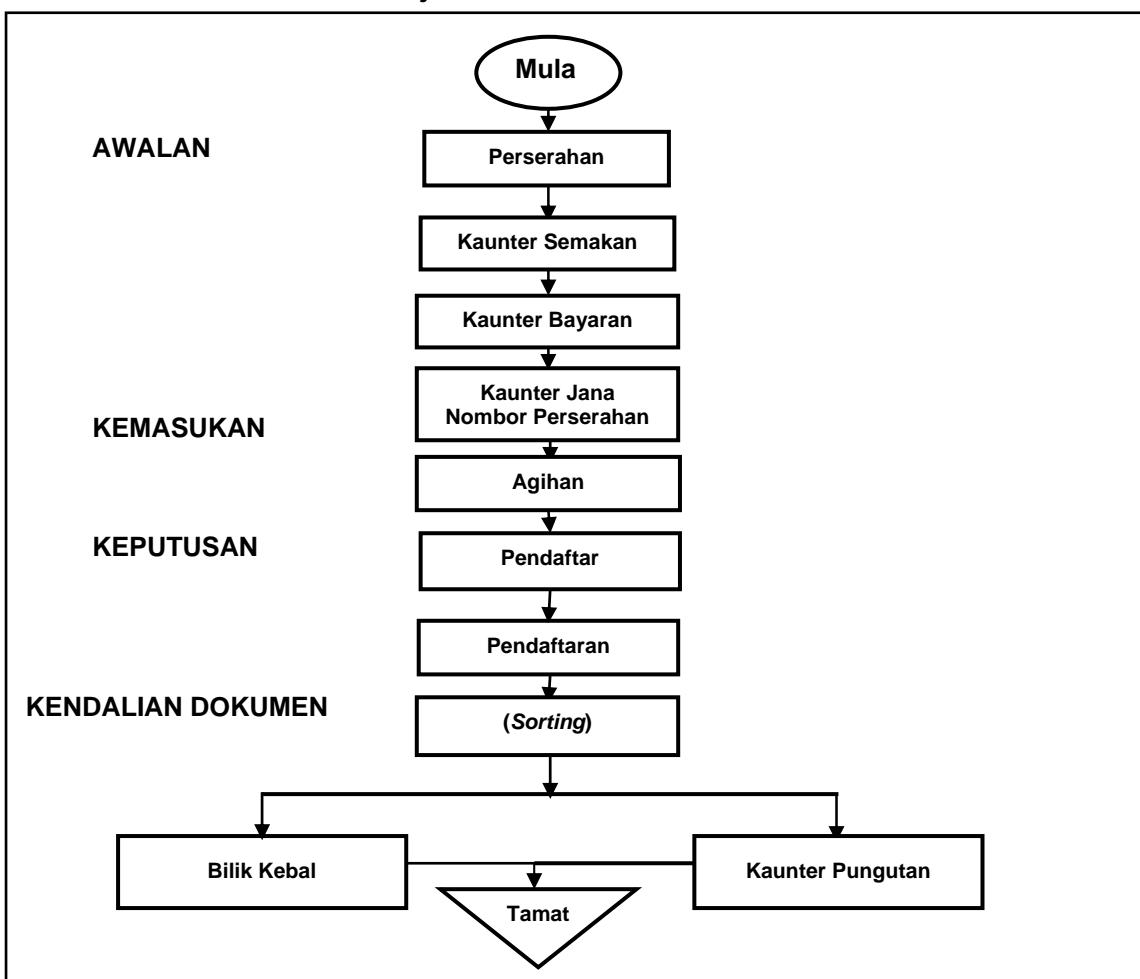
#### 6.1.4 Kaedah Pelaksanaan

Syarikat Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. adalah bertanggungjawab untuk melaksanakan projek ini berdasarkan konsep *Turnkey*. Manakala Kerajaan Negeri pula berperanan memantau perjalanan dan memutuskan dasar yang berkaitan dengan pelaksanaan projek. Satu Jawatankuasa Pasukan Projek SPTB Negeri telah ditubuhkan yang akan bertanggungjawab menyelia kutipan data, tukar ganti hak milik dan urusan kerja pendaftaran tanah. Pelaksanaan projek ini akan melibatkan beberapa proses dan prosedur kerja pendaftaran seperti berikut:

##### a) Proses Dan Prosedur Kerja

Proses kerja pendaftaran hak milik akan dibahagikan kepada 4 modul iaitu Modul Awalan, Modul Kemasukan, Modul Keputusan dan Modul Kendalian Dokumen. Carta aliran bagi proses kerja pendaftaran adalah seperti di **Carta 1**.

**Carta 1**  
**Carta Aliran Kerja Pendaftaran Hak Milik Melalui SPTB**



Sumber: Dokumen Sistem Pendaftaran Tanah Berkompputer

**i) Modul Awalan**

Modul awalan adalah merupakan peringkat pertama dalam proses pendaftaran hak milik, urus niaga, bukan urus niaga, nota dan carian. Pada peringkat ini semua perserahan yang diterima sama ada di kaunter atau di belakang kaunter akan didaftarkan ke dalam sistem oleh kerani kaunter dan pelanggan pula dikehendaki membuat bayaran. Resit serta Penyata Perserahan akan dikeluarkan sebagai akuan penerimaan.

**ii) Modul Kemasukan**

Modul kemasukan adalah peringkat yang mana maklumat dari dokumen yang telah diserahkan oleh pemohon akan dimasukkan ke dalam sistem. Perserahan yang diterima akan didaftarkan dan dikemukakan kepada kerani bahagian kemasukan. Ia kemudiannya akan disemak untuk tujuan menentukan butiran yang boleh dimasukkan ke dalam sistem. Setelah kemasukan butiran selesai, dokumen verifikasi akan dikeluarkan dan dikemukakan kepada pihak Pendaftar untuk pengesahan dan dibuat keputusan.

**iii) Modul Keputusan**

Modul keputusan adalah merupakan modul yang akan menyediakan kemudahan bagi membuat keputusan. Pada peringkat ini, Pendaftar akan membuat semakan secara manual terhadap dokumen verifikasi atau draf hak milik, dokumen hak milik dan borang yang telah diserahkan. Pendaftar kemudiannya akan memutuskan sama ada untuk menolak, menggantung atau mendaftar dokumen tersebut. Sekiranya keputusan menolak atau menggantung, satu surat penolakan akan dikeluarkan dan dikemukakan kepada pemohon. Sekiranya Pendaftar bersetuju untuk mendaftar perserahan tersebut, Dokumen Hak Milik Daftar Komputer (DHDK) dan Dokumen Hak Milik Keluaran Komputer (DHKK) baru akan dicetak serta ditandatangani dan yang lama akan dimusnahkan.

**iv) Modul Kendalian Dokumen**

Modul ini merupakan peringkat terakhir proses kerja pendaftaran yang mana semua dokumen baru seperti DHDK baru, dokumen verifikasi dan borang berkaitan akan difailkan dan disimpan di dalam bilik kebal. Manakala DHKK yang baru akan diserahkan kepada pelanggan atau unit yang menyerahkan dokumen tersebut bagi urusan di belakang kaunter.

**b) Proses Kerja Pembetulan Data SPTB**

Pembetulan ke atas kesilapan data boleh dibuat melalui urusan pembetulan 380 dalam SPTB. Urusan ini adalah selaras dengan keperluan Seksyen 380 KTN yang tidak membenarkan pembetulan data terus melalui pangkalan data. Ini adalah bertujuan untuk menjaga integriti dan kesahihan data. Setiap pembetulan yang akan dibuat terlebih dahulu hendaklah diisi dalam borang permohonan yang disertakan surat akuan dan bayaran terhadap pembetulan tersebut. Permohonan ini akan disemak oleh Pendaftar untuk memastikan semua butiran yang diberi adalah betul sebelum disahkan dan dikemukakan kepada Bahagian Pendaftaran untuk pembetulan. Bagi pembetulan data yang tidak dapat dilaksanakan mengikut Seksyen ini, pemilik data hendaklah melaporkan secara bertulis kepada pemilik aplikasi supaya pembetulan atau pengubahsuaian aplikasi boleh dibuat. Manakala bagi pembetulan yang memerlukan tindakan serta merta dan pembetulan secara terus di pangkalan data hanya boleh dilaksanakan dengan arahan dan tandatangan Pendaftar sahaja. Setiap pembetulan yang dibuat hendaklah direkodkan dalam Buku Log Pembetulan.

**c) Pengurusan Kertas Keselamatan**

Pada 14 Ogos 2000 Kerajaan Negeri Kelantan telah bersetuju dengan reka bentuk kertas keselamatan yang mempunyai bentuk gambar Masjid Muhammadi terletak di atas gambar Kota Sultan Ismail. Memandangkan kertas keselamatan adalah dokumen penting, garis panduan berkenaan kawalan terhadap pengeluaran, penyimpanan dan penggunaannya telah disediakan. Kertas yang akan diagih perlu

dibawa dengan kenderaan rasmi pejabat dan diiringi oleh Pegawai Keselamatan SPTB. Pegawai yang menerima hendaklah merekodkan jumlah helaian dan nombor siri kertas yang diterima. Pengeluarannya hanya boleh dibuat atas permintaan Pendaftar dan di rekod dalam Buku Log. Pendaftar juga hendaklah memastikan kertas yang belum digunakan tidak ditinggalkan di tempat terbuka malah hendaklah disimpan di dalam bilik yang berkunci.

**d) Kawalan Keselamatan SPTB**

Bagi memastikan keselamatan kepada perkakasan dan peralatan ICT, beberapa bentuk kawalan akan diperlakukan. Kawalan keselamatan SPTB dibahagikan kepada 4 jenis iaitu kawalan fizikal, kawalan akses, kawalan sistem aplikasi dan kawalan perisian.

**i) Kawalan Fizikal**

Kawalan fizikal bermaksud kawalan, perlindungan dan pencegahan daripada bencana yang berpotensi boleh berlaku ke atas tempat/kawasan terhad yang menempatkan pegawai dan perkakasan ICT serta bukan ICT. Tempat/kawasan yang dimaksudkan ialah bilik server, bilik kebal dan bilik pendaftar/bilik fail/ruang pendaftaran/kaunter. Jenis kawalan fizikal terbahagi kepada 4 iaitu kawalan daripada kebakaran, kawalan daripada air, kawalan persekitaran dan kebersihan.

**• Kawalan Kebakaran**

Antara langkah kawalan kebakaran ialah mengadakan tanda amaran dilarang merokok dan menyediakan alat pemadam api. Selain itu, larangan menyimpan bahan mudah bakar, mematikan suis semua peralatan komputer apabila tidak digunakan dan menjalankan ujian terhadap alat pemadam api secara berjadual.

**• Kawalan Daripada Air**

Kawalan daripada air bermaksud mengelak kawasan yang berkenaan daripada berlakunya kelembapan yang boleh menjelaskan operasi sistem. Antara langkah kawalannya ialah memastikan alat penghawa dingin sentiasa berada dalam keadaan baik, tidak berlaku kebocoran, larangan membawa masuk bahan makanan dan tidak memasang alat pancutan air.

**• Kawalan Persekitaran**

Kawalan persekitaran ialah bertujuan untuk memberi perlindungan terhadap sistem elektrik yang boleh mengakibatkan kerosakan kepada peralatan. Ianya boleh dilaksanakan dengan penggunaan *Uninterrupted Power Supply (UPS)* atau *Surge Protector* yang boleh mengimbangkan arus elektrik yang memasuki punca kuasa perkakasan ICT. Mengawas dan mengawal suhu dan kelembapan supaya ianya menepati piawaian dan sesuai untuk semua perkakasan dan juga memberi latihan kepada pegawai yang bertanggungjawab menjaga keselamatan bilik yang berkenaan supaya boleh bertindak dengan betul jika berlaku sebarang kecemasan.

- **Kebersihan**

Langkah kebersihan yang diperlukan ialah tidak menyimpan makanan dan minuman dalam bilik berkaitan, memastikan bekas sampah dan kasut diletak di luar bilik dan membersihkan habuk menggunakan pembersih hampa gas.

**ii) Kawalan Akses**

Kawalan akses bermaksud had atau sempadan sesuatu kawasan yang boleh dilepasi oleh seseorang atau kumpulan. Ianya ditentukan bagi menjamin keselamatan dan kerahsiaan dokumen yang ada di dalam bilik server, bilik kebal, bilik pendaftar/ruang pendaftaran/bilik carian/bilik fail/kaunter dan kaunter kutipan bayaran. Antara kawalan yang perlu diambil ialah menentukan pintu bilik berkenaan sentiasa dikunci, memastikan personel yang memasuki bilik ini adalah yang dilantik serta yang diberi kebenaran dan bertugas di dalamnya. Pelawat hanya boleh dibenarkan masuk dengan keizinan serta diiringi oleh Pengawal Keselamatan dan perlu menulis nama, tujuan lawatan serta waktu masuk dan keluar pada buku Daftar Keluar Masuk.

**iii) Kawalan Sistem Aplikasi**

Kawalan sistem aplikasi ialah bagi mengawal sistem dan data dari di ceroboh dan hanya boleh dicapai oleh mereka yang diberi kebenaran. Pengguna sistem akan diberi pencaman pengguna dan juga kata laluan yang tidak boleh dikongsi dan perlu ditukar sekurang-kurangnya setiap 30 hari. Satu salinan kata laluan hendaklah disimpan oleh Ketua Jabatan dalam sampul berlakri di dalam peti besi keselamatan.

**iv) Kawalan Perisian**

Kawalan terhadap perisian adalah untuk memastikan perisian aplikasi versi SPTB yang terkini sahaja yang boleh dipasang. Setiap perisian pula hendaklah dibuat dalam beberapa salinan dan sebarang pindaan terhadapnya tidak dibenarkan. Perisian hendaklah dilindungi daripada gangguan virus dan ianya perlu disimpan di bangunan yang berasingan.

### **6.1.5 Keperluan Kewangan**

Pembangunan projek SPTB di Negeri Kelantan adalah di bawah peruntukan Kerajaan Persekutuan yang mana sejumlah RM26 juta telah disediakan untuk tujuan tersebut. Bagaimanapun, tiada peruntukan kewangan yang khusus bagi pengurusan SPTB diperoleh daripada peruntukan Kerajaan Negeri. Segala perancangan keperluan kewangan adalah melalui peruntukan perbelanjaan mengurus yang dimohon oleh Pejabat terlibat. Jumlah peruntukan perbelanjaan mengurus yang dimohon dan diluluskan untuk Pejabat adalah seperti di **Jadual 4**.

**Jadual 4**  
**Keperluan Kewangan Yang Dimohon Dan Diluluskan Tahun 2005 hingga 2007**

<b>Bil.</b>	<b>Pejabat</b>	<b>Peruntukan Dimohon (RM)</b>			<b>Peruntukan Diluluskan (RM)</b>		
		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
1.	PTG	4,143,050	4,151,250	4,811,710	3,727,110	4,566,123	8,997,960
2.	PTJ Kota Bharu	2,904,656	7,629,504	7,785,274	3,860,220	3,916,730	4,742,947
3.	PTJ Gua Musang	2,309,800	2,336,070	2,686,010	2,207,737	2,513,300	2,686,010
Jumlah		9,357,506	14,116,824	15,282,994	9,795,067	10,996,153	16,426,917

Sumber: Buku Bajet Tahun 2007

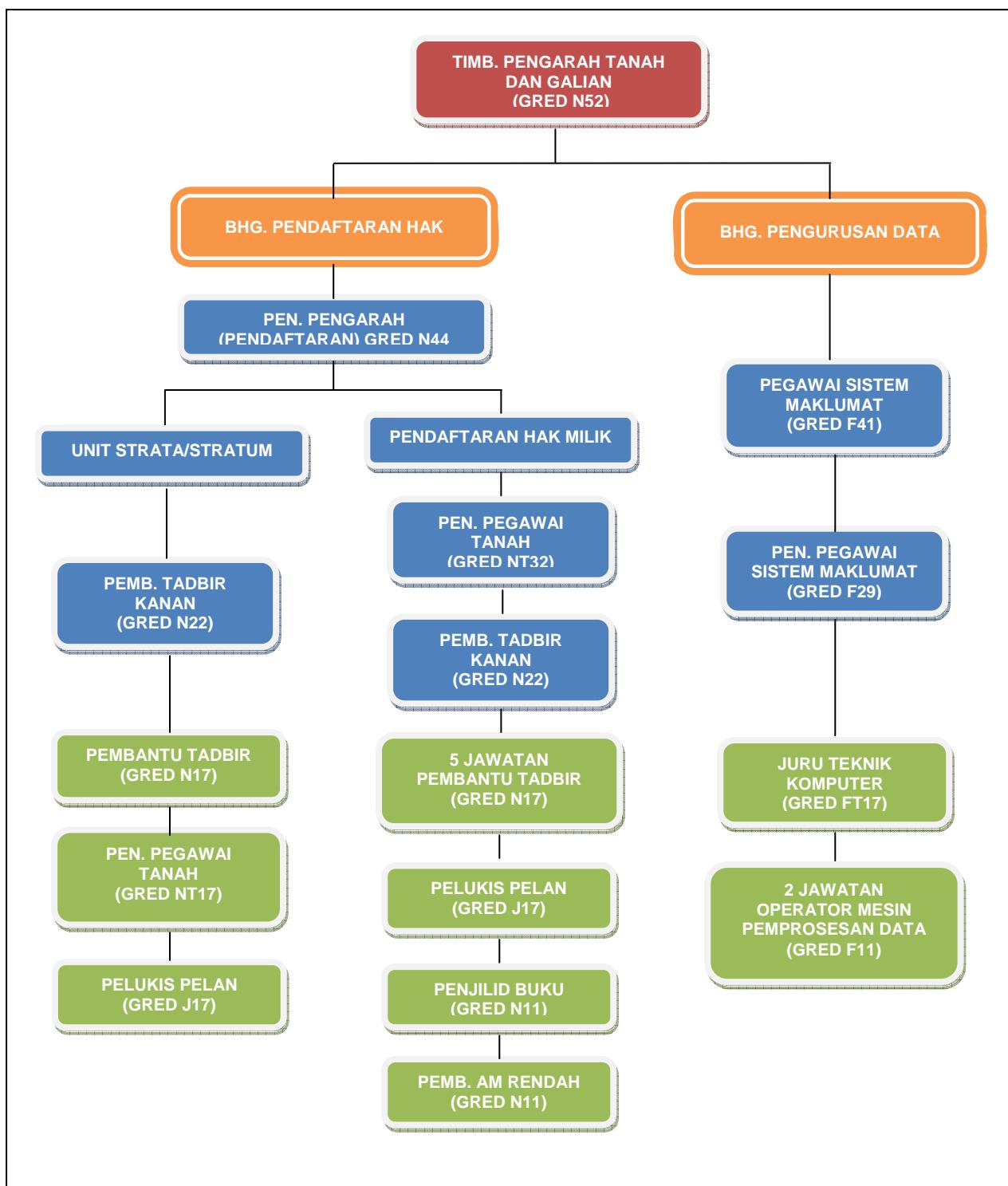
#### **6.1.6 Keperluan Modal Insan Dan Latihan**

Perancangan penetapan struktur organisasi adalah penting bagi sebuah organisasi. Ini kerana struktur organisasi yang teguh dan bilangan kakitangan yang mencukupi akan mengerakkan organisasi ke arah pencapaian matlamat penubuhan.

##### **a) Keperluan Modal Insan**

Jabatan akan memastikan keperluan modal insan yang mencukupi bagi pelaksanaan semua aktiviti. Sehingga 31 Disember 2007, sebanyak 131 perjawatan pelbagai gred telah diluluskan untuk PTG. Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kelantan diketuai oleh Pengarah Gred Utama C (VU7) dan dibantu oleh kakitangan yang terdiri daripada Kumpulan Pengurusan Dan Profesional serta Kumpulan Sokongan bagi melaksanakan aktivitinya. Bahagian yang akan bertanggungjawab untuk pendaftaran di PTG adalah Bahagian Pendaftaran yang dibahagikan kepada Bahagian Pendaftaran Hak Milik dan Bahagian Pengurusan Data. Bahagian ini akan diketuai oleh seorang Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian (Pendaftaran) Gred N52 dan dibantu oleh 2 kakitangan Kumpulan Pengurusan Dan Profesional serta 18 kakitangan Kumpulan Sokongan. Carta organisasi yang menunjukkan kedudukan pegawai bahagian ini adalah seperti **Carta 2**.

**Carta 2**  
**Carta Organisasi Bahagian Pendaftaran Di PTG**



Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kelantan

Manakala senarai dan jumlah perjawatan bahagian ini adalah seperti di **Jadual 5**.

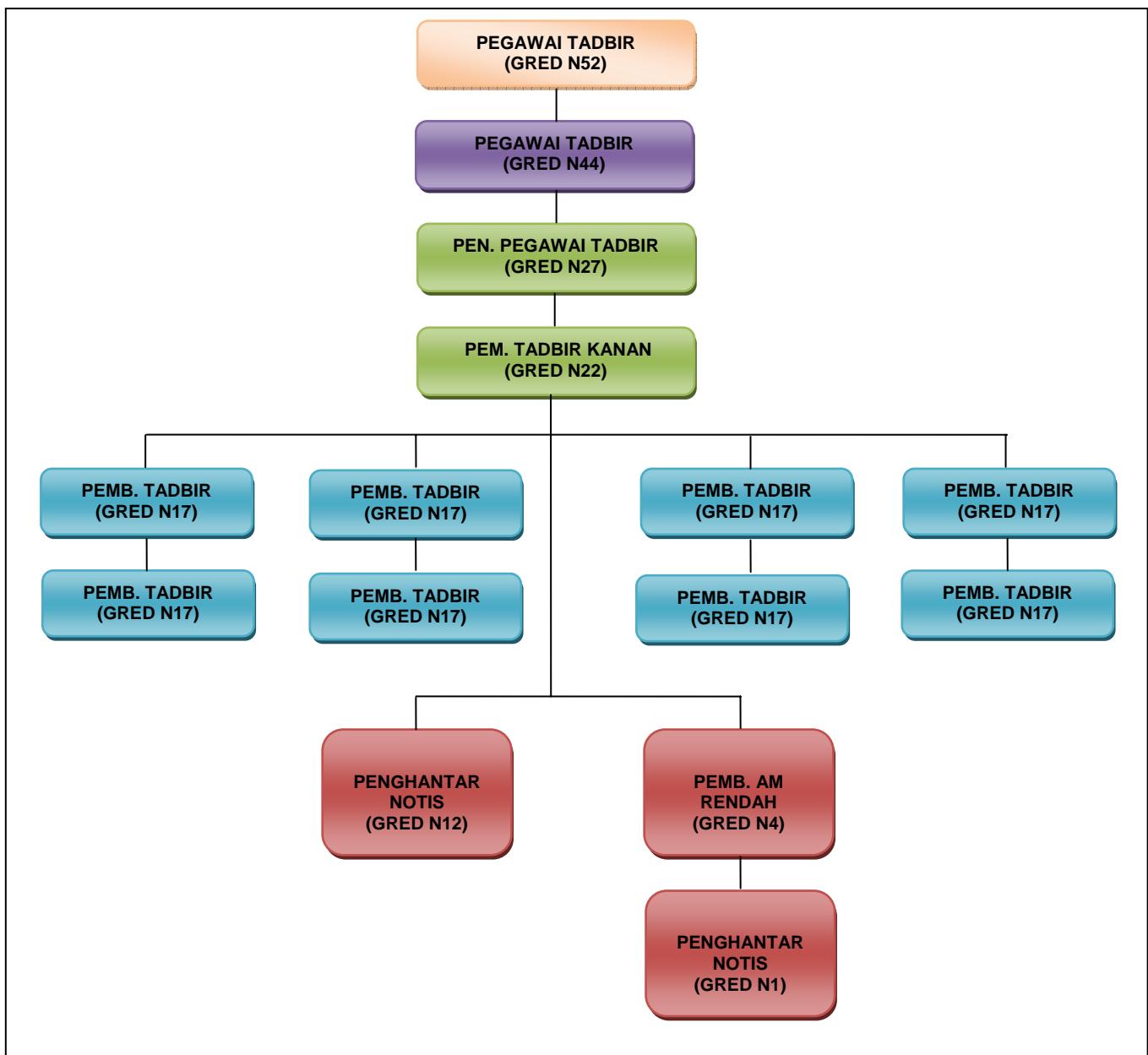
**Jadual 5**  
**Perjawatan Bahagian Pendaftaran Hak Milik Dan**  
**Bahagian Pengurusan Data PTG**

Bil.	Nama Jawatan	Bilangan	
		Gred	Diluluskan
<b>Bahagian Pendaftaran Hak Milik</b>			
1.	Pegawai Tadbir	N52	1
2.	Pegawai Tadbir	N44	1
3.	Penolong Pegawai Tanah	NT32	1
4.	Pembantu Tadbir Kanan	N22	2
5.	Pembantu Tadbir	N17	6
6.	Penolong Pegawai Tanah	NT17	1
7.	Pelukis Pelan	J17	2
8.	Penjilid Buku	N11	1
9.	Pembantu Am Rendah	N1	1
<b>Bahagian Pengurusan Data</b>			
10.	Pegawai Sistem Maklumat	F41	1
11.	Penolong Pegawai Sistem Maklumat	F29	1
12.	Juruteknik Komputer	FT17	1
13.	Operator Mesin Pemprosesan Data (OMPD)	F11	2
Jumlah			21

*Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Kelantan*

Urusan pendaftaran di PTJ Kota Bharu pula dikendalikan oleh Unit Pendaftaran yang akan diketuai oleh seorang Penolong Kanan Ketua Jajahan Gred N52 serta dibantu oleh seorang kakitangan Penolong Ketua Jajahan Gred N44 dan 13 orang kakitangan dari Kumpulan Sokongan. Maklumat terperinci kedudukan pegawai adalah seperti di **Carta 3**.

**Carta 3**  
**Carta Organisasi Unit Pendaftaran**  
**Di PTJ Kota Bharu**



Sumber : PTJ Kota Bharu

Maklumat mengenai senarai dan jumlah perjawatan Unit Pendaftaran Hak Milik adalah seperti di **Jadual 6**.

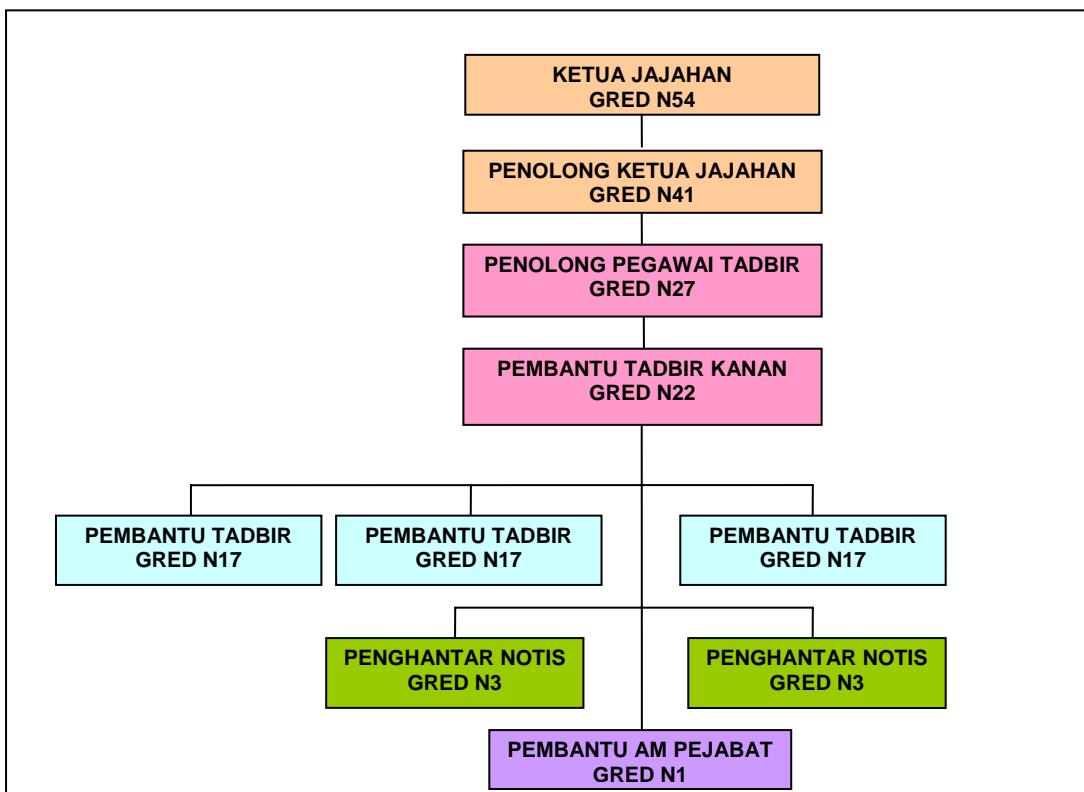
**Jadual 6**  
**Perjawatan Unit Pendaftaran Hak Milik PTJ Kota Bharu**

Bil.	Nama Jawatan	Bilangan	
		Gred	Diluluskan
1.	Pegawai Tadbir	N 52	1
2.	Pegawai Tadbir	N 44	1
3.	Penolong Pegawai Tadbir	N27	1
3.	Pembantu Tadbir Kanan	N 22	1
4.	Pembantu Tadbir	N 17	8
5.	Penghantar Notis	N 12	1
6.	Pembantu Am Rendah	N 4	1
7.	Penghantar Notis	N 1	1
<b>Jumlah</b>		<b>15</b>	

Sumber: Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu

Unit Pendaftaran PTJ Gua Musang pula akan diketuai oleh Ketua Jajahan Gred N54 dan dibantu oleh seorang Penolong Ketua Jajahan Gred N41 sebagai Ketua Unit serta dibantu oleh 9 orang kakitangan Kumpulan Sokongan. Maklumat terperinci mengenainya adalah seperti di **Carta 4**.

**Carta 4**  
**Carta Organisasi Unit Pendaftaran Di PTJ Gua Musang**



Sumber: PTJ Gua Musang

Manakala senarai dan jumlah perjawatan bagi Unit Pendaftaran PTJ Gua Musang adalah seperti di **Jadual 7**.

**Jadual 7**  
**Perjawatan Unit Pendaftaran Hak Milik PTJ Gua Musang**

Bil.	Nama Jawatan	Bilangan	
		Gred	Diluluskan
1.	Pegawai Tadbir	N 54	1
2.	Pegawai Tadbir	N 41	1
3.	Penolong Pegawai Tadbir	N 27	1
4.	Pembantu Tadbir Kanan	N 22	1
5.	Pembantu Tadbir	N 17	3
6.	Penghantar Notis	N 3	2
7.	Pembantu Am Pejabat	N 1	1
Jumlah			10

*Sumber: Pejabat Tanah Dan Jajahan Gua Musang*

**b) Keperluan Latihan**

Perancangan untuk memberi latihan kepada kakitangan Jabatan di peringkat dalaman dan luaran adalah penting. Ia bertujuan untuk meningkatkan tahap pengetahuan dan kemahiran kakitangan bagi mengendalikan pengurusan pendaftaran tanah berkomputer dengan betul. Setakat ini tidak ada rancangan latihan yang khusus disediakan oleh ketiga-tiga Pejabat. Perancangan latihan dibuat oleh Bahagian Latihan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan. Latihan akan diberikan dari semasa ke semasa oleh pegawai yang bertanggungjawab dari PTG.

**6.1.7 Pemantauan**

Mekanisme pemantauan perlu diwujudkan seperti menubuhkan jawatankuasa/pasukan pemantauan di peringkat Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian, PTG dan di PTJ Negeri Kelantan. Begitu juga dengan mesyuarat pemantauan hendaklah diadakan dan mengikut jadual. Selain itu, pihak pengurusan juga akan menyediakan laporan pemantauan dan tindakan susulan terhadap kelemahan sistem yang dikenal pasti yang akan diambil tindakan pembetulan.

**Pada pandangan Audit, perancangan SPTB keseluruhannya adalah memuaskan. Perancangan untuk keperluan kewangan, latihan dan kaedah pemantauan perlu diberi perhatian supaya aspek perancangan SPTB lebih menyeluruh dan memudahkan peringkat pelaksanaan. Selain itu, skop kerja pembersihan dan penyelenggaraan data perlu dimasukkan dalam dokumen kontrak.**

## **6.2 PELAKSANAAN**

Pada 1 April 2001, Kerajaan Negeri melalui PTG Negeri Kelantan telah mewartakan penguatkuasaan pemakaian SPTB bagi semua PTJ di Negeri Kelantan. Ini bermakna semua urusan pendaftaran tanah di semua PTJ di Negeri Kelantan menggunakan SPTB. Semakan Audit terhadap pengurusan dan pelaksanaan SPTB mendapati perkara seperti berikut:

### **6.2.1 Dasar Kerajaan**

Kerajaan Negeri Kelantan telah melaksanakan dasar pengkomputeran maklumat tanah sepetimana yang telah diputuskan oleh Kabinet dan Majlis Tanah Negara iaitu melaksanakan urusan pendaftaran tanah melalui SPTB yang dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan melalui Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi di PTG dan di semua PTJ di Negeri Kelantan.

**Pada pendapat Audit, Kerajaan mempunyai dasar yang mencukupi dan jelas berkenaan dengan pelaksanaan pengurusan SPTB.**

### **6.2.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Kelantan dalam mesyuaratnya pada 26 Februari 1992 telah bersetuju untuk menerima pakai pindaan Kanun Tanah Negara (Akta A832/1992) yang diluluskan oleh Kerajaan Persekutuan iaitu mengenai penggunaan SPTB dalam urusan mengenai hak milik tanah. Selain itu, semua peraturan yang dikeluarkan oleh KPTG berkaitan dengan SPTB juga telah dipersetujui dan diterima pakai oleh PTG dan PTJ Negeri Kelantan. Kedudukan ini adalah selaras dengan pewartaan penggunaan SPTB Fasa II oleh Kerajaan Negeri pada 1 April 2001.

**Pada pendapat Audit dengan pewartaan penggunaan SPTB, penggubalan dan pindaan undang-undang yang berkaitan telah membolehkan SPTB dikuatkuasakan dan dilaksanakan dengan berkesan.**

### **6.2.3 Pelan Pelaksanaan**

- a) Mengikut kontrak tempoh pelaksanaan kerja ialah selama 18 bulan iaitu bermula pada 9 April 2000 dan dijangka siap pada akhir tahun 2001. Semakan Audit mendapati kontraktor telah memulakan kerja pelaksanaan SPTB pada 9 April 2000 di PTG, 10 April 2000 di PTJ Kota Bharu dan 17 Mei 2000 di PTJ Gua Musang. Dengan ini pelaksanaan kerja adalah menepati jadual sebagaimana yang dinyatakan oleh syarat kontrak.
- b) Pembekalan dan pemasangan perkakasan, peralatan dan perisian komputer pula telah ditetapkan bermula pada 24 Julai 2000 dan tamat pada 3 Ogos 2000. Adalah didapati pembekalan dan pemasangan perkakasan ini telah dilaksanakan mengikut jadual iaitu pada 24 Julai 2000 bagi PTG, 26 Julai 2000 bagi PTJ Kota Bharu dan 2 Ogos 2000 bagi PTJ Gua Musang. Pemeriksaan fizikal terhadap

perkakasan dan perisian yang dibekalkan dan dipasang adalah menepati mengikut syarat kontrak sebagaimana di **Jadual 8**.

**Jadual 8**  
**Senarai Perkakasan Dan Kelengkapan Utama Yang Dibekalkan**

Bil.	Jenis Kelengkapan	PTG (Unit)	PTJ		Jumlah
			Kota Bharu (Unit)	Gua Musang (Unit)	
1.	<i>Database Server Model 1 Sun 4501</i>	0	1	0	1
2.	<i>Database Server Model 2 Sun 3501</i>	1	0	0	1
3.	<i>Database Server Model 4 Sun 3501</i>	0	0	1	1
4.	<i>Network Management Server Compaq ProLiant 800</i>	1	0	0	1
5.	<i>Personal Computer Multimedia Compaq DeskPro EP 6500</i>	8	5	4	17
6.	<i>Personal Computer Non Multimedia Compaq DeskPro EP 6500</i>	9	10	7	26
7.	<i>Personal Computer Note Book Compax Armada AR 1750</i>	1	0	0	1
8.	<i>Dot Matrix Printer Epson 2180</i>	1	1	1	3
9.	<i>Simplex Laser Printer HP LaserJet 4050N</i>	4	4	1	9
10.	<i>Duplex Laser Printer HP LaserJet 8000Dn</i>	1	1	0	2
11.	<i>Laser Printer with Duplex Kit HP Laser Jet 4050N</i>	2	2	1	5
12.	<i>LCD Projecter Infocus LP 425 z</i>	1	0	0	1
13.	<i>Shredder IDEAL 2412/ EBA 1124</i>	0	2	2	4
14.	<i>Hub (24ports)</i>	2	2	2	6
15.	<i>Switching Hub Chassis/ (9000/7) 3 Com CoreBuilder 9000 with 7 Slots</i>	1	0	0	1
16.	<i>Link Cascade Cable 3 Com Super Stack 11 Switch Matrix Cable</i>	1	1	1	3

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK 29/99

Manakala perisian yang telah dibekalkan juga telah menepati syarat kontrak. Maklumat terperinci mengenainya adalah seperti di **Jadual 9**.

**Jadual 9**  
**Senarai Perisian Utama Yang Dibekalkan**

Bil.	Jenis Perisian	PTG (Unit)	PTJ		Jumlah
			Kota Bharu (Unit)	Gua Musang (Unit)	
1.	<i>UNIX Operating System</i>	1	1	1	3
2.	<i>NT Operating System</i>	1	0	0	1
3.	<i>Oracle 8i Enterprise Edition</i>	16	14	10	40
4.	<i>Network Software (Trancend Enterprise Manager)</i>	1	1	1	3
5.	<i>Internet Browser</i>	1	1	1	3
6.	<i>Window 98</i>	1	1	1	3
7.	<i>Ms- Office 2000</i>	1	1	1	3
8.	<i>Norton Antivirus for PC</i>	1	1	1	3

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK 29/99

Semakan Audit mendapati kuantiti perkakasan dan peralatan utama serta perisian yang dibekalkan adalah sepertimana kuantiti pesanan mengikut kontrak. Adalah didapati perkakasan dan perisian yang dibekalkan tidak didaftarkan dalam Daftar Harta Modal oleh ketiga-tiga pejabat. Adalah difahamkan pendaftaran ini tidak dibuat disebabkan ianya adalah Hak Milik Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi.

- c) Mengikut Klaus 5.1.7 syarat kontrak, kontraktor dikehendaki melaksanakan kutipan dan pemindahan semua data yang sedia ada ke SPTB. Kerja ini melibatkan beberapa aktiviti seperti fotostat hak milik, pengisian borang, kemasukan data, mengemas kini hak milik, penyediaan pelan, pengesahan hak milik dan pemindahan data. Kutipan data didapati dimulakan pada 15 September 2000 iaitu lewat daripada jadual yang ditetapkan iaitu pada 16 Julai 2000. Mengikut perjanjian sebanyak 276,700 hak milik yang mengandungi maklumat seperti nama pemilik, keluasan tanah, alamat pemilik, kad pengenalan pemilik, sekatan kepentingan dan lain-lain yang sedia ada di ketiga-tiga pejabat hendaklah dipindahkan ke SPTB. Semakan Audit mendapati pemindahan maklumat berkenaan telah dilakukan tetapi jumlah sebenar data hak milik yang dipindahkan dan tempoh masa yang diambil tidak dapat ditentukan kerana tidak ada laporan pengesahan pemindahan data hak milik dan laporan kemajuan berkala dikemukakan untuk tujuan pengauditan. Maklumat terperinci mengenai pemindahan data adalah seperti di **Jadual 10**.

**Jadual 10**  
**Bilangan Data Yang Dipindahkan**

Bil.	Pejabat	Tarikh Mula Pemindahan	Bilangan Data Hak Milik Yang Sepatus Dipindahkan	Bilangan Data Hak Milik Yang Dipindahkan
1.	PTG	15/9/2000	81,600	Tiada Maklumat
2.	PTJ Kota Bharu	15/9/2000	181,700	Tiada Maklumat
3.	PTJ Gua Musang	15/9/2000	13,400	Tiada Maklumat
<b>Jumlah</b>			<b>276,700</b>	

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK 29/99

- d) Selain itu, mengikut syarat kontrak kontraktor dikehendaki mengadakan program latihan bagi pegawai dan kakitangan PTG dan PTJ Negeri Kelantan yang terlibat dengan SPTB. Semakan Audit mendapati latihan untuk kakitangan sama ada latihan penggunaan SPTB dan latihan berbentuk teknikal telah dilaksanakan mengikut program yang ditetapkan. Program latihan yang telah diadakan adalah seperti di **Jadual 11**.

**Jadual 11**  
**Latihan Oleh Kontraktor**

Bil.	Jenis Kursus	Bilangan Peserta	Tempoh (Hari)	Kos (RM)
1.	PC Sofware Window 98	42	2	3,780
2.	Modul Aplikasi Sistem			
	a) Pembantu Tadbir	39	16	30,938
	b) Pendaftar	39	6	10,530
3.	Tukar Ganti Dokumen Hak Milik	86	10	15,480

Sumber: Kontrak Perjanjian KTPK 29/99

**Pada pendapat Audit pelaksanaan kerja SPTB dan pembekalan serta pemasangan perkakasan sistem oleh kontraktor adalah memuaskan.**

#### 6.2.4 Prestasi Pelaksanaan

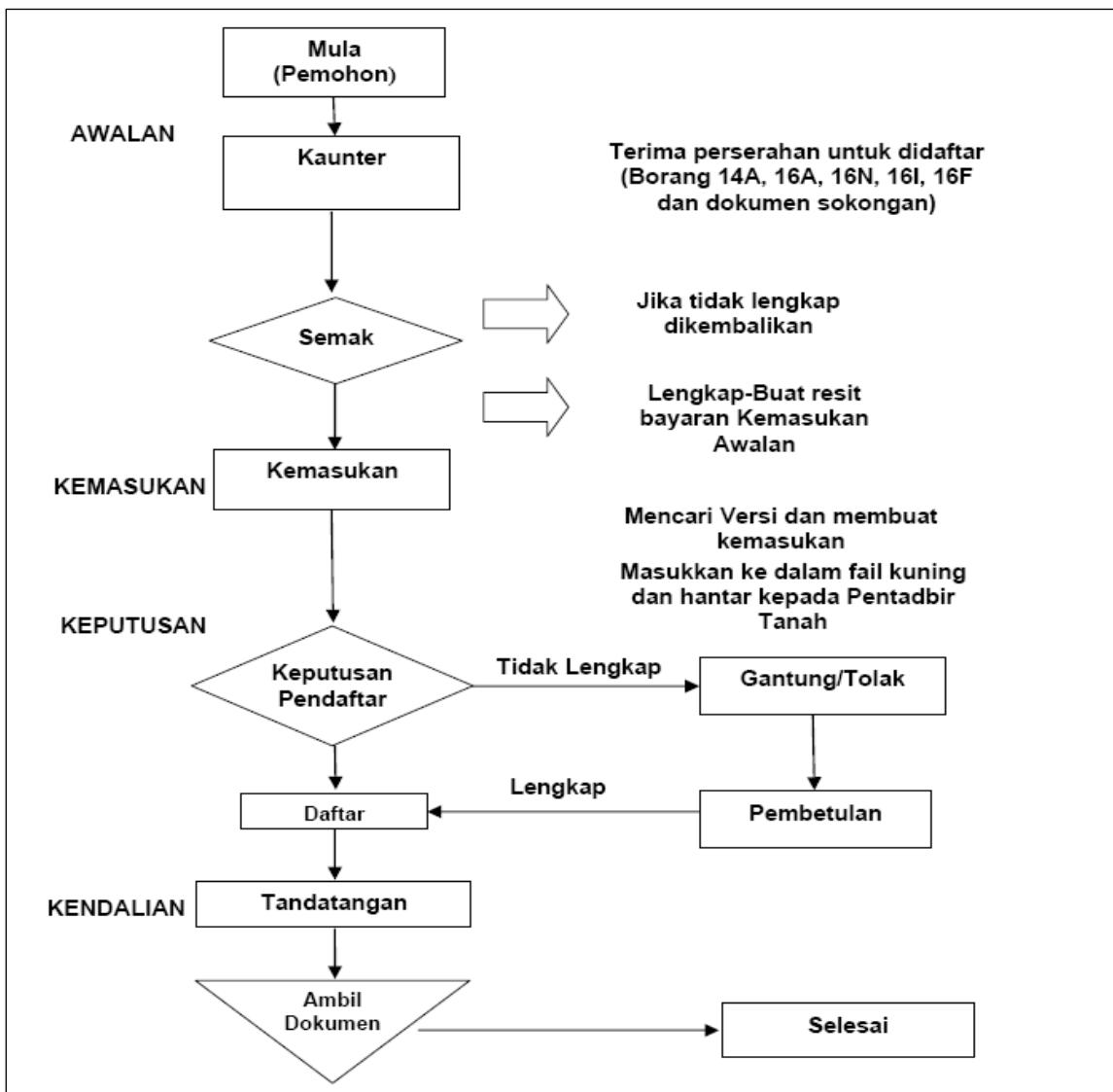
Dengan berkuat kuasanya SPTB, seramai 73 Pendaftar telah dilantik di PTG dan PTJ Kelantan untuk melaksanakan proses tukar ganti hak milik. Daripada jumlah tersebut 9 Pendaftar telah dilantik bagi PTG, 13 Pendaftar bagi PTJ Kota Bharu dan 4 Pendaftar bagi PTJ Gua Musang.

##### a) Proses Dan Prosedur Kerja

SPTB telah mengklasifikasikan urusan pendaftaran kepada 4 kategori iaitu urus niaga, bukan urus niaga, nota dan hak milik baru. Setiap urusan telah ditetapkan proses dan prosedur kerja masing-masing. Sungguhpun begitu adalah didapati proses dan prosedur urusan pendaftaran pada umumnya adalah sama. Semakan secara *walkthrough* terhadap proses dan prosedur kerja pendaftaran

urus niaga dan bukan urus niaga adalah sepetimana yang telah dirancang dan aliran kerjanya adalah seperti di **Carta 5**.

**Carta 5**  
**Aliran Kerja Pendaftaran Urus Niaga Dan Bukan Urus Niaga**



Sumber: Dokumen Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer

Urusan pendaftaran didapati bermula dengan penerimaan perserahan seperti Borang 14A, 16A, 16N dan lain-lain di kaunter. Perserahan ini kemudiannya disemak untuk memastikan ianya telah diisi dengan lengkap dan sempurna sebelum didaftarkan ke dalam sistem dan bayaran dikenakan. Maklumat perserahan kemudiannya dimasukkan ke dalam sistem dan dikemukakan kepada Pendaftar untuk kelulusan. Setiap permohonan yang berjaya didaftar dan disahkan DHKK akan diserahkan kepada pemohon. Ujian *walkthrough* terhadap proses urus niaga carian rasmi mendapat SPTB telah dapat beroperasi dengan cepat dan menjimatkan masa. Tempoh masa yang diperlukan untuk melaksanakan carian rasmi adalah selama 5 minit sahaja. Bagaimanapun, ianya bergantung kepada kesempurnaan dan ketepatan maklumat yang diperlukan.

Berdasarkan Laporan Kemajuan Prestasi SPTB bagi tahun 2007 di PTG mendapati daripada 8,790 perserahan yang diterima termasuk baki perserahan yang dibawa daripada tahun 2006 melibatkan urus niaga, bukan urus niaga, nota dan hak milik baru sebanyak 8,187 perserahan yang berjaya didaftarkan dalam tahun 2007. Manakala baki 603 perserahan yang belum dapat didaftarkan kerana dokumen perserahan yang diterima tidak lengkap dan memerlukan dokumen sokongan. Kedudukan prestasi SPTB tahun 2007 adalah seperti di **Jadual 12**.

**Jadual 12**  
**Kemajuan Prestasi Pendaftaran Tahun 2007**

Bil.	Perkara	Urus Niaga	Bukan Urus Niaga	Nota	Hak Milik Baru	Jumlah
1.	Baki Awal	74	20	120	1,088	1,302
2.	Perserahan Diterima	4,383	1,379	469	1,257	7,488
3.	Perserahan Daftar	4,371	1,353	441	2,022	8,187
4.	Perserahan Tidak Diproses	86	46	148	323	603

Sumber Data: Rekod SPTB PTG

Di samping itu, semakan Audit mendapati ketiga-tiga pejabat tidak menyediakan sasaran tahunan mengenai urusan SPTB yang perlu dicapai. Sasaran tahunan merupakan matlamat dan arah tuju yang perlu dipatuhi oleh semua kakitangan ke arah pencapaian matlamat organisasi.

**Pada pendapat Audit Pematuhan Terhadap Proses Dan Prosedur Kerja SPTB adalah baik.**

**b) Proses Kerja Pembetulan Data SPTB**

Mengikut Seksyen 380 subseksyen (1) KTN, pembetulan boleh dibuat sekiranya Pendaftar berpuas hati bahawa dokumen hak milik telah didaftarkan atas nama yang salah, salahuraian mengenai tanah/sempadan, mengandungi kesilapan dan ketinggalan. Setiap pembetulan hendaklah dicatat dalam Buku Log Pembetulan. Ini adalah bagi menjaga integriti dan kesahihan data. Sebarang pembetulan data terus melalui pangkalan data adalah tidak dibenarkan sama sekali. Dalam kes yang mana urusan seperti mana kehendak Seksyen 380 KTN tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, pemilik data hendaklah melaporkan secara bertulis kepada pemilik aplikasi untuk tujuan pembetulan. Pembetulan yang memerlukan tindakan segera pula boleh dibuat dengan arahan dan tandatangan Pendaftar dan hendaklah direkodkan dalam Buku Log Pendaftaran. Semakan Audit terhadap 52 sampel yang dibuat pembetulan iaitu 16 di PTG dan 36 di PTJ Kota Bharu mendapati antara kesilapan yang dilakukan ialah nama tuan punya, ejaan nama, pembatalan gadaian dan lain-lain urus niaga. Daripada jumlah tersebut hanya 20 pembetulan sahaja telah dilaksanakan mengikut

seperti mana Seksyen 380 KTN manakala 32 pembetulan tidak dilaksanakan mengikut peraturan. Selain itu, hanya kesilapan pada nama dan nombor kad pengenalan sahaja yang telah diperbetulkan mengikut Seksyen 380. Manakala kesalahan lain dibuat terus ke pangkalan data iaitu melalui *Back Door*. Semakan Audit juga mendapati pembetulan melalui *Back Door* yang dibuat oleh PTG tidak dicatatkan dalam Buku Log Pembetulan sebagaimana peraturan yang ditetapkan.

**c) Pengurusan Kertas Keselamatan**

Mengikut Tatacara Pengurusan Stor semua stok bekalan pejabat mesti disimpan dengan baik dan di rekod dengan teratur. Bekalan pejabat hendaklah di rekod dalam Daftar Bekalan Pejabat dengan kemas kini setiap kali berlaku penerimaan dan pengeluaran. Semakan Audit mendapati Kertas Keselamatan yang diterima pada tahun 2001 daripada vendor iaitu Syarikat Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. yang disimpan dalam bilik kebal di PTG tidak di rekod dalam Buku Daftar Bekalan Pejabat. Pengeluaran Kertas Keselamatan kepada Pendaftar mula di rekod dalam buku kulit keras pada tahun 2007. Berdasarkan catatan dalam buku kulit keras, Kertas Keselamatan yang telah dikeluarkan kepada Pendaftar pada tarikh 1, 4, 8, 29 Julai 2007, 1 Oktober 2007 dan 26 November 2007 adalah dalam bentuk kuantiti lebih daripada satu rim setiap kali pengeluaran dibuat. Kertas Keselamatan berkenaan juga dikeluarkan tidak mengikut nombor siri dan tidak ditandatangani oleh pegawai yang mengguna sebagai akuan terima. Contoh pengeluaran Kertas Keselamatan adalah sebagaimana di **Jadual 13**.

**Jadual 13**  
**Pengeluaran Kertas Keselamatan Tidak Mengikut**  
**Siri Dan Tidak Ditandatangani Oleh Penerima**

Tarikh	Nombor Siri Kertas Keselamatan			Tandatangan Penerima	Pegawai Yang Mengguna
	Dari	Hingga	Kuantiti (RIM)		
01.07.2007	D 0121501 D 0120901	D 0121800 D 0122100	1 1	Penolong Pegawai Pendaftaran	Penolong Pegawai Pendaftaran
04.07.2007	D 0122701	D 0123000	1	Penolong Pegawai Pendaftaran	Penolong Pegawai Pendaftaran
08.07.2007	D 0121201	D 0121500	1	Penolong Pegawai Pendaftaran	Penolong Pegawai Pendaftaran
	D 0181501	D 0184800	1		
	D 0184801	D 0185100	1		
	D 0285601	D 0285900	1		
	D 0286201	D 0286500	1		
	D 0285901	D 0286200	1		
	D 0287401	D 0287400	1		
	D 0287401	D 0287700	1		
	D 0287701	D 0287800	1		
29.07.2007	D 0185101 D 0185401	D 0185400 D 0185700	1 1	Pegawai Sistem Maklumat	Pegawai Sistem Maklumat
01.10.2007	D 0196501	D 0197800	1	Penolong Pegawai Pendaftaran	Penolong Pegawai Pendaftaran
	D 0196801	D 0197100	1		
	D 0197101	D 0197400	1		
	D 0195601	D 0195900	1		
	D 0195901	D 0196200	1		
26.11.2007	D 1665601 D 1666901 D 1666801	D 1665900 D 1666800 D 1667100	1 1 1	Penolong Pegawai Pendaftaran	Penolong Pegawai Pendaftaran

Sumber Data: Rekod PTG

Selain itu adalah juga didapati pemeriksaan berkala terhadap stok Kertas Keselamatan tidak pernah dilakukan oleh pegawai bertanggungjawab semenjak Kertas Keselamatan tersebut diterima. Perkara ini berlaku adalah kerana pejabat tidak melantik pegawai yang khusus bagi menjaga stok Kertas Keselamatan. Pada masa ini pengawalan terhadap stok dan pengeluaran Kertas Keselamatan hanya dilakukan oleh seorang kakitangan yang berjawatan sebagai Penjilid Buku yang mana pada masa yang sama beliau juga ditugaskan melakukan kerja-kerja lain seperti menyusun dan mengemas kini DHDK dan DHKK ke dalam fail JOPA. Akibatnya stok sebenar Kertas Keselamatan tidak dapat dipastikan. Pengeluaran Kertas Keselamatan tidak mengikut nombor siri dan tanpa akuan terima serta tidak melakukan pemeriksaan stok secara berkala boleh membuka ruang kepada berlakunya penyalahgunaan Kertas Keselamatan.

**d) Kawalan Keselamatan SPTB**

Mengikut Panduan Keselamatan SPTB, keselamatan SPTB ialah melibatkan kawalan terhadap keselamatan perkakasan dan peralatan SPTB di kawasan penempatan perkakasan dan peralatan SPTB iaitu bilik server, bilik kebal dan

bilik pendaftar/kaunter. Kawalan ini terbahagi kepada 3 bentuk iaitu kawalan fizikal, kawalan akses dan kawalan sistem komputer.

#### i) Kawalan Fizikal

Kawalan fizikal merupakan kawalan, perlindungan atau pencegahan daripada berlakunya kebakaran, kelembapan, kerosakan serta menjaga kebersihan. Pemeriksaan Audit terhadap kawalan fizikal bilik server, bilik kebal dan bilik pendaftar/kaunter di PTG, PTJ Kota Bharu dan PTJ Gua Musang mendapati perkara seperti berikut:

- Bilik kebal di ketiga-tiga pejabat ini tidak dipasang dengan alat pemadam api. Keadaan ini adalah tidak bertepatan dengan panduan keselamatan SPTB.
- Bilik kebal di PTJ Kota Bharu telah mengalami kebocoran disebabkan oleh keretakan pada penghubung bilik kebal yang lama dengan bilik kebal yang baru dibina seperti di **Foto 1, 2 dan 3**.

**Foto 1**  
**Tempat Penghubung Bocor Di Bilik Kebal**



**Foto 2**



**Foto 3**  
**Tempat Penghubung Bocor Di Bilik Kebal**



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 27 November 2007

Lokasi: Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu

Kebocoran ini mengakibatkan berlakunya kelembapan dalam bilik tersebut dan boleh merosakkan dokumen penting seperti dokumen hak milik dan dokumen lain. Sehingga tarikh pengauditan dijalankan belum ada tindakan diambil untuk mengatasi masalah ini.

- Pemasangan saluran air di bilik kebal di PTJ Kota Bharu adalah tidak sesuai kerana ianya boleh mengakibatkan kelembapan sekiranya berlaku kebocoran pada saluran tersebut. Saluran air yang dimaksudkan seperti di **Foto 4**.

**Foto 4**  
**Saluran Air Di Bilik Kebal Di PTJ Kota Bharu**



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara  
Tarikh: 27 November 2007  
Lokasi: Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu

- Penempatan lain-lain server seperti server Sistem Pungutan Hasil Tanah (SPHT) dan server Internet bersama server SPTB di dalam bilik server di PTG tidak sepatutnya berlaku kerana ianya membolehkan pegawai yang tidak berkenaan memasuki bilik server SPTB pada bila-bila masa. Keadaan ini boleh menjelaskan keselamatan data SPTB. Selain itu, penempatan pelbagai server juga boleh menyebabkan kesesakan dan kepanasan haba dalam bilik server SPTB. Penempatan server SPHT dan server Internet yang dimaksudkan adalah seperti di **Foto 5**.

**Foto 5**  
**Penempatan Server SPHT Dan Internet Dalam Bilik Server SPTB Di PTG**



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh: 27 November 2007

Lokasi: Pejabat Tanah Dan Galian

Nota: 1 Server SPHT, 2 Server Internet dan 3 Server SPTB

- Bilik server SPTB di PTJ Kota Bharu pula telah dijadikan stor untuk menyimpan peralatan komputer yang tidak digunakan. Penempatan server lain dan komputer lama di bilik server SPTB adalah tidak sesuai memandangkan server ini perlu diasingkan dengan peralatan yang lain. Ia bagi mengelakkan bilik server kerap digunakan oleh pegawai yang tidak berkenaan dengan penyenggaraan SPTB, kesempitan ruang dan kepanasan haba di bilik tersebut. Peralatan yang dimaksudkan adalah seperti di **Foto 6**.

**Foto 6**  
**Komputer Yang Hendak Di Iupus Di Dalam Bilik Server PTJ Kota Bharu**



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara  
Tarikh: 27 November 2007  
Lokasi: Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu

- Dokumen seperti fail Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) berselerak dan tidak tersusun di atas lantai dalam bilik kebal di PTG. Fail ini sepatutnya disusun dengan teratur dan bersistem kerana ianya merupakan dokumen sulit dan diuruskan oleh pegawai yang bertanggungjawab sahaja. Keadaan penempatan dokumen berkenaan adalah seperti di **Foto 7**.

**Foto 7**  
**Dokumen MMK Tidak Disimpan Dengan Teratur Di PTG**



Sumber Fail : Foto Jabatan Audit Negara  
Tarikh: 27 November 2007  
Lokasi: Pejabat Tanah Dan Galian

- Kabel elektrik dalam bilik kebal di PTJ Kota Bharu tidak ditutup dengan sempurna. Keadaan ini adalah merbahaya sekiranya berlaku pintasan elektrik. Kabel elektrik yang dimaksudkan adalah seperti di **Foto 8**.

**Foto 8**  
**Kabel Elektrik Tidak Dibungkus Di PTJ Kota Bharu**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 27 November 2007*

*Lokasi: Pejabat Tanah Dan Jajahan Kota Bharu*

#### **ii) Kawalan Akses**

Kawalan akses ialah satu bentuk kawalan untuk menjaga keselamatan dan kerahsiaan dokumen yang ada dari dilepasi oleh seseorang. Antara kawalan yang perlu ada ialah pintu masuk hendaklah sentiasa dikunci, Buku Log untuk merekodkan kedatangan pelawat hendaklah diselenggarakan dan orang awam tidak dibenarkan masuk kecuali dengan keizinan. Selain itu, Pegawai Keselamatan SPTB hendaklah memastikan personal yang memasuki bilik berkaitan adalah yang telah dilantik dan diberi kebenaran. Setakat ini tidak ada perkhidmatan Pegawai Keselamatan disediakan dan Buku Log tidak diselenggarakan sama ada di PTG, PTJ Kota Bharu dan PTJ Gua Musang. Ini menyebabkan mereka yang tidak berkenaan boleh keluar masuk ke bilik berkaitan tanpa sekat.

#### **iii) Kawalan Sistem/Aplikasi/PC/Server/Pangkalan Data**

Kawalan sistem komputer ialah bagi mengawasi sistem dari pencerobohan sama ada dari luar dan dalam. Antara bentuk kawalan yang dikuatkuasakan ialah pencaman pengguna, kawalan kata laluan dan kawalan perisian. Semakan Audit mendapati setiap pengguna telah diberikan pencaman pengguna (ID) dan juga kata laluan di semua pejabat. PTG telah menggunakan perisian versi 2.8 iaitu versi terkini SPTB, manakala di PTJ masih menggunakan versi yang lama. Selain itu, mengikut Panduan Keselamatan

SPTB, *back up* data hendaklah disimpan di bangunan yang berlainan untuk menjamin keselamatan data sekiranya berlaku kebakaran atau masalah di bangunan pejabat. Semakan Audit mendapati *back up* data SPTB seperti pita data telah di simpan di dalam peti besi di bilik Pendaftar di dalam bangunan yang sama dan bukannya di bangunan yang berlainan. Keadaan ini boleh terdedah kepada kehilangan data sekiranya berlaku kebakaran di bangunan Pejabat PTG dan PTJ.

**Pada pendapat Audit prestasi pelaksanaan SPTB seperti proses pembetulan data, pengurusan dan kawalan keselamatan adalah tidak memuaskan.**

#### **6.2.5 Data SPTB**

Analisis data menggunakan *Audit Command Language (ACL)* terhadap 500 DHDK iaitu 300 di PTG, 100 di PTJ Kota Bharu dan 100 di PTJ Gua Musang yang terdiri daripada 3 jenis hak milik iaitu geran mukim, hak milik sementara dan pajakan negeri mendapati perkara seperti berikut:

##### **a) Cukai Tanah Kosong**

Mengikut Seksyen 93 KTN, cukai sewa yang dikenakan mengenai mana-mana tanah merupakan satu hutang kepada Pihak Berkuasa Negeri. Analisis Audit terhadap 31 DHDK iaitu 21 DHDK di PTG dan 10 DHDK di PTJ Kota Bharu mendapati ia telah tidak dikenakan cukai mengikut rekod SPTB. Semakan Audit terhadap bil cukai tanah yang dikeluarkan oleh SPHT bagi tanah tersebut mendapati 12 kes menunjukkan cukai telah dikenakan pada tanah-tanah berkenaan. Keadaan ini menunjukkan integriti data SPTB dan mengenakan cukai terhadap tanah yang cukainya RM0.00 adalah boleh dipertikaikan. Perkara ini berlaku kerana SPTB tidak dapat berinteraksi dengan SPHT. Tanah yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 14**.

**Jadual 14**  
**Geran Mukim Yang Berbeza Rekod Cukai Tanah**  
**Di Antara Rekod SPTB Dan SPHT**

Jenis dan No. DHMT	Lokasi	Kategori	Syarat Nyata	Cukai Mengikut (RM)	
				SPHT	SPTB
HSD 396/78	Bandar Kota Bharu	Bangunan	Kediaman	30	0.00
HSD 125/86	Bandar Kota Bharu	Bangunan	Perniagaan	100	0.00
HSD 1092/83	Telok Bharu, Kota Bharu	Bangunan	Perniagaan	35	0.00
HSD 15/90	Bandar Kuala Krai	Bangunan	Pejabat	1,383	0.00
HSD 567	Mukim Kenor Kuala Krai	Bangunan	Kediaman	10	0.00
HSD 234/95	Kuala Nal Kuala Krai	Bangunan	Tapak Kolam	12	0.00
HSD 21/77	Bandar Pasir Mas	Bangunan	Kediaman	20	0.00
GRN 23991	Mukim Menglembu Kota Bharu	Pertanian	Dusun	8	0.00
GRN 26757	Bandar Kuala Krai	Tiada	Tiada	12	0.00
HSD 1070	Mukim Seterpa Kota Bharu	Bangunan	Kediaman	10	0.00
HSD 524/89	Pulai Chondong Machang	Bangunan	Kediaman	10	0.00
PN 3528	Jeli	Bangunan	Perniagaan	35	0.00

*Sumber Data: Rekod SPTB PTG dan PTJ*

**b) Nama Pegawai Dan Tarikh Tukar Ganti**

Mengikut proses kerja dan panduan pendaftaran hak milik, pegawai yang melaksanakan tukar ganti maklumat hendaklah memasukkan namanya dan tarikh tukar ganti pada medan yang disediakan oleh SPTB. Analisis Audit terhadap maklumat hak milik dalam sistem mendapati sebanyak 13 DHDK di PTG, 19 DHDK di PTJ Kota Bharu dan 2 DHDK di PTJ Gua Musang tidak mempunyai maklumat berkenaan nama pegawai dan maklumat tarikh tukar ganti. Ketiadaan maklumat tersebut menyebabkan tidak dapat ditentukan sama ada pegawai yang membuat tukar ganti adalah mereka yang telah diberi kuasa. Sekiranya perkara ini tidak diatasi ianya boleh menggalakkan pencerobohan kepada maklumat dalam sistem. Perkara ini berlaku disebabkan kecuaian semasa pemindahan data (*conversion*) daripada maklumat sedia ada ke SPTB serta tiada penyemakan teliti oleh Pendaftar semasa pemindahan dibuat.

**c) Maklumat Keluasan Tanah**

Maklumat keluasan tanah adalah penting bagi menentukan sempadan tanah yang telah diberi milik untuk mengelak daripada berlakunya pertindihan sempadan kawasan. Selain itu, ia juga adalah salah satu asas untuk pengiraan cukai. Semakan Audit terhadap DHDK melalui SPTB skrin mendapati 12 hak milik di PTG dan 16 di PTJ Kota Bharu tiada maklumat berkenaan keluasan tanah. Dengan demikian ketepatan cukai yang dikenakan terhadap tanah berkenaan adalah diragui. Sungguhpun begitu semakan terhadap geran asal mendapati 21 hak milik

memang mempunyai ukuran keluasan tanah pada asalnya manakala 3 geran tidak mempunyai ukuran keluasan tanah dan 4 geran asal tidak dapat diserahkan untuk pengauditan.

**d) Hak Milik**

**i) Tiada Tarikh Daftar Hak Milik**

Semakan Audit di PTJ Kota Bharu mendapati GM 955 tidak mempunyai tarikh tanah didaftarkan hak milik. Manakala GM 1118 dan GM 1823 telah didaftarkan pada 29 Ogos 0966 dan 23 November 1197. Perkara ini berlaku disebabkan kecuaian ketika pemindahan data dari manual kepada sistem komputer. Selain itu, 2 DHDK di PTJ Gua Musang yang masing-masing bernombor 030804HSM00036/94 dan 030804HSM00036/98 yang dikeluarkan bagi tanah yang diberi hak milik sementara adalah meragukan. Ini adalah kerana tarikh pendaftaran hak milik tanah berkenaan adalah masing-masing pada 13 Disember 1194 dan 6 Disember 1198. Semakan Audit terhadap geran asal kedua-dua tanah ini menunjukkan tanah bernombor DHDK 030804HSM00036/94 sebenarnya telah didaftarkan pada 24 Februari 1991 manakala bagi tanah bernombor 030804HSM00036/98 menunjukkan tidak mempunyai tarikh pendaftaran. Dengan ini ianya adalah tidak bertepatan dengan Seksyen 193 (b) KTN.

**ii) Tiada Nombor Kad Pengenalan**

Semakan Audit terhadap maklumat hak milik di skrin komputer PTJ Kota Bharu mendapati 12 hak milik tidak dicatatkan nombor kad pengenalan. Bagaimanapun 5 daripada 12 hak milik itu ada dicatat kad pengenalan pada DHDK. Semakan Audit terhadap maklumat 5 DHDK di skrin komputer PTG pula mendapati kelima-lima hak milik tidak mempunyai nombor kad pengenalan tetapi 1 daripada hak milik berkaitan ada tercatat nombor kad pengenalan pada DHDK iaitu DHDK bernombor HSD01312/83. Pihak Audit difahamkan maklumat kad pengenalan tidak dicatatkan di dalam sistem dan di DHDK kerana pemilik sememangnya tidak mempunyai kad pengenalan semasa pendaftaran dibuat sebelum SPTB. Ketiadaan rekod kad pengenalan menyukarkan untuk menentukan kesahihan pemilik sesuatu tanah. Ia juga boleh mendedahkan kepada berlakunya pemindahan hak milik kepada mereka yang tidak berhak. Setakat ini tiada tindakan diambil untuk memasukkan nombor kad pengenalan.

**iii) Tiada Alamat Hak Milik**

Salah satu maklumat yang perlu ada pada DHDK bagi geran mukim ataupun pajakan mukim ialah rekod tuan punya. Rekod ini hendaklah mengandungi maklumat seperti nama, alamat dan juga nombor kad pengenalan. Sungguhpun begitu semakan Audit mendapati 17 DHDK di PTJ Gua Musang tidak mengandungi alamat tuan punya. Ketiadaan maklumat dalam DHDK

menyebabkan pemilik tidak akan dapat dihubungi sekiranya pejabat mempunyai urusan dengan pemilik tanah.

e) **Tiada Kategori Tanah**

Seksyen 52 (1) KTN memperuntukkan setiap tanah yang telah diberi hak milik hendaklah dikenakan salah satu daripada 3 kategori kegunaan iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Adalah didapati 41 DHDK iaitu 18 DHDK di PTJ Gua Musang, 16 DHDK PTJ Kota Bharu dan 7 DHDK di PTG yang dikeluarkan telah tidak dinyatakan kategori kegunaan tanah. Perkara ini berlaku disebabkan kesilapan semasa membuat pemindahan data tanah daripada sistem manual kepada SPTB. Selain itu, terdapat juga di PTJ Gua Musang tanah berkenaan tidak kategorikan sejak asalnya. Ketepatan kategori tanah adalah penting untuk memastikan ianya digunakan mengikut jenis penggunaan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

f) **Pajakan**

Mengikut Kanun Tanah Negara dan Undang-undang Tanah Negeri Kelantan, pajakan tanah kerajaan dibenarkan atas kelulusan Pihak Berkuasa bagi tempoh masa 33 tahun, 66 tahun dan 99 tahun. Analisis data menggunakan ACL terhadap tanah pajakan mendapati 5 DHDK tidak mempunyai tarikh luput pajakan iaitu 1 DHDK Gua Musang, 2 DHDK di PTJ Kota Bharu dan 2 di PTG manakala 1 DHDK di PTJ Kota Bharu telah tamat tarikh pajakan. DHDK yang di maksudkan adalah seperti di **Jadual 15**.

**Jadual 15**  
**DHDK Tiada Tarikh Luput Dan Tamat Tarikh Luput**

Bil.	DHDK	Lokasi Tanah	Tempoh Pajakan (Tahun)	Tarikh Luput
1.	030809HSM00002/90	Jajahan Gua Musang	99	Tiada
2.	030228HSM00000123	Jajahan Kota Bharu	66	Tiada
3.	030207HSM00000966	Jajahan Kota Bharu	66	Tiada
4.	030253PM0000001	Jajahan Kota Bharu	33	Tamat
5.	030291HSD0000298	Jajahan Kota Bharu	Tiada	Tiada
6.	030291HSD00002528	Jajahan Kota Bharu	99	Tiada

*Sumber Data: Rekod SPTB PTG dan PTJ*

DHDK di PTJ Gua Musang yang bernombor 030809HSM00002/90 telah diberi hak milik sementara secara pajakan selama 99 tahun untuk tujuan tanaman getah telah tidak dinyatakan tarikh tamat pajakan. Pajakan ini didaftarkan pada 1 November 1990 dan dengan ini bermakna tarikh tamat tempoh pajakan ialah pada 1 Oktober 2089. Selain itu, DHDK bernombor 030228HSM00000123 di PTJ Kota Bharu yang telah diberi hak milik sementara secara pajakan pada 8 September 1992 untuk tujuan kediaman selama 66 tahun juga tidak dinyatakan tarikh tamat pajakan.

Manakala tanah di Kampung Bechah Kelubi, Daerah Panji seluas 143 meter persegi yang diberi hak milik sementara secara pajakan bernombor 030207HSM00000966 selama 66 tahun bermula 27 Februari 2000 pula didapati tarikh tamat pajakannya ialah 9 September 2000. Berdasarkan tarikh tersebut bermakna tempoh pajakan hanyalah 6 bulan dan bukannya 66 tahun. Sekeping lagi tanah yang didaftarkan dengan nombor 030253PM0000001 seluas 0.167 hektar yang diberikan pajakan selama 33 tahun yang berakhir pada 27 Februari 2002 untuk tujuan perindustrian di Kampung Padang Raja, Daerah Peringat didapati telah tamat tempoh pajakannya. Semakan Audit mendapati belum ada tindakan diambil untuk membatalkan pajakan tersebut. DHDK bernombor 03291HSD0000298 yang diluluskan pajakan di PTG mendapati tiada tempoh pajakan dicatatkan di hak milik tersebut. Pihak Audit difahamkan ianya tidak dicatatkan kerana kesilapan semasa proses pendaftaran. Tempoh pajakan bagi 7 lagi DHDK didapati berbeza dengan tempoh pajakan mengikut geran asalnya. DHDK dan tempoh perbezaan pajakan adalah seperti di **Jadual 16**.

**Jadual 16**  
**Perbezaan Tempoh Pajakan Hak Milik Manual Dengan DHDK**

Bil.	No. Hak Milik	Tempoh Pajakan					
		Hak Milik Manual			DHDK		
		Tarikh Mula	Tarikh Berakhir	Tempoh (Tahun)	Tarikh Mula	Tarikh Berakhir	Tempoh (Tahun)
1.	030701HSD0000063	7.6.2000	6.6.2099	99	7.6.2000	6.6.2099	9
2.	030225HSD00204/91	12.12.91	11.12.2057	66	12.12.91	11.12.2057	6
3.	030291HSD00515/88	18.9.1988	17.9.2087	99	18.9.88	17.9.2087	9
4.	030470HSD00000145	23.10.00	22.10.2099	99	23.10.00	22.10.2099	9
5.	030508PN00002194	24.10.92	23.12.2091	99	24.12.91	8.11.2088	2
6.	030840PN00001298	7.6.1976	6.6.2006	30	30.1.88	6.6.2006	15
7.	030291HSD00002528	11.6.02	10.6.2101	99	Tidak dicatat	Tidak dicatat	Tidak dicatat

Sumber: PTG

Pihak Audit difahamkan perbezaan tempoh pajakan di antara rekod di hak milik manual dengan DHDK adalah kerana kesilapan semasa *conversion*.

#### **g) Syarat Nyata**

Selain itu, adalah juga didapati DHDK tidak mencatat syarat nyata tanah. Syarat nyata adalah merupakan satu ketetapan yang membolehkan pemilik tanah untuk melaksanakan aktiviti di atas tanah tersebut dan ianya dikehendaki dipatuhi oleh pemilik tanah. Syarat nyata juga merupakan satu asas dalam mengenakan kadar cukai yang akan dikenakan. Dengan demikian adalah penting bagi tanah yang diberi hak milik ditentukan syaratnya untuk mengelak daripada berlakunya pelanggaran syarat. Sejumlah 8 DHDK tidak dinyatakan syarat nyata iaitu 4 DHDK di PTJ Gua Musang dan 4 DHDK di PTJ Kota Bharu. Perkara ini tidak sepatutnya berlaku sekiranya penyemakan yang teliti dibuat oleh Pendaftar

selepas conversion. DHDK yang tidak dicatatkan syarat nyata adalah seperti di **Jadual 17**.

**Jadual 17**  
**DHDK Yang Tidak Dicatat Syarat Nyata**

Bil.	DHDK	Mukim
1.	030803GM00000191	Ulu Nenggiri
2.	030804HSM00007/96	Ketil
3.	030808PM00000010	Relai
4.	030803HSM00006/88	Ulu Nenggiri
5.	030264GM00000693	Kg. Pendek, Daerah Pendek
6.	030249GM00002196	Kg. Padang Bongor, Daerah Panji
7.	030235HSM00000400	Kg. Dendang, Daerah Ketereh
8.	030280HSM00000231	Kg. Tanjung Chat, Daerah Panji

Sumber Data: Rekod SPTB PTG dan PTJ

Pada pendapat Audit pengurusan data SPTB adalah tidak memuaskan. Ini adalah kerana terdapat data yang tidak tepat dan boleh dipertikaikan kesahihannya.

#### 6.2.6 Kepuasan Pelanggan

Sebanyak 118 borang soal selidik telah diedarkan kepada pihak berkenaan bagi mendapatkan pandangan dan maklum balas mengenai kepuasan pelanggan terhadap penggunaan SPTB di PTG serta PTJ Kota Bharu dan PTJ Gua Musang. Soal selidik tersebut telah diedarkan kepada responden yang terdiri daripada orang awam, pengguna SPTB dan pihak pengurusan. Daripada jumlah tersebut sebanyak 102 borang soal selidik iaitu 86% telah dikembalikan. Maklumat pengedaran borang adalah seperti di **Jadual 18**.

**Jadual 18**  
**Analisis Pengedaran Borang Soal Selidik**

Bil.	Kategori Responden	Bilangan Yang Diedarkan				Bilangan Yang Diterima				Diterima (%)	
		PTG	PTJ		Jumlah	PTG	PTJ		Jumlah		
			Kota Bharu	Gua Musang			Kota Bharu	Gua Musang			
1.	Pengurusan	4	3	1	8	3	2	1	6	75	
2.	Kakitangan	9	9	2	20	9	9	2	20	100	
3.	Orang Awam	30	30	30	90	19	27	30	76	84	
<b>Jumlah</b>		<b>43</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>118</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>102</b>	<b>86</b>	

Sumber: Soal Selidik Jabatan Audit Negara

Maklum balas yang diterima daripada setiap responden berkenaan bagi mengetahui tahap kepuasan pelanggan mengenai pelaksanaan SPTB di ketiga-tiga pejabat yang terlibat dan hasilnya adalah seperti di **Jadual 19** hingga **Jadual 21**.

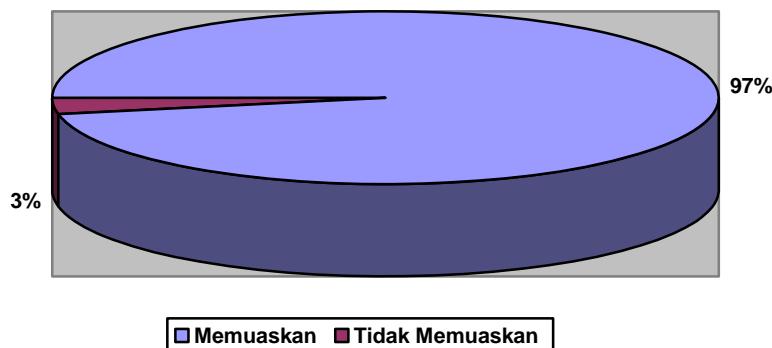
Analisis terhadap soal selidik yang diterima mengenai tahap kepuasan pelanggan iaitu orang awam dalam pelaksanaan SPTB secara purata bagi ketiga-tiga pejabat menunjukkan 97% memuaskan dan 3% adalah tidak memuaskan. Butiran lanjut adalah seperti yang ditunjukkan di **Jadual 19** dan **Carta 6**.

**Jadual 19**  
**Analisis Tahap Kepuasan Orang Awam**  
**Terhadap Pelaksanaan SPTB**

Pejabat	Sangat Baik (%)	Baik (%)	Memuaskan (%)	Tidak Memuaskan (%)
PTG	0	0	100	0
PTJ Kota Bharu	0	0	93	7
PTJ Gua Musang	0	0	97	3
<b>Purata</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>3</b>

*Sumber : Soal Selidik Jabatan Audit Negara*

**Carta 6**  
**Purata Peratusan Tahap Kepuasan Orang Awam**  
**Terhadap Pelaksanaan SPTB**



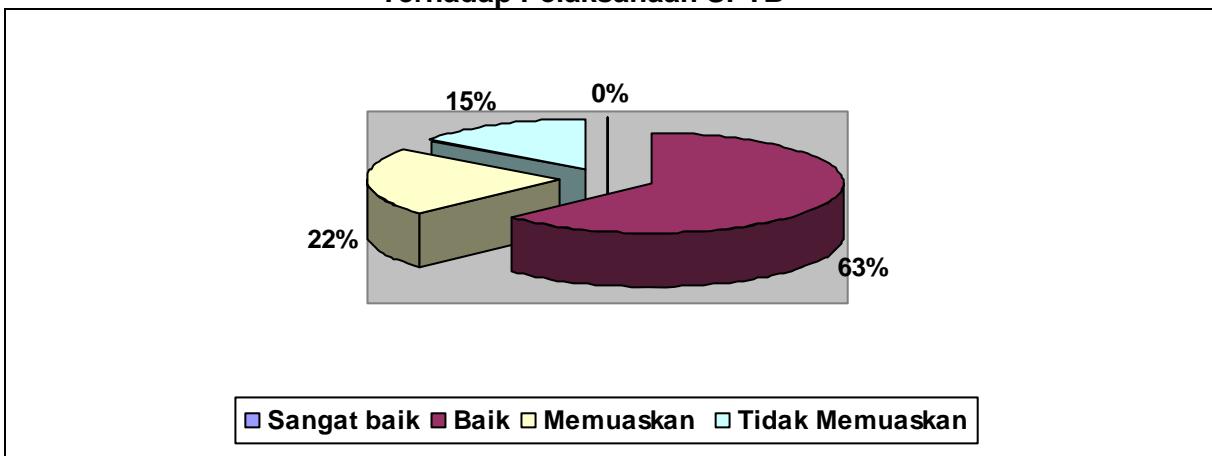
Analisis bagi soal selidik yang diterima mengenai tahap kepuasan kakitangan terhadap penggunaan SPTB dalam membantu proses kerja harian mereka secara purata bagi ketiga-tiga pejabat menunjukkan 63 % baik, 22% memuaskan dan 15% tidak memuaskan. Butiran lanjut adalah seperti yang ditunjukkan di **Jadual 20** dan **Carta 7**.

**Jadual 20**  
**Analisis Tahap Kepuasan Kakitangan Terhadap Pelaksanaan SPTB**

Pejabat	Sangat Baik (%)	Baik (%)	Memuaskan (%)	Tidak Memuaskan (%)
PTG	0	22	56	22
PTJ Kota Bharu	0	67	11	22
PTJ Gua Musang	0	100	0	0
<b>Purata</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>22</b>	<b>15</b>

*Sumber : Soal Selidik Jabatan Audit Negara*

**Carta 7**  
**Purata Peratusan Tahap Kepuasan Kakitangan**  
**Terhadap Pelaksanaan SPTB**



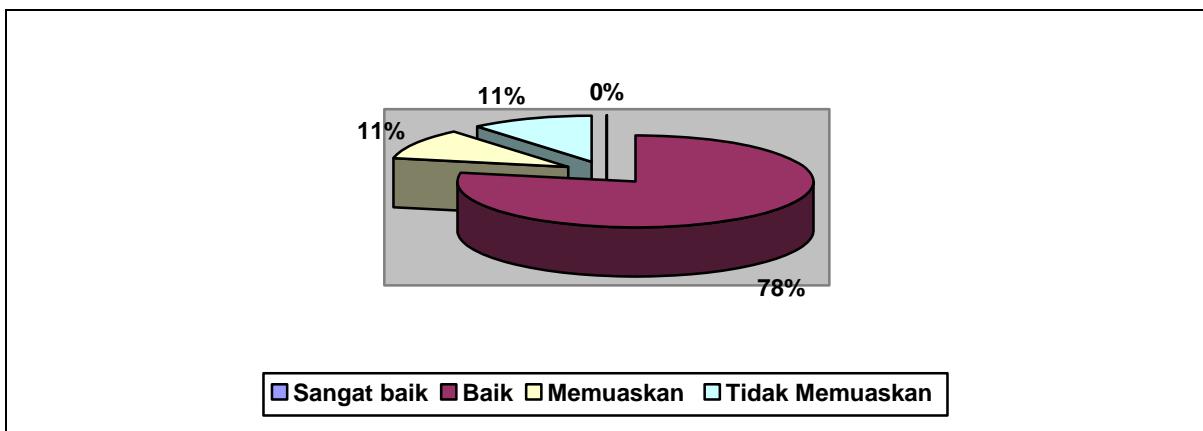
Manakala analisis bagi soal selidik yang diterima mengenai tahap kepuasan pihak pengurusan terhadap pelaksanaan SPTB secara purata bagi ketiga-tiga pejabat menunjukkan 78% baik, 11% memuaskan dan 11% tidak memuaskan. Butiran lanjut adalah seperti yang ditunjukkan di **Jadual 21** dan **Carta 8**.

**Jadual 21**  
**Analisis Tahap Kepuasan Pihak Pengurusan**  
**Terhadap Pelaksanaan SPTB**

Pejabat	Sangat Baik (%)	Baik (%)	Memuaskan (%)	Tidak Memuaskan (%)
PTG	0	33	34	33
PTJ Kota Bharu	0	100	0	0
PTJ Gua Musang	0	100	0	0
<b>Purata</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

*Sumber: Soal Selidik Jabatan Audit Negara*

**Carta 8**  
**Purata Peratusan Tahap Kepuasan Pihak Pengurusan**  
**Terhadap Pelaksanaan SPTB**



Antara perkara yang tidak memuaskan hati responden berkenaan pelaksanaan SPTB di ketiga-tiga pejabat adalah seperti berikut:

- a) Tidak semua data yang diperoleh dalam SPTB adalah tepat dan dipertikaikan.
- b) Sistem tergendala terutama di waktu puncak dan ini menjelaskan kelancaran tugas pengguna SPTB terutama dalam proses carian maklumat.
- c) Kakitangan di kaunter tidak mencukupi dan perlu ditambah supaya masa urusan tidak terlalu lama terutamanya waktu puncak.
- d) Meja pemudah cara *help desk* tidak disediakan alat tulis.
- e) Sistem nombor giliran kerap tidak berfungsi.

**Pada pendapat Audit berdasarkan borang soal selidik, pelaksanaan SPTB di Negeri Kelantan telah memberi impak yang baik kepada orang awam dan Kerajaan.**

#### **6.2.7 Prestasi Kewangan**

Keperluan kewangan amat penting bagi menjamin pelaksanaan dan pengurusan SPTB berjalan dengan lancar. Kerajaan Negeri telah meluluskan peruntukan kewangan bagi aktiviti pengurusan data yang melibatkan peringkat Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian termasuk Pejabat Tanah Dan Jajahan di seluruh Negeri Kelantan. Peruntukan kewangan yang diluluskan bagi tahun 2006 dan 2007 adalah melibatkan semua aktiviti pengurusan data termasuk yang dikhurasukan kepada aktiviti penyelenggaraan SPTB. Butiran peruntukan yang diluluskan dan dibelanjakan adalah seperti di **Jadual 22**.

**Jadual 22**  
**Kedudukan Peruntukan Dan Perbelanjaan**  
**Bagi Tahun 2005 hingga 2007**

Tahun	Peruntukan Diluluskan (RM)	Pindah Peruntukan (RM)	Perbelanjaan Sebenar (RM)	Peratus Belanja (%)
2005	627,280	116,600	730,732	98
2006	957,279	893,090	1,813,334	98
2007	2,636,300	0	2,539,904	96

*Sumber: Rekod PTG*

**Pada pendapat Audit, prestasi perbelanjaan adalah baik kerana peruntukan yang diluluskan telah dibelanjakan dengan sewajarnya.**

#### **6.2.8 Keperluan Modal Insan Dan Latihan**

Keperluan modal insan dan latihan yang bersesuaian amat penting bagi memastikan aktiviti pengurusan pendaftaran tanah berkomputer di Jabatan berjalan dengan cekap dan berkesan. Semakan Audit mendapati perkara berikut:

##### **a) Keperluan Modal Insan**

Bahagian Pendaftaran Hak Milik di PTG diketuai oleh Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian (Pendaftaran) Gred N52 dan dibantu kakitangan yang terdiri daripada Kumpulan Pengurusan Dan Profesional serta Kumpulan Sokongan. Berdasarkan waran peruntukan tahun 2007 jumlah perjawatan yang telah diluluskan untuk Bahagian Pendaftaran adalah sebanyak 12 perjawatan. Semakan Audit mendapati daripada jumlah diluluskan, 11 perjawatan telah diisi. Adalah didapati Jabatan telah melantik 2 orang kakitangan secara kontrak. Kedudukan perjawatan seperti di **Jadual 23**.

**Jadual 23**  
**Kedudukan Perjawatan Bahagian Pendaftaran Di PTG**

Bil.	Jawatan	Gred Jawatan	Diluluskan	Diisi	Kosong
1.	Timb. Pengarah	N52	1	1	-
2.	Pen. Pengarah	N44	1	1	-
3.	Pen. Pegawai Tanah	N32	1		1
4.	Pen. Peg. Tadbir	N27	1	1	-
5.	Pembantu Tadbir	NT22	1	1	-
6.	Pembantu Tadbir P/O	N17	5	5	-
7.	Penjilid Buku	N11	1	1	-
8.	Pembantu Am Rendah	N1	1	1	-
<b>Jumlah</b>			<b>12</b>	<b>11</b>	<b>1</b>

Sumber: Rekod PTG

##### **b) Keperluan Latihan**

Bagi memastikan pengurusan pendaftaran hak milik berjalan dengan lancar dan kemas kini, Jabatan perlu menghantar kakitangannya untuk menghadiri kursus dan latihan terutamanya berkaitan dengan pendaftaran hak milik. Semakan Audit terhadap fail kursus dan latihan mendapati selepas SPTB dilaksanakan pada 2001 sebahagian besar kakitangan di Bahagian/Unit Pendaftaran di ketigatiga pejabat tidak dihantar berkursus berkaitan SPTB. Analisis Audit mengenai kehadiran berkursus bagi tempoh tahun 2005 hingga 2007 mendapati daripada 7 kakitangan Bahagian Pendaftaran di PTG hanya seorang sahaja yang telah menghadiri kursus. Manakala 2 daripada 11 kakitangan Unit Pendaftaran PTJ Kota Bharu dan seorang daripada 9 kakitangan di Unit Pendaftaran PTJ Gua

Musang telah menghadiri kursus. Perkara ini berlaku kerana kebanyakan kakitangan yang bertugas di Bahagian/Unit Pendaftaran di ketiga-tiga pejabat adalah terdiri daripada kakitangan yang baru ditempatkan dan berkhidmat di Bahagian/Unit tersebut.

**Pada pendapat Audit, kursus mengenai pengendalian SPTB hendaklah diberikan kepada semua pegawai terutamanya kakitangan yang baru dilantik dan kakitangan yang baru ditempatkan di Bahagian/Unit Pendaftaran. Pertukaran kakitangan yang terlibat dengan SPTB dalam jangka masa yang singkat boleh menjelaskan keberkesanan SPTB.**

### **6.3 PEMANTAUAN**

Mekanisme pemantauan SPTB telah diwujudkan yang mana Jawatankuasa/Pasukan Pemantauan di PTG dan PTJ telah ditubuhkan. Jawatankuasa di peringkat PTG yang dianggotai oleh pegawai dari PTJ di Negeri Kelantan telah bermesyuarat dan membincangkan isu-isu mengenai SPTB. Di samping itu, laporan berkala mengenai pelaksanaan SPTB telah dikemukakan kepada KPTG untuk penyelarasaran. Selain itu, PTG mempunyai Pasukan Audit Pengurusan yang antara tugasnya memantau perjalanan SPTB di Negeri Kelantan. Adalah difahamkan pasukan Audit ini sentiasa membuat lawatan mengejut di PTJ dan PTG untuk memantau pelaksanaan SPTB.

**Pada pendapat Audit secara keseluruhannya, pemantauan yang dijalankan adalah memuaskan.**

## **7. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Secara keseluruhannya, pihak Audit mendapati perancangan yang disediakan oleh ketiga-tiga pejabat adalah memuaskan. Bagaimanapun perancangan di peringkat Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi kurang memuaskan kerana pembangunan SPTB tidak mengambil kira SPHT yang sedia ada menyebabkan kedua-dua sistem tidak boleh berinteraksi dengan baik. Manakala aspek pelaksanaan pula adalah kurang memuaskan kerana masih ada data yang tidak dipindahkan, berlaku kesilapan semasa pemindahan data, kawalan keselamatan yang kurang memuaskan dan sasaran pencapaian urusan SPTB tahunan tidak dibuat. Bagaimanapun pemantauan yang dijalankan adalah memuaskan yang mana Laporan Berkala mengenai urusan SPTB telah disediakan, mesyuarat jawatankuasa SPTB telah diadakan dan lawatan oleh pasukan Audit Pengurusan PTG sentiasa dibuat. Kesimpulannya, pelaksanaan SPTB di Negeri Kelantan adalah memuaskan, yang mana ianya dapat meningkatkan produktiviti dan kualiti kerja kakitangan Pejabat Tanah Dan Galian dan Pejabat Tanah Dan Jajahan serta dapat mempercepatkan tempoh pemprosesan urusan tanah dan memendekkan masa menunggu pelanggan. Untuk penambahbaikan pelaksanaan SPTB, pihak Audit mengesyorkan supaya tindakan berikut:

- 7.1** Sistem SPTB dan SPHT hendaklah dikaji semula supaya kedua-duanya boleh berintegrasi, komprehensif dan mesra pengguna;
- 7.2** Tindakan proaktif oleh PTG/PTD terhadap urusan dan perserahan yang belum didaftarkan dengan menyemak dokumen berkenaan terlebih dahulu sebelum diproses;
- 7.3** *Deadline* ditetapkan bagi tindakan pembersihan data oleh PTG/PTD supaya Statistik SPTB adalah tepat dan sahih;
- 7.4** PTG/PTD hendaklah menjalankan pemeriksaan berkala terhadap pengurusan Kertas Keselamatan seperti penerimaan, penyelenggaraan rekod, penyimpanan dan pengeluarannya hendaklah mengikut nombor bersiri;
- 7.5** *Back up* data hendaklah disimpan di bangunan yang berasingan bagi tujuan keselamatan data terjamin;
- 7.6** Pelaksanaan pembetulan data secara *back door* hendaklah diberhentikan; dan
- 7.7** Membentuk jawatankuasa di antara Kementerian dan Negeri bagi mengkaji semula masalah dan isu pengurusan SPTB terutama dalam aspek kewangan, latihan, perkakasan komputer dan sumber guna tenaga. Contohnya, penekanan terhadap kekerapan pegawai/kakitangan berkursus, kekerapan pertukaran pegawai/kakitangan dan latihan terhadap penyelenggaraan rekod aset hendaklah diberi perhatian.

## **YAYASAN KELANTAN DARULNAIM**

### **PENGURUSAN ASET YAYASAN**

#### **8. LATAR BELAKANG**

**8.1** Yayasan Kelantan Darulnaim (Yayasan) adalah Badan Berkanun Negeri yang ditubuhkan melalui Enakmen Yayasan Kelantan Darulnaim Bilangan 9 Tahun 1980 pada 27 Julai 1980. Ia merupakan hasil dari percantuman dan pemansuhan dua badan berkanun terdahulu iaitu Yayasan Kelantan dan Kumpulan Amanah Kebajikan Darulnaim. Penubuhan Yayasan adalah untuk mempergiat kemajuan peluang pelajaran di kalangan rakyat Kelantan warga Malaysia yang lazim bermastautin dalam Negeri ini. Yayasan mengurus pemberian biasiswa, pinjaman untuk pelajaran rendah dan menengah atau lain-lain bantuan kewangan atau pelajaran oleh badan lain. Sehingga kini Yayasan telah memperluaskan pengurusan pemberian tersebut ke peringkat pengajian tinggi dalam dan luar negara. Selain itu, Yayasan juga bekerjasama dalam memberi bantuan kepada badan Kerajaan atau swasta mengurus dan mentadbir urusan pelajaran, kebajikan, sosial atau kebudayaan.

**8.2** Sebagai sebuah badan yang ditubuhkan oleh Kerajaan Negeri, Yayasan mendapat peruntukan tahunan bagi mengurus dan menjalankan aktiviti yang telah diamanahkan. Sumbangan atau peruntukan yang diterima sama ada dalam bentuk geran atau pun aset seperti tanah, kawasan balak dan bangunan. Pemberian aset adalah bertujuan supaya Yayasan dapat membangunkannya bagi menjana pendapatan yang berterusan kepada Yayasan yang mana akhirnya Yayasan dapat menguruskan pendapatannya sendiri tanpa bergantung kepada Kerajaan Negeri.

**8.3** Aset Yayasan pada tahun 2005 dan 2006 masing-masing berjumlah RM43.70 juta dan RM44.09 juta yang terdiri antaranya seperti tanah kekal berjumlah RM1.61 juta, tanah pajakan RM17.90 juta, bangunan RM20.39 juta, jentera RM0.73 juta, kenderaan RM0.50 juta dan kelengkapan pejabat RM3.04 juta. Pada tahun 2007 tiada pertambahan aset diperoleh oleh Yayasan. Manakala pendapatan daripada aset Yayasan pada tahun 2005 dan 2006 masing-masing berjumlah RM2.94 juta dan RM2.71 juta serta pada tahun 2007 pula berjumlah RM3.89 juta. Pada tahun 2005 Yayasan telah melupuskan asetnya berjumlah RM0.21 juta iaitu tanah pajakan dan mesin manakala pada tahun 2006 pelupusan aset berjumlah RM0.24 juta. Kesemua aset Yayasan terletak di Negeri Kelantan kecuali 2 buah bangunan yang dibeli dengan harga RM0.48 juta pada tahun 1979 dan 1981 di Kaherah, Mesir. Bangunan yang dikenali dengan Rumah Kelantan Lama dan Rumah Kelantan Baru adalah bagi menempatkan asrama pelajar Kelantan yang belajar di Kaherah terutama pelajar Universiti Al-Azahar.

**8.4** Sebagai sebuah agensi Kerajaan Negeri, Yayasan telah menerima pakai semua Tatacara Pengurusan Aset yang dikeluarkan seperti Arahan Perbendaharaan, Pekeliling

Perbendaharaan, Surat Pekeliling Perbendaharaan, Tatacara Pengurusan Stor dan juga surat-surat yang berkaitan yang dikeluarkan dari semasa ke semasa oleh Kerajaan Negeri atau Persekutuan.

## **9. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah bagi menentukan pengurusan aset Yayasan telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mematuhi peraturan yang ditetapkan.

## **10. SKOP PENGAUDITAN**

Kajian ini meliputi pengurusan aset seperti tanah dan bangunan yang dimiliki Yayasan dari tahun 2005 sehingga tahun 2007. Bagaimanapun bagi perolehan aset ini, pemeriksaan Audit meliputi sejak awal perolehan sama ada perolehan melalui proses pembelian biasa seperti tender dan sebut harga, sewaan/pajakan, sumbangan/hadiah atau melalui proses perundangan. Pengauditan ini dijalankan di peringkat Pejabat Yayasan Kelantan Darulhaim, pejabat anak syarikat dan lain-lain tempat yang berkaitan dengan penempatan asetnya yang sesuai. Selain itu, pengauditan juga dijalankan di Rumah Kelantan Kaherah, Mesir iaitu Rumah Kelantan Lama yang beralamat di No. 21, Sherie El-Iman, Ibnu Hanbal Haye El-Sharie Madinet El-Nasr dan Rumah Kelantan Baru di alamat No. 22, Syarie Al-Baramikah Blok 46 Hayyu Sabie Madinet Nasr. Kedua-dua rumah flat ini diperoleh pada tahun 1979 dan tahun 1981 dengan harga masing-masing berjumlah RM0.22 juta dan RM0.26 juta.

## **11. KAEADAH PENGAUDITAN**

Kajian ini dijalankan dengan cara memeriksa, meneliti dan menyemak dokumen perolehan berkaitan aset seperti borang permohonan, daftar dan senarai aset, fail tender dan sebut harga serta semua rekod perolehan yang berkaitan. Selain itu, sesi temu bual dan perbincangan dengan pegawai yang terlibat dengan pengurusan aset tersebut juga telah dilakukan bagi mendapat keterangan dan maklumat yang lebih jelas. Lawatan ke tapak penempatan aset juga telah dilakukan bagi menentukan kewujudan aset, penyenggaraan berkala dan bagi menilai kewajaran kos perolehan serta lokasi penempatan khususnya bagi perolehan dan penempatan aset Yayasan di luar negara. Selain itu, pihak Audit juga telah mengedarkan soal selidik berkaitan kepuasan hati pengguna terhadap perkhidmatan yang telah diberikan terutama bagi pelajar yang tinggal di bangunan Yayasan di Mesir.

## **12. PENEMUAN AUDIT**

### **12.1 PERANCANGAN**

#### **12.1.1 Polisi Aset Lembaga**

Yayasan menetapkan perolehan tanah dan bangunan Yayasan perlu melalui Jawatankuasa Pelaburan Yayasan sebelum diangkat untuk kelulusan Lembaga Pemegang Amanah. Jawatankuasa akan menyediakan kertas kerja yang lengkap mengandungi perkara seperti tujuan perolehan, cara perolehan, kos yang terlibat dan juga pulangan kepada Yayasan. Bagi perolehan aset yang tiada dalam bajet tahunan, Yayasan menetapkan kelulusan Lembaga hendaklah diperoleh sebelum sesuatu perolehan dilakukan.

#### **12.1.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Yayasan terikat dengan undang-undang dan peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan peraturan negara lain seperti Kerajaan Mesir mengikut lokasi penempatan asetnya. Antara peraturan yang perlu diikuti adalah seperti berikut:

##### **a) Enakmen Yayasan Kelantan Darulnaim Bilangan 9 Tahun 1980**

Seksyen 14 menjelaskan tugas Yayasan yang meliputi usaha memajukan sektor perumahan, pertanian, perusahaan dan perdagangan. Manakala Seksyen 15 memberikan kuasa am kepada Yayasan untuk urusan perolehan, pemilikan harta tanah dan seterusnya kerja-kerja yang boleh dilaksanakan berkaitan harta tanah bagi tujuan memajukannya.

##### **b) Kanun Tanah Negara 1965**

Kanun Tanah Negara mempunyai peruntukan mengenai kuasa, syarat, pindah milik, pelupusan, sekatan, pembahagian dan kaedah yang perlu dipatuhi dalam menguruskan harta tanah.

##### **c) Peraturan Kewangan Dan Perakaunan Yayasan**

Yayasan perlu mematuhi Peraturan Kewangan Dan Perakaunan di samping Arahan Perbendaharaan, Pekeliling Perbendaharaan, Pekeliling Kerajaan Negeri, piawaian perakaunan yang dikeluarkan oleh Lembaga Piawaian Perakaunan Malaysia (MASB) dalam merancang pengurusan kewangannya.

##### **d) Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974**

Akta ini memperuntukkan pembangunan yang akan dijalankan perlu mendapat kelulusan daripada Jabatan Alam Sekitar bagi memelihara keadaan alam sekitar di kawasan pembangunan. Ini termasuk dalam kualiti indeks udara, air, tanah dan juga bunyi. Yayasan atau wakil pembangunannya perlu merujuk kepada Akta ini sebelum membangunkan harta tanahnya.

### 12.1.3 Komponen Aset

Aset Yayasan terdiri daripada tanah, bangunan, jentera, kenderaan dan peralatan pejabat yang diperoleh melalui sumbangan/pemberian, pembelian dan juga melalui projek pembangunan bersama pihak swasta.

#### a) Tanah

Yayasan memiliki sebanyak 21 bidang tanah yang berkeluasan antara 130 meter persegi hingga 8,558 hektar di seluruh Negeri Kelantan. Terdapat 2 status tanah yang dimiliki oleh Yayasan iaitu tanah kekal dan tanah pajakan. Lokasi tanah, tahun pemilikan, status tanah, keluasan dan kegunaan tanah adalah seperti di **Jadual 24**.

**Jadual 24**  
**Butiran Tanah Milik Yayasan**

Bil.	Lokasi	Tahun pemilikan	Status	Keluasan	Kegunaan
1.	Melor, Kota Bharu	2001	Kekal	0.13 ha.	Pertanian
2.	Seksyen 11, Kota Bharu	1989	Pajakan	130 mps	Bangunan
3.	Bandar Baru Kubang Kerian	1996	Pajakan	24,744 mps	Bangunan
4.	Kg. Kok Lanas, Kota Bharu	2000	Pajakan	1,789 mps	Bangunan
5.	Baka, Machang	2000	Kekal	42.22 ha	Bangunan
6.	Pasar Baru, Machang	1982	Pajakan	8,782 kps	Bangunan
7.	Kg. Pasir Jering, Kuala Krai	1991	Pajakan	97.1 ha	Pertanian
8.	Kuala Krai	1990	Pajakan	1,696 mps	Bangunan
9.	Lojing, Gua Musang	1992	Kekal	1.50 ha	Pertanian
10.	Lojing, Gua Musang	2005	Kekal	1,186 ha	Pertanian
11.	Lojing, Gua Musang	1985	Pajakan	1,006.89 ha	Pertanian
12.	Bandar Gua Musang	1992	Pajakan	1,170 mps	Bangunan
13.	Renok, Gua Musang	2000	Pajakan	2,152 ha	Pertanian
14.	Lojing, Gua Musang	2001	Pajakan	759 ha	Pertanian
15.	Relai, Gua Musang	2000	Pajakan	8,558 ha	Pertanian
16.	Limau Kasturi, Gua Musang	2001	Pajakan	4,164.91 ha	Pertanian
17.	Sg. Aring/Relai, Gua Musang	2002	Pajakan	4,450 ha	Pertanian
18.	Ciku, Gua Musang	2004	Pajakan	765 ha	Pertanian
19.	Relai, Gua Musang	2005	Pajakan	458 ha	-
20.	Sg. Aring, Gua Musang	2005	Pajakan	247 ha	-
21.	Relai, Gua Musang	2005	Pajakan	121 ha	-

*Sumber :Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

**b) Bangunan**

Yayasan mempunyai 11 buah bangunan yang dimiliki melalui perolehan secara pembinaan, pembelian, sumbangan atau pulangan daripada projek usaha sama. Bangunan Yayasan terletak di beberapa daerah di Negeri Kelantan dan juga di Negara Mesir. Senarai bangunan yang dimiliki oleh Yayasan adalah seperti di **Jadual 25**.

**Jadual 25**  
**Aset Bangunan Milik Yayasan Sehingga Tahun 2007**

Bil.	Bangunan	Jenis	Tahun Perolehan	Kos (RM)
1.	Rumah Kelantan Lama, No. 21 Sherie El-Iman, Madinet El-Nasr, Mesir	Flat Kediaman	1979	223,324
2.	No. 20, Lot 951 & Lot 1189, Taman Puspa Uda, Kota Bharu	Rumah Kedai	1980	134,334
3.	Rumah Kelantan Baru, No, 22, Syarie Al-Baramikah, Madinet Nasr, Mesir	Flat Kediaman	1981	257,577
4.	Bangunan YAKIN, Bandar Baru Machang	Bangunan Perniagaan	1985	1,224,795
5.	Bangunan, Lot 715, Seksyen 11, Kota Bharu	Rumah Kedai	1987	210,000
6.	Kompleks YAKIN, Jalan Gajah Mati, Kota Bharu	Bangunan Pejabat	1990	11,764,290
7.	Lot 1180, 1181 & 1188, Seksyen 27, Kota Bharu	Rumah Kedai	1993	790,000
8.	Bangunan YAKIN, Gua Musang	Bangunan Perniagaan	1999	1,002,417
9.	Lot PT 2568 & 2569, Mahang West, Kok Lanas	Rumah Kedai	2002	368,000
10.	PT 2532 & 2533, Kok Lanas	Rumah Teres 2 Tingkat	2003	156,000
11.	PT 2521, 2522, 2523 & 2546, Kok Lanas	Rumah Teres 1 Tingkat	2004	332,000

Sumber :Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

**12.1.4 Kaedah Perolehan Aset**

Yayasan mempunyai beberapa kaedah semasa membuat perolehan aset Yayasan. Kaedah yang akan digunakan bergantung pada cara sesuatu aset diperoleh seperti berikut:

**a) Pemberian Kerajaan Negeri**

Yayasan akan mengenal pasti keperluan sesuatu tanah Kerajaan Negeri yang ingin dimilikinya berdasarkan keperluan semasa ataupun untuk jangka panjang. Setelah mengenal pasti lokasi dan kedudukan tanah, Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan akan menyediakan kertas kerja untuk dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Kecil Pelaburan. Ia kemudian diangkat ke Mesyuarat

Lembaga Pemegang Amanah untuk kelulusan dan permohonan akan dibuat kepada Kerajaan Negeri melalui Pejabat Tanah yang berkenaan.

**b) Pembinaan**

Perolehan aset melalui cara pembinaan akan dibuat dengan pelbagai cara mengikut keupayaan Yayasan sendiri iaitu dari segi kemampuan kewangan dan tenaga mahir.

**i) Bina Sendiri**

Yayasan akan membina bangunan dengan menggunakan peruntukannya sendiri ataupun memohon peruntukan daripada Kerajaan Negeri. Bagi melaksanakan pembinaan bangunan, Yayasan akan melantik kontraktor dan Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan akan bertanggungjawab ke atas pelaksanaan projek pembinaan tersebut sebagai Pengurus Projek.

**ii) Penswastaan**

Selain mengurus dan membina sendiri bangunannya, Yayasan juga membuat perolehan aset dengan cara penswastaan. Pihak pengurusan melalui Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan akan membuat kajian terhadap setiap cadangan usul yang diajukan oleh pihak swasta berkenaan cadangan projek pembinaan. Usul ini kemudiannya akan dibincangkan dalam Jawatankuasa Pelaburan yang mana seterusnya akan membuat cadangan kepada Mesyuarat Lembaga sama ada perolehan aset melalui penswastaan ini akan memberi pulangan kewangan yang baik kepada Yayasan atau sebaliknya. Bentuk pulangan kepada Yayasan adalah pelbagai dan biasanya dalam bentuk bayaran tunai, bangunan sebagai bayaran *in-kind* dan kombinasi kedua-dua tunai dan bayaran *in-kind*. Pulangan berbentuk bayaran *in-kind* ini biasanya menjadi pilihan bagi projek penswastaan pembangunan bercampur melibatkan pembinaan rumah kediaman, rumah kedai atau apartmen dan juga hotel. Pulangan berbentuk bangunan yang diterima itu akan dijual atau disewa kepada pihak yang berminat yang akan menjanakan keuntungan kepada Yayasan.

**c) Pembelian**

Yayasan akan melaksanakan perolehan aset secara pembelian melalui 2 cara dan bergantung kepada jenis aset untuk dibuat perolehan. Bagi perolehan aset yang akan melibatkan pulangan pelaburan kepada Yayasan, Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan akan diberi tanggungjawab untuk membuat kajian dan mengemukakan kertas kerja cadangan hasil kajiannya kepada Lembaga Pemegang Amanah untuk keputusan. Manakala bagi aset untuk kegunaan sendiri, Yayasan akan membuat cadangan perolehan melalui Mesyuarat Pengurusan dan diangkat untuk kelulusan Lembaga.

### **12.1.5 Penggunaan Aset**

Yayasan merancang untuk menggunakan aset yang diperoleh bagi tujuan penjanaan pendapatan dan kegunaan Yayasan sendiri, khususnya untuk pihak pengurusan dan kakitangan serta sebagai kemudahan kebajikan kepada golongan tertentu.

#### **a) Penjanaan Pendapatan**

Salah satu tujuan utama perolehan aset Yayasan adalah untuk menjana pendapatan Yayasan. Penjanaan pendapatan ini dirancang melalui perolehan aset tanah dan bangunan. Penjanaan pendapatan akan dibuat melalui pembalakan, perlombongan dan projek pertanian seperti tanaman pelbagai dan ekopelancongan, tanaman kelapa sawit dan juga ladang hutan. Manakala penjanaan hasil bangunan adalah melalui penyewaan dan juga jualan bangunan milik Yayasan. Bagi tempoh tahun 2005 hingga 2007 Yayasan menyasarkan hasil yang akan dikutip berjumlah RM24.24 juta. Butiran terperinci sasaran hasil Yayasan adalah seperti di **Jadual 26**.

**Jadual 26**  
**Sasaran Kutipan Hasil Yayasan**  
**Bagi Tempoh Tahun 2005 Hingga 2007**

Hasil	Tahun			Jumlah (RM Juta)
	2005 (RM Juta)	2006 (RM Juta)	2007 (RM Juta)	
Sewaan	5.69	2.52	3.80	12.01
Hasil Pertanian	0.10	0.10	0.14	0.34
<i>Tribute</i> Perhutanan	1.70	1.20	0.93	3.83
Jualan Galian	0.59	0.75	0.89	2.23
Usaha Sama Pembangunan Tanah	1.19	1.00	3.64	5.83
<b>Jumlah</b>	<b>9.27</b>	<b>5.57</b>	<b>9.40</b>	<b>24.24</b>

*Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

#### **i) Tanah**

Hasil tanah merupakan salah satu penjanaan hasil pendapatan tahunan utama kepada Yayasan. Pada tahun 2005, 2006 dan 2007, masing-masing dianggarkan dari penggunaan tanah dapat memberi pulangan berjumlah RM3.58 juta, RM3.05 juta dan RM5.60 juta. Hasil tanah ini akan dijanakan melalui hasil hutan, hasil pertanian dan hasil galian.

##### **• Hasil Hutan**

Yayasan merancang memperoleh pendapatan purata berjumlah RM1.28 juta setahun melalui penjualan hasil hutan iaitu penjualan konsesi balak kepada pihak swasta. Hasil hutan ini akan diperoleh melalui penjualan konsesi terhadap 1,000 ekar hutan di Kuala Krai Selatan yang dianggarkan berjumlah RM0.90 juta. Manakala RM0.30 juta juga akan diperoleh melalui

sumbangan oleh anak syarikat Yayasan iaitu Gainblend Sdn. Bhd. yang menguruskan projek pembalakan bagi pihak Yayasan. Yayasan juga bercadang untuk membuat permohonan tambahan bagi mendapatkan tanah hutan daripada Kerajaan Negeri.

- **Pertanian**

Yayasan mempunyai seluas 28,521 hektar tanah pertanian yang diperoleh daripada sumbangan/permohonan melalui Kerajaan Negeri. Tanah-tanah ini akan dibangunkan dengan tanaman kelapa sawit dan juga getah. Bagi merealisasikan projek ini, Yayasan akan bekerjasama dengan pihak lain yang berkemampuan dari segi sumber kewangan dan kepakaran. Pihak Yayasan hanya akan menyediakan tapak, manakala pihak yang berkenaan akan menyediakan sumber kewangan dan melaksanakan pembangunan projek. Sehingga tahun 2007, Yayasan memiliki tanah pertanian seperti pecahan di **Jadual 27**.

**Jadual 27**  
**Lokasi, Keluasan Dan Status Tanah Pertanian Yayasan**

Bil.	Lokasi	Status Tanah	Keluasan (ha)	Syarat Nyata
1.	Melor	Kekal	0.13	Dusun
2.	Telekong	Pajakan	97.10	Getah/Kelapa Sawit
3.	Ulu Nenggiri	Kekal	10,187.80	Pertanian
4.	Ulu Nenggiri	Pajakan	1,765.90	Pertanian
5.	Renok/Batu Papan	Pajakan	2,156	Pertanian
6.	Relai	Pajakan	8,558	Ladang
7.	Limau Kasturi	Pajakan	4,165	-
8.	Ciku	Pajakan	765	-
9.	Relai	Pajakan	458	-
10.	Gua Musang	Pajakan	247	-
11.	Relai	Pajakan	121	Pertanian

*Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

- **Hasil Galian**

Yayasan bercadang untuk menjalankan perlombongan emas di kawasan seluas 336 hektar di Bukit Ulu Berincing, Batu Melintang dan perlombongan manganese di dua kawasan Mukim Relai, Gua Musang di kawasan yang dimilikinya. Perlombongan ini akan dijalankan secara usaha sama dengan

pihak swasta dengan pembahagian pendapatan 90% syarikat dan 10% Yayasan. Anggaran pendapatan pada tahun 2005, 2006 dan 2007 masing-masing adalah berjumlah RM0.59 juta, RM0.75 juta dan RM0.89 juta.

## ii) Bangunan

Pendapatan hasil bangunan adalah diperoleh melalui penyewaan ruang pejabat/bangunan, rumah kediaman dan juga penjualan rumah kedai yang berada di Negeri Kelantan manakala bangunan Yayasan yang berada di luar negara iaitu di Mesir tidak menjanakan apa-apa pendapatan kerana Yayasan menyediakan tempat penginapan sebagai sumbangan kepada pelajar Kelantan tanpa dikenakan apa-apa bayaran. Jumlah bangunan yang dimiliki dan disewakan oleh Yayasan adalah seperti di **Jadual 28**.

**Jadual 28**  
**Lokasi, Jenis, Tahun Dan Kos Perolehan Bangunan Yayasan**

Bil.	Lokasi	Jenis Bangunan	Tahun Perolehan	Kos (RM)
1.	Taman Puspa Uda	Rumah Kedai	1980	134,334
2.	Bandar Machang	Bangunan Perniagaan	1985	1,224,795
3.	Jalan Tok Hakim	Rumah Kedai	1987	210,000
4.	Kompleks YAKIN	Bangunan Pejabat	1990	11,764,290
5.	Seksyen 27 Kota Bharu	Bangunan Perniagaan	1993	790,000
6.	Gua Musang	Bangunan Perniagaan	1999	1,002,417
7.	Kok Lanas	Rumah Kedai	2002	368,000
8.	Kok Lanas	Teres 2 Tingkat	2003	156,000
9.	Kok Lanas	Teres 1 Tingkat	2004	332,000

*Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

Pengurusan penjualan dan penyewaan tanah dan bangunan Yayasan akan dibuat dengan kaedah seperti berikut:

- **Pengurusan Penjualan Bangunan**

### Urus Sendiri

Sebahagian besar urusan penjualan tanah dan bangunan milik Yayasan akan diuruskan sendiri oleh Bahagian Pelaburan dan Pembangunan. Bahagian ini akan terlibat secara langsung dari peringkat awal pengurusan penjualan termasuk urusan promosi setelah bangunan ini sedia untuk dijual sehingga ke proses tukar hak milik dan tuntutan bayaran diselesaikan mahupun sekiranya perlu diambil tindakan mahkamah terhadap pembeli yang ingkar.

### **Lantikan Agen**

Yayasan juga akan mempertimbangkan keperluan untuk melantik agen bagi membuat kutipan sewa dan jualan bangunan bagi meringankan beban Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan. Selain itu, lantikan agen juga akan dibuat sebagai usaha tambahan untuk mempergiatkan pembayaran sewaan dan jualan melalui capaian pasaran yang lebih meluas.

### **Pemaju**

Bagi projek pembangunan yang dijalankan secara penswastaan yang mana pulangan yang diterima adalah dalam bentuk *in-kind*, status penjualan unit *in-kind* bergantung kepada terma perjanjian dan juga usaha sama yang dijalankan di antara Yayasan dan pemaju. Antara kaedah jualan yang akan disyaratkan dalam perjanjian ialah pemaju akan menguruskan jualan bagi pihak Yayasan. Yayasan akan memantau prestasi projek dan serahan unit *in-kind* disempurnakan sebagaimana yang disyaratkan dalam perjanjian.

- Pengurusan Penyewaan Bangunan**

Pengurusan penyewaan bangunan yang diurus sendiri oleh Yayasan akan dipertanggungjawabkan kepada Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan. Manakala kutipan hasil sewaan pula akan diswastakan bertujuan untuk melicinkan proses kutipan sewa. Keputusan atau kelulusan pelantikan syarikat adalah melalui Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah.

### **b) Kegunaan Pengurusan**

Yayasan juga akan menggunakan aset yang dimiliki untuk kegunaan operasi hariannya. Operasi pengurusan Yayasan dijalankan di bangunan Kompleks YAKIN, Kota Bharu. Keseluruhan tingkat 5 bangunan ini akan menempatkan semua kakitangan dan peralatan yang dimiliki Yayasan. Peralatan yang akan digunakan bagi tujuan pengurusan dan operasi Yayasan sehingga tahun 2007 adalah berjumlah RM1.05 juta termasuk kos 2 unit lif berjumlah RM330,000 dan aset yang lain seperti di **Jadual 29**.

**Jadual 29**  
**Peralatan Yang Dimiliki Yayasan**  
**Sehingga Tahun 2007**

Bil.	Jenis Aset	Kuantiti	Kos (RM)
1.	Peralatan Komputer	52	200,065
2.	Peralatan Pejabat	76	254,114
3.	Jentera	1	-
4.	Kenderaan	3	262,851
<b>Jumlah</b>			<b>1,047,030</b>

Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

### c) Sumbangan Kebajikan

Penubuhan asal Yayasan adalah bertujuan untuk memberi kemudahan pembelajaran kepada penduduk Negeri Kelantan khasnya. Selain bantuan kewangan, Yayasan juga memberi sumbangan melalui pembelian dua buah bangunan yang dijadikan asrama bagi kegunaan pelajar Kelantan yang belajar di Kaherah, Mesir. Asrama ini yang dibeli pada tahun 1979 dan 1981 oleh Kerajaan Negeri dengan harga masing-masing RM0.22 juta dan RM0.26 juta dapat menempatkan seramai 129 orang pelajar. Pihak pengurusan Yayasan menyerahkan pengurusan bangunan ini kepada Jawatankuasa Keluarga Pelajar Kelantan Mesir untuk pengurusan manakala peruntukan perbelanjaan penyenggaraan akan ditanggung oleh Yayasan.

#### 12.1.6 Penyenggaraan Aset

Penyenggaraan aset adalah bertujuan untuk memanjangkan jangka hayat sesuatu aset yang akan meningkatkan nilai tambah kepada penggunaan aset tersebut serta mengelakkan kos pembaikan yang tinggi dan berterusan. Penyenggaraan terutamanya aset bangunan adalah sebahagian aspek penting dan perlu diberi perhatian dalam pengurusan bangunan untuk memastikan bangunan sentiasa bersih, selamat dan berada dalam keadaan baik dan selesa untuk didiami. Selain itu, bagi tujuan promosi dan menarik minat pembeli dan penyewa, penyenggaraan yang berkala dapat mengekalkan premis daripada menjadi usang. Manakala bagi pengurusan penyenggaraan bangunan yang disewa, sewa pajak atau sewa beli adalah dipertanggungjawabkan kepada penyewa sebagai salah satu terma dalam perjanjian penyewaan atau pajakan. Bagaimanapun, sekiranya terdapat kerosakan atau aduan daripada penyewa, Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan akan melawat premis untuk mengesahkan kerosakan sebelum dilaporkan kepada pihak pengurusan untuk tindakan yang sewajarnya. Bagi kerosakan kecil yang melibatkan kos kurang dari RM300, penyenggaraan/pembaikan akan dilakukan oleh agen pengutip sewa dan kos akan ditolak daripada hasil kutipan sewa. Manakala bagi penyenggaraan kerosakan yang besar atau melibatkan kos yang tinggi, ianya akan dilakukan oleh pihak Yayasan melalui kontraktor yang dilantik. Ini adalah kerana Yayasan tidak mempunyai kepakaran dan kakitangan dalam bidang tersebut. Bagaimanapun kontraktor yang melaksanakan kerja bagi pihak Yayasan akan dipantau oleh Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan.

#### 12.1.7 Pelupusan Aset

Aset usang perlu dilupuskan bagi mengelakkan ia menjelaskan operasi dan juga mengurangkan kos penyenggaraan. Sebelum pelupusan dilaksanakan Bahagian Perkhidmatan, Kewangan Dan Audit akan mengenal pasti aset yang hendak dilupuskan. Senarai aset yang hendak di lopus akan dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Kecil Kewangan dan seterusnya diangkat ke Lembaga Pemegang Amanah untuk kelulusan pelupusan.

### **12.1.8 Keperluan Kewangan**

Yayasan akan membuat perancangan kewangan berkaitan pengurusan aset bagi perbelanjaan mengurus dan perbelanjaan pembangunan setiap tahun menerusi penyediaan bajet. Bagi tempoh 2005 hingga 2007 Yayasan telah memperuntukkan sejumlah RM6.72 juta bagi aktiviti berkaitan pengurusan bangunan. Butiran mengenai peruntukan kewangan yang dimohon dan telah pun diluluskan bagi tempoh tersebut adalah seperti di **Jadual 30**.

**Jadual 30**  
**Anggaran Perbelanjaan Mengurus Dan**  
**Pembangunan Bagi Tempoh 2005 Hingga 2007**

Perbelanjaan	Tahun		
	2005 (RM Juta)	2006 (RM Juta)	2007 (RM Juta)
Penyenggaraan Dan Pembaikan	0.44	0.46	0.46
Perkhidmatan Ikhtisas	0.11	0.11	0.20
Pengurusan Bangunan	0.35	0.35	0.37
Pengurusan Ladang	0.11	0.12	0.12
Insurans Bangunan	0.02	0.02	0.02
<b>Jumlah</b>	<b>1.03</b>	<b>1.06</b>	<b>1.17</b>
Tanah	0.50	-	-
Bangunan	-	1.0	1.0
Kenderaan	-	-	-
Kelengkapan Pejabat	0.11	0.11	0.14
Lain-lain Aset	0.05	0.05	0.50
<b>Jumlah</b>	<b>0.66</b>	<b>1.16</b>	<b>1.64</b>
<b>Jumlah Besar</b>	<b>1.69</b>	<b>2.22</b>	<b>2.81</b>

*Sumber: Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

Sumber kewangan bagi perbelanjaan mengurus dibiayai sendiri oleh Yayasan, manakala bagi perbelanjaan pembangunan ia juga dibiayai sendiri atau secara bersama melalui geran atau pinjaman daripada Kerajaan Negeri.

### **12.1.9 Kawalan Keselamatan**

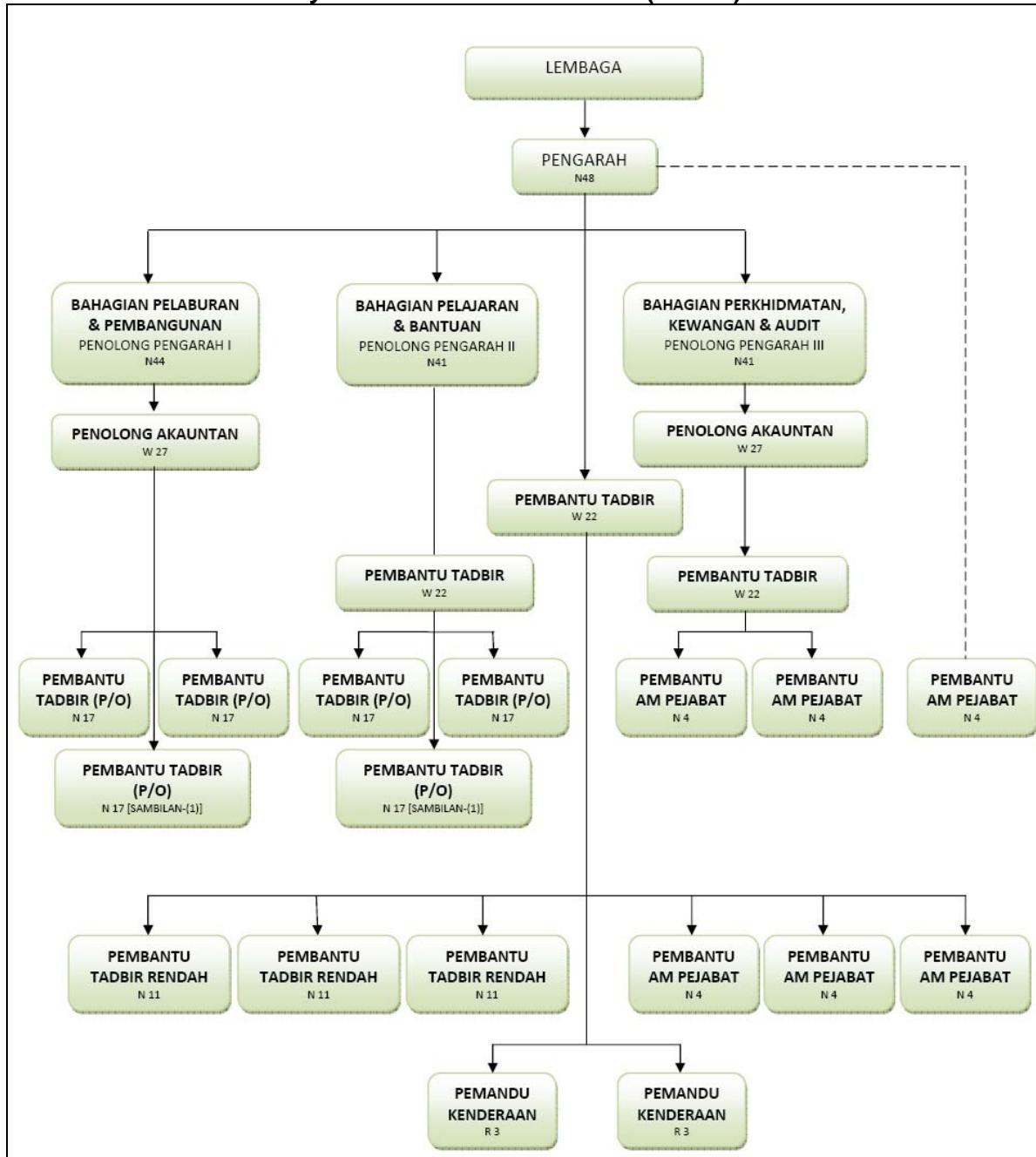
Kawalan keselamatan merupakan aspek penting bagi menjaga harta benda awam daripada dicuri atau dirosakkan oleh orang yang tidak bertanggungjawab. Yayasan akan melantik pengawal keselamatan daripada syarikat keselamatan bagi menjaga bangunan Wisma YAKIN dengan peruntukan sejumlah RM0.02 juta setahun. Pengawal keselamatan ini akan bertanggungjawab bagi mengawal bangunan tersebut daripada dicerobohi. Manakala bagi bangunan dan tanah yang lain, kawalan premis akan dipertanggungjawabkan kepada penyewa atau pemajak.

### **12.1.10 Keperluan Modal Insan**

#### **a) Guna Tenaga**

Yayasan diketuai oleh seorang Pengarah dan organisasi pentadbirannya terbahagi kepada 3 bahagian iaitu Bahagian Pelaburan dan Pembangunan, Bahagian Pelajaran dan Bantuan dan Bahagian Perkhidmatan, Kewangan dan Audit. Bahagian yang terlibat secara langsung dalam pengurusan aset tanah dan bangunan adalah Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan. Bahagian ini akan menguruskan aset tersebut bagi tujuan penjanaan hasil melalui pembangunan dan pelaburan aset Yayasan. Struktur organisasi bahagian yang terlibat dengan pengurusan aset adalah seperti di **Carta 9**.

**Carta 9**  
**Carta Organisasi**  
**Yayasan Kelantan Darul Naim (YAKIN)**



Sumber: Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

Semua pembangunan ke atas tanah Yayasan akan diuruskan oleh Bahagian Pelaburan dan Pembangunan setelah diluluskan oleh pihak Lembaga Pemegang Amanah. Antara fungsi bahagian ini adalah menerima permohonan atau cadangan pembangunan daripada pemaju, mendapatkan butir kos projek khususnya berkaitan pampasan tanah, bayaran premium, ukur, cukai tanah, konsultan, menguruskan pengambilan tanah dan hak milik, mendapatkan laporan penilaian daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta atau swasta, menyediakan kertas kerja mengenai cadangan projek dan penetapan harga penswastaan bagi kelulusan Lembaga Pemegang Amanah atau Jawatankuasa Penswastaan Negeri,

menguruskan penawaran projek termasuk penyediaan perjanjian penswastaan, memantau pembayaran atau tuntutan bayaran dan memastikan pulangan dalam bentuk aset diterima. Bahagian ini juga akan menguruskan penyediaan perjanjian jual beli atau penyewaan, memantau premis projek usaha sama dan menyediakan laporan kepada pihak pengurusan tertinggi, serta mengambil tindakan undang-undang terhadap penyewa atau penjual yang ingkar membuat pembayaran selain memantau kerja penyenggaraan dan bertindak atas aduan kerosakan. Manakala Bahagian Perkhidmatan, Kewangan dan Audit akan bertanggungjawab dalam menyediakan laporan kewangan bagi pendapatan usaha sama dan penyewaan aset kepada peringkat tertinggi.

Pada awal tahun 1992, Jabatan Perkhidmatan Awam telah meluluskan sebanyak 24 jawatan tetap terdiri daripada 4 pegawai Kumpulan Pengurusan dan Profesional manakala bakinya sebanyak 20 adalah pegawai Kumpulan Sokongan. Butiran terperinci mengenai perjawatan yang diluluskan itu bagi pegawai Kumpulan Pengurusan dan Profesional serta Kumpulan Sokongan adalah seperti di **Jadual 31**.

**Jadual 31**  
**Perjawatan Tetap Yayasan Yang Diluluskan**

Jawatan	Gred	Bilangan
Pengarah	N48	1
Penolong Pengarah Pelaburan & Pembangunan	N44	1
Penolong Pengarah Pelajaran & Bantuan	N41	1
Penolong Pengarah Perkhidmatan, Kewangan & Audit	N41	1
Penolong Pegawai Penilaian	W27	1
Penolong Akauntan	W27	1
Pembantu Tadbir	N22	3
Pembantu Tadbir (Pentadbiran)	N17	4
Pembantu Tadbir Rendah	N11	3
Pembantu Am Pejabat	N4	2
Pemandu Kenderaan Bermotor	R3	2
Pembantu Am Pejabat	N1	4
<b>Jumlah</b>		<b>24</b>

Sumber: Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

#### b) Latihan

Bahagian Perkhidmatan, Kewangan Dan Audit akan bertanggungjawab untuk menguruskan kursus dan seminar bagi mempertingkatkan pengetahuan dan kemahiran pegawai Yayasan. Kakitangan Yayasan akan dihantar untuk menghadiri kursus yang dianjurkan oleh Yayasan dan juga pihak luar seperti

Kerajaan Negeri dan juga agensi kerajaan yang lain. Yayasan tidak menyediakan perancangan kursus tetapi akan menerima jemputan berkursus dari semasa ke semasa. Menurut Penolong Pengarah Bahagian, kursus yang ditawarkan akan dirujuk kepada Ketua Bahagian masing-masing. Pegawai yang layak di bawah seliaannya akan dipilih untuk menghadiri kursus berkenaan mengikut keperluan.

#### **12.1.11 Kaedah Pemantauan Aset**

Mekanisme pemantauan yang teratur perlu diwujudkan supaya pengurusan aset yang dirancang dapat dilaksanakan bagi mencapai sasaran mahupun objektif yang ditetapkan. Mekanisme pemantauan yang ada diwujudkan di Yayasan adalah seperti berikut:

##### **a) Peringkat Ahli Lembaga**

Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah akan dirancang mengikut keperluan. Bagaimanapun kekerapan mesyuarat tidak ditetapkan dari awal. Antara perkara yang akan dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah adalah berkenaan status projek pembangunan tanah secara usaha sama yang akan dan sedang dilaksanakan, hasil pendapatan Yayasan, kedudukan kewangan Yayasan dan perjawatan Yayasan.

##### **b) Peringkat Pengurusan Yayasan**

Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan akan memantau kegiatan pembangunan aset di kawasan yang dibangunkan dan akan membuat laporan kepada Lembaga Pemegang Amanah pada setiap mesyuarat Lembaga. Selain bahagian tersebut, mesyuarat pengurusan Yayasan juga akan membincangkan dan memantau isu-isu berkaitan dengan kedudukan aset Yayasan seperti penyewaan, penyenggaraan dan pelupusan aset. Manakala Bahagian Perkhidmatan, Kewangan Dan Audit akan terlibat memantau setiap bulan pengurusan aset Yayasan dari segi pendapatan hasil sewaan dan hasil pajakan bangunan dan tanah Yayasan.

**Pada pandangan Audit pengurusan aset Yayasan telah dirancang dengan baik terutama bagi perancangan untuk menjanakan pendapatan kepada Yayasan.**

### **12.2 PELAKSANAAN**

#### **12.2.1 Polisi Aset Yayasan**

Polisi Lembaga Pemegang Amanah berkenaan penggunaan aset Yayasan adalah supaya dapat menjanakan aset yang ada untuk memberi pulangan seoptimum yang mungkin dalam bentuk kewangan kepada Yayasan. Ia supaya Yayasan dapat berdiri sendiri untuk menjalankan mandat yang diberikan tanpa mendapat bantuan daripada Kerajaan Negeri. Oleh yang demikian perolehan dan pelaburan terhadap aset ini telah mendapat perhatian yang serius daripada Ahli Lembaga. Semua cadangan bagi projek pembangunan sama ada melalui usaha sama atau pembinaan secara sendiri telah dibincangkan dengan teliti dalam Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah. Ini

terbukti sebagaimana keputusan Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah Bilangan 1 Tahun 2007 yang memutuskan supaya projek pembinaan hotel kos rendah di atas tanah Yayasan ditangguhkan disebabkan pihak pengurusan masih mencari alternatif pulangan terbaik kepada Yayasan. Ini adalah bagi mengelakkan berlaku kerugian kepada Yayasan.

**Pada pendapat Audit, Yayasan telah berjaya melaksanakan polisi asetnya dengan baik.**

### **12.2.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Undang-undang dan peraturan yang telah diguna pakai oleh Yayasan adalah seperti berikut:

#### **a) Enakmen Yayasan**

Enakmen Yayasan bilangan 9 tahun 1980 telah memperjelaskan tugas Yayasan yang membolehkan usaha ke arah memajukan sektor perumahan, pertanian, perusahaan dan perdagangan. Manakala Seksyen 15 Enakmen ini memberikan kuasa am kepada Yayasan untuk urusan perolehan, pemilikan harta tanah dan seterusnya kerja-kerja yang boleh dilaksanakan berkaitan harta tanah bagi tujuan memajukannya. Hasil daripada usaha ini dapat menjanakan pendapatan dan seterusnya akan dapat menyumbang kepada Tabung Pelajaran Yayasan. Semakan Audit mendapati perolehan harta tanah Yayasan adalah seiring dengan Enakmen penubuhannya.

#### **b) Kanun Tanah Negara 1965**

Yayasan tertakluk kepada Kanun Tanah Negara dalam mentadbir dan mengurus harta tanah yang dimilikinya. Peruntukan mengenai kuasa, syarat, pindah milik, pelupusan, sekatan, pembahagian dan kaedah perlu dipatuhi.

Seksyen 218 Kanun Tanah Negara menyatakan setiap pemajak perlu mendaftarkan pajakan di Pejabat Tanah yang berkenaan untuk menjamin hak milik pajakan tersebut. Pada tahun 1996 Yayasan telah memajakkannya di PT 2085, Lojing Gua Musang seluas 1,007 hektar kepada anak syarikat Yayasan iaitu Yakin Tea Sdn. Bhd. bagi tujuan penanaman teh dan sayuran di kawasan tersebut. Bagaimanapun Yayasan tidak mendaftar pajakan tersebut di atas nama Yakin Tea Sdn. Bhd. sebagai pajakan kedua (66 tahun). Yakin Tea Sdn. Bhd. gagal membangunkan tanah tersebut seperti mana mengikut perjanjian dan Yayasan sedang dalam proses mengambil tindakan untuk menamatkan perjanjian pajakan terhadap Yakin Tea Sdn. Bhd..

#### **c) Peraturan Kewangan Dan Perakaunan Yayasan**

Yayasan masih belum menyediakan peraturan kewangan dan perakaunannya sendiri. Bagaimanapun Yayasan telah menerima pakai peraturan yang

dikeluarkan oleh kerajaan seperti Arahan Perbendaharaan, Pekeliling Perbendaharaan, Pekeliling Kerajaan Negeri, piawaian perakaunan yang dikeluarkan oleh Lembaga Piawaian Perakaunan Malaysia (MASB) yang mana perlu dipatuhi dalam pengurusan kewangannya. Semakan terhadap Penyata Kewangan Beraudit Yayasan Bagi Tahun 2006 mendapat teguran berkaitan dengan pendedahan aset dalam penyata, keuntungan pelupusan aset tersalah nyata pada tahun semasa dan kerugian pelaburan dalam projek usaha sama tidak di rosot nilai. Ini tidak memberikan gambaran yang benar dan saksama tentang aset yang dimiliki oleh Yayasan dan untuk menjamin akauntabiliti pengurusan kewangannya. Rekod-rekod kewangan tentang aset Yayasan telah disediakan dan disimpan dengan teratur dan kemas kini.

**d) Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974**

Akta Kualiti Alam Sekeliling tahun 1974 telah memperuntukkan semua pembangunan di atas tanah yang melebihi 500 hektar (1,235 ekar), pembangunan di cerun bukit dan di kawasan tanah tinggi yang melebihi 3,000 kaki perlu mendapat kelulusan daripada Jabatan Alam Sekitar bagi menjamin pemeliharaan keadaan alam sekitar di kawasan pembangunan.

Yayasan mempunyai tanah seluas 3,927 hektar di Lojing Gua Musang yang mempunyai ketinggian di antara 2,000 kaki hingga 4,000 kaki yang bersempadan dengan Cameron Highlands. Kawasan ini mempunyai potensi bagi projek penanaman sayuran dan juga sebagai kawasan peranginan tanah tinggi. Manakala Yayasan juga terlibat dengan pengusahaan ladang kelapa sawit seluas 20,560 hektar di kawasan tanah yang dimilikinya. Yayasan telah menjalankan projek usaha sama dengan 10 buah syarikat swasta untuk membangunkan kawasan tersebut. Senarai syarikat terbabit adalah seperti di **Jadual 32**.

**Jadual 32**  
**Senarai Syarikat Yang Terlibat Membangunkan Tanah**  
**Yayasan Melebihi 1,235 Ekar (500 Hektar)**

Bil.	Nama Syarikat	Jenis Projek	Keluasan (ekar)	Jenis/Tahun Perjanjian
1.	Yakin Tea Sdn. Bhd.	Tanaman Teh Dan Sayuran	2,367	Usaha Sama/ 1989
2.	Lojing Highlands Resort Dev. Sdn. Bhd.	Ekopelancongan Dan Sayuran	3,714	Pajakan/ 1989
3.	Layar Abadi Sdn. Bhd.	Ekopelancongan Dan Sayuran	1,877	Pajakan/ 1999
4.	KPA Development Sdn. Bhd.	Ekopelancongan	1,746	Pajakan/ 2006
5.	Ladang Relai Sdn. Bhd.	Ladang Kelapa Sawit	21,163	Usaha Sama/ 1998
6.	First Nationwide Yakin Sdn. Bhd.	Ladang Kelapa Sawit	5,322	Usaha Sama/ 1999
7.	Teroka Pertiwi Sdn. Bhd.	Ladang Kelapa Sawit	10,297	Pajakan/ 2001
8.	Plentiful Gold-Class Sdn. Bhd.	Ladang Kelapa Sawit	11,000	Pajakan/ 2004
9.	U & I Corp. (M) Sdn. Bhd.	Ladang Kelapa Sawit	1,890	Pajakan/ 2004
10.	Acara Adil Plantation Sdn. Bhd.	Ladang Kelapa Sawit	1,133	Pajakan/ 2006

Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

Semakan Audit mendapati pihak Yayasan telah menyerahkan kepada syarikat pemaju untuk menyediakan Laporan Kualiti Alam Sekitar kepada Jabatan Alam Sekitar. Perkara ini telah dimasukkan dalam fasa perjanjian bersama pemaju. Semua syarikat telah menyediakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) seperti yang dikehendaki dan telah diluluskan sebelum pembangunan dijalankan.

**Pada pendapat Audit, Yayasan telah melaksanakan pengurusan asetnya mengikut tatacara undang-undang yang ada dengan memuaskan.**

### 12.2.3 Komponen Perolehan Aset

#### a) Perolehan Tanah

Proses perolehan tanah oleh Yayasan bermula dengan cadangan yang dibuat oleh orang perseorangan atau pihak syarikat swasta yang ingin memajukan tanah yang telah dicadangkan. Kertas kerja ini dipertimbangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan yang dianggotai oleh 5 orang ahli. Jawatankuasa ini mengkaji implikasi projek kepada Yayasan terutama dari segi kewangan dan kemudian diangkat kepada Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah untuk kelulusan.

Sepanjang tahun 2005 hingga tahun 2007, seluas 2,012 hektar tanah telah diberi milik oleh Kerajaan Negeri kepada Yayasan. Seluas 368 hektar daripadanya adalah merupakan tanah gantian kepada pengambilan balik disebabkan oleh

perlombongan manganese seluas 247 hektar dan juga pengambilan balik untuk Projek Tanaman Diraja seluas 121 hektar. Kesemua pemilikan tanah ini diberi secara pajakan 99 tahun dengan status sebagai tanah pertanian.

**b) Bangunan**

Dalam tempoh antara tahun 2005 hingga 2007, Yayasan telah meluluskan sebanyak 3 projek pembinaan bangunan iaitu Projek Usaha Sama Pembinaan Bangunan Rumah Kedai Kubang Kerian Fasa1 dengan Kelmedic Sdn. Bhd., Projek Pembinaan Hotel Kos Rendah di Kota Bharu dan Projek Usaha Sama Ekopelancongan dengan KPA Development Sdn. Bhd. Lawatan Audit ke tapak projek pembinaan bangunan rumah kedai di Kubang Kerian yang telah dimulakan pada tahun 2007 mendapati projek fasa pertama telah siap 70% seperti di **Foto 9**.

**Foto 9**

**Projek Pembinaan Bangunan Rumah Kedai Di Kubang Kerian**



Sumber : Jabatan Audit Negara

Tarikh : 23 Januari 2008

Lokasi : Bandar Baru Kubang Kerian

Bagi projek pembinaan hotel kos rendah pula belum dimulakan disebabkan pihak Yayasan masih mencari syarikat yang ingin bekerjasama dalam pembinaan ini. Bagi projek usaha sama ekopelancongan, pihak syarikat sedang menyediakan Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) untuk kelulusan Jabatan Alam Sekitar. Tapak projek adalah seperti di **Foto 10**.

**Foto 10**  
**Tapak Projek Ekopelancongan Dengan KPA**  
**Development Sdn. Bhd. Di Lojing**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 28 Januari 2008  
Lokasi : Tapak Projek KPA Development Di Lojing*

**Pada pendapat Audit komponen perolehan aset adalah baik.**

#### **12.2.4 Kaedah Perolehan Aset**

##### **a) Pembinaan**

Sehingga tahun 2007 Yayasan telah membina sendiri 3 buah bangunan di atas tanah miliknya melalui pemberian tender kepada kontraktor. Kerja pembinaan ini telah berjaya dilaksanakan dengan baik dan bangunan ini masih digunakan sehingga kini. Ketiga-tiga bangunan itu adalah seperti di **Jadual 33**.

**Jadual 33**  
**Perolehan Bangunan Yayasan Melalui Pembinaan**

Bil.	Perkara	Kos (RM juta)	Tahun Siap
1.	Rumah Kedai 4 Tingkat, Machang	1.22	1985
2.	Kompleks YAKIN	11.76	1990
3.	Bangunan YAKIN, Gua Musang	1.00	1999

*Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

Semakan Audit mendapati sepanjang tahun 2005, 2006 dan 2007 Yayasan tidak lagi bercadang untuk membina sendiri bangunan disebabkan kedudukan kewangan Yayasan tidak mengizinkannya berbuat demikian dan juga tiada kepakaran dalam guna tenaga bagi bidang tersebut.

**b) Pembelian**

Sehingga tahun 2007 Yayasan telah membeli 5 buah premis bangunan. Kesemua premis ini adalah bertujuan sebagai pelaburan kepada Yayasan kecuali bangunan yang berada di luar negara bertujuan untuk memberi kemudahan penempatan kepada pelajar Kelantan yang belajar di Mesir. Senarai premis ini adalah seperti di **Jadual 34** dan contoh premis luar negara berkenaan adalah seperti di **Foto 11**.

**Jadual 34**  
**Perolehan Bangunan Yayasan Melalui Pembelian**

Bil.	Perkara	Kos (RM Juta)	Tahun Belian
1.	Bangunan No. 21, Sherie El-Iman, Madinet El-Nasr, Mesir	0.22	1979
2.	No. 20, Lot 951 & 1189, Taman Puspa Uda	0.13	1980
3.	No. 22, Syarie Al-Baramikah, Madinet Nasr, Mesir	0.26	1981
4.	Lot 715, Jalan Tok Hakim, Kota Bharu	0.21	1987
5.	Lot 1180, 1181 & 1188, Seksyen 27, Kota Bharu	0.79	1993

Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

**Foto 11**

**Rumah Kelantan Baru Kaherah, Mesir Yang Dibeli Untuk Kegunaan Pelajar Negeri Kelantan**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 12 November 2007  
Lokasi : Rumah Kelantan Baru, Kaherah, Mesir

Semakan Audit mendapati semua proses pembelian dan merekodkan premis telah dilaksanakan dengan sempurna.

### c) Usaha Sama

Bagi mempercepatkan proses kemajuan pembangunan ke atas aset tanah miliknya, Yayasan telah mengambil inisiatif dengan membuka tawaran secara usaha sama kepada pihak swasta untuk membina bangunan di atas tanah kepunyaannya. Yayasan menyediakan tapak manakala pemaju membina bangunan dan membiayai kos projek tersebut. Sehingga kini terdapat dua projek usaha sama pembinaan bangunan dijalankan oleh Yayasan iaitu pembangunan tanah Mukim Mahang West, Machang dan pembinaan bangunan pusat perubatan di bandar Kubang Kerian, Kota Bharu. Projek pembangunan tanah Mukim Mahang West di Machang merupakan satu projek usaha sama di antara Yayasan dengan Atira Development (M) Sdn. Bhd. di atas 12 lot tanah seluas 0.47 ekar. Projek ini adalah bagi membangunkan lot-lot rumah kedai dan rumah teres yang mana telah pun siap dilaksanakan pada tahun 2004. Sebagai balasan Yayasan telah diberikan 2 buah kedai 2 tingkat, sebuah rumah teres 2 tingkat dan 5 buah rumah teres 1 tingkat. Ianya seperti yang dinyatakan dan dipersetujui dalam perjanjian dengan pemaju.

Manakala bagi projek pembinaan bangunan pusat perubatan yang dicadangkan di atas tanah seluas 6 ekar oleh syarikat usaha sama Yayasan iaitu Kelmedic Sdn. Bhd. pula telah ditukarkan kepada projek bangunan komersial untuk dijual kepada pihak yang berminat. Bangunan yang sedang dibina ini mengandungi 26 lot rumah kedai 3 dan 4 tingkat. Tinjauan Audit ke tapak projek pada penghujung bulan Januari 2008 mendapati projek tersebut 70% siap dan dijangka dapat disiapkan sepenuhnya pada bulan Jun 2008. Sebagai balasan Yayasan akan mendapat 30% daripada keuntungan jualan rumah kedai tersebut. Contoh projek usaha sama bangunan Yayasan adalah seperti di **Foto 12** dan **13**.

**Foto 12**

**Contoh Rumah Teres Di Mahang West**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Mahang West, Machang

**Foto 13**

**Projek Usaha Sama Di Kubang Kerian**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Bandar Baru Kubang Kerian

**d) Perolehan Tanah Secara Anugerah/Pemberian Kerajaan**

Sepanjang tahun 2005 hingga 2007 Yayasan telah memperoleh tanah seluas 826 hektar daripada Kerajaan Negeri melalui permohonan Yayasan. Kesemua tanah tersebut telah diberikan secara pajakan oleh Kerajaan Negeri. Seluas 458 hektar daripada sejumlah 826 hektar tanah itu adalah merupakan pemilikan tanah hasil daripada permohonan baru manakala bakinya 368 hektar lagi merupakan pemberian tanah gantian yang mana tanah asalnya terlibat dalam pengambilan balik tanah bagi tujuan perlombongan manganese dan juga Projek Tanaman Diraja.

Semakan Audit terhadap kertas kerja laporan projek pembangunan Yayasan yang meliputi semua tanah pemberian kepada Yayasan mendapati tanah yang dianugerahkan oleh Kerajaan Negeri kepada Yayasan di kawasan Aring, Gua Musang seluas 2,000 ekar tidak sesuai untuk aktiviti pertanian kerana ia bercerun curam. Jumlah keluasan tanah yang diterima adalah 8,558 hektar berbanding dengan jumlah keluasan tanah yang diluluskan dan dibayar premium 9,207 hektar.

**Pada pendapat Audit kaedah perolehan aset Yayasan adalah baik.**

**12.2.5 Penggunaan Aset**

Aset yang diperoleh oleh Yayasan perlu digunakan secara optimum bagi memberi pulangan yang tinggi dan manfaat sepenuhnya kepada Yayasan.

**a) Penjanaan Pendapatan**

Penjanaan pendapatan dari aset yang dimiliki adalah merupakan konsep yang perlu diterapkan oleh Yayasan sebagaimana tujuan sesuatu aset tersebut diperoleh. Bagi tempoh 2005 hingga 2007 Yayasan telah dapat memungut hasil berjumlah RM13.92 juta daripada aktiviti sewaan premis, pulangan pertanian, *tribute* perhutanan, jualan galian dan projek usaha sama. Butiran terperinci hasil yang kutip adalah seperti di **Jadual 35**.

**Jadual 35**  
**Hasil Aset Yayasan**  
**Bagi Tempoh 2005 Hingga 2007**

Hasil	Tahun			Jumlah (RM Juta)
	2005 (RM Juta)	2006 (RM Juta)	2007 (RM Juta)	
Sewaan	4.07	4.34	2.48	10.89
Hasil Pertanian	0.13	0.04	0.29	0.46
<i>Tribute</i> Perhutanan	0.94	0.21	0.93	2.08
Jualan Galian	0.06	-	0.19	0.25
Usaha Sama Pembangunan Tanah	0.24	-	-	0.24
<b>Jumlah</b>	<b>5.44</b>	<b>4.59</b>	<b>3.89</b>	<b>13.92</b>

*Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

### i) Tanah

- **Pembalakan**

Pada tahun 2005 pendapatan daripada *tribute* pembalakan adalah berjumlah RM0.94 juta menurun kepada RM0.21 juta pada tahun 2006. Bagaimanapun pendapatan ini telah meningkat kepada RM0.93 juta pada tahun 2007. Ini adalah disebabkan oleh pembukaan kawasan baru iaitu di Blok B, H.S Jentiang, Kuala Krai Selatan yang seluas 1,000 ekar. Pembukaan kawasan baru ini adalah bagi menjalankan projek ladang hutan secara usaha sama dengan Syarikat Kilang Papan Sri Jabi Sdn. Bhd. Sehingga tahun 2007 sebanyak 2 blok telah ditebang dengan jumlah keluasan 2,000 ekar. Manakala masih terdapat 3 blok yang tinggal dengan keluasan 3,000 ekar dan dianggarkan akan menjanakan pendapatan kepada Yayasan berjumlah RM3.0 juta bagi 3 tahun akan datang. Selepas itu, Yayasan perlu memohon tanah pembalakan baru daripada Kerajaan Negeri.

- **Pertanian**

**Tanaman Sayuran/Pelbagai/Ekopelancongan**

Tanah Tinggi Lojing merupakan kawasan yang strategik untuk penanaman sayuran, strawberi dan juga sebagai kawasan peranginan kerana udara dan suhunya sederhana sejuk dan bersempadan dengan pusat sayuran Cameron Highlands. Yayasan memiliki 4 bidang tanah yang meliputi keluasan berjumlah 5,337 hektar. Yayasan telah memberi pajakan selama 99 tahun kepada 4 syarikat seperti di **Jadual 36**.

**Jadual 36**  
**Senarai Syarikat Dan Pajakan Tanah Yayasan Di Lojing**

Bil.	Syarikat	Keluasan (ha)	Tahun	Tujuan Pajakan
1.	Lojing Highlands Resort Development Sdn. Bhd.	1,505	1989	Tanaman bunga, sayuran dan chalet
2.	Yakin Tea Sdn. Bhd.	2,367	1989	Teh, sayuran dan bunga
3.	Layar Abadi Sdn. Bhd.	759	1999	Bunga, sayuran dan chalet
4.	KPA Development Sdn. Bhd.	706	2006	Taman tema, Resort, bunga dan sayur

Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

Tiga syarikat tersebut di atas iaitu Syarikat Lojing Highlands Resort Development Sdn. Bhd., Yakin Tea Sdn. Bhd. dan Syarikat Layar Abadi Sdn. Bhd. telah menjalankan aktiviti penanaman sayuran manakala Syarikat Layar Abadi Sdn. Bhd. lagi masih menunggu kelulusan EIA. Menurut perjanjian semua syarikat perlu membayar sejumlah tidak kurang daripada RM24,000 setahun kepada Yayasan sebagai bayaran pajakan tanah.

Bagaimanapun ketiga-tiga syarikat iaitu Yakin Tea Sdn. Bhd., Lojing Highlands Resort Development Sdn. Bhd. dan Layar Abadi Sdn. Bhd. kurang berjaya menguruskan tanah seperti yang termaktub dalam perjanjian.

Yakin Tea Sdn. Bhd. telah gagal dalam menjalankan aktiviti penanaman teh dan kini telah memberi tumpuan kepada penanaman sayuran seperti tomato, kubis, lobak dan sebagainya. Lawatan Audit ke tanah kepunyaan Yakin Tea Sdn. Bhd. mendapati syarikat telah memecahkan tanah kepada lot-lot kecil dan menyewakannya kepada pengusaha sayur daripada Cameron Highlands dengan harga RM200 seekar sebulan. Keadaan kawasan penanaman sayur Yakin Tea Sdn. Bhd. adalah seperti di **Foto 14** dan **15**.

**Foto 14**  
**Kawasan Baru Disewakan Kepada Pengusaha Sayur**  
**Di Tapak Yakin Tea Sdn. Bhd.**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 28 Januari 2008  
Lokasi: Lojing, Gua Musang*

**Foto 15**  
**Kawasan Yang Telah Sewakan Kepada Pengusaha Sayur**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 28 Januari 2008  
Lokasi: Lojing, Gua Musang*

Menurut Laporan Kewangan Yayasan bagi tahun 2006, syarikat mempunyai tunggakan bayaran pajakan berjumlah RM0.37 juta kepada Yayasan. Yayasan telah mengambil tindakan mahkamah untuk menamatkan kontrak pajakan dengan Yakin Tea Sdn. Bhd. dan dalam pertimbangan mahkamah.

Manakala Lojing Highland Resort Development Sdn. Bhd. yang akan membangunkan resort pula gagal menjalankan aktiviti seperti yang dicadangkan kerana masalah ketiadaan jalan masuk ke kawasan tersebut dan pembinaan jalan memerlukan perbelanjaan yang besar kerana kawasan tersebut berbukit-bukit. Yayasan juga sedang meneliti perjanjian untuk penamatan perjanjian pajakan dengan syarikat tersebut. Jalan ke kawasan tersebut telah rosak teruk disebabkan aktiviti penanaman sayur seperti di **Foto 16**.

**Foto 16**  
**Jalan Ke Kawasan Lojing Highland Resort**  
**Development Sdn. Bhd. Rosak Teruk**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
 Tarikh: 28 Januari 2008  
 Lokasi: Lojing, Gua Musang*

#### **Projek Ladang Kelapa Sawit**

Yayasan mengadakan projek usaha sama dengan 2 syarikat dan memajakkan tanah kepada 4 syarikat bagi tujuan penanaman kelapa sawit. Keluasan yang dianggarkan adalah berjumlah 22,349 hektar. Senarai syarikat yang mengikat perjanjian usaha sama dan pajakan dengan Yayasan adalah seperti di **Jadual 37**.

#### **Jadual 37**

##### **Senarai Syarikat Yang Mengusahakan Projek Ladang Kelapa Sawit**

Bil.	Syarikat	Keluasan (ha)	Jenis	Tahun Perjanjian
1.	Ladang Relai Sdn. Bhd.	8,558	Usaha sama	2000
2.	First Nationwide Yakin Sdn. Bhd.	2,152	Usaha sama	2005
3.	Teroka Pertiwi Sdn. Bhd.	4,165	Pajakan	2001
4.	Plentiful Gold-Class Sdn. Bhd.	4,451	Pajakan	2004
5.	U & I Corp. (M) Sdn. Bhd.	1,890	Pajakan	2004
6.	Acara Adil Plantation Sdn. Bhd.	1,133	Pajakan	2006

*Sumber :Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

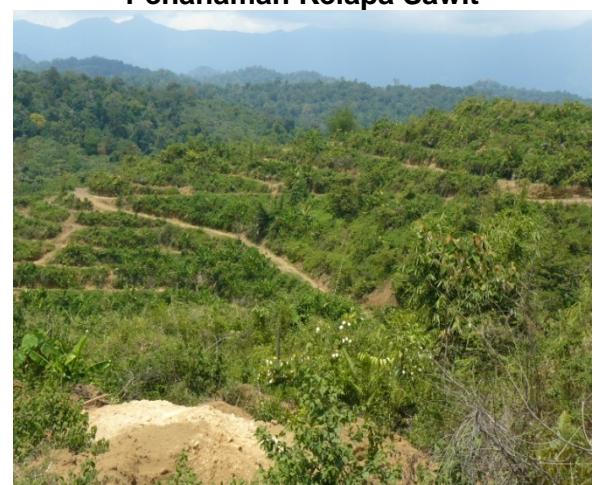
Menurut perjanjian, pulangan dari pelaburan ini kepada Yayasan adalah dalam bentuk saham syarikat dan kewangan iaitu premium pajakan, sumbangan tahunan, dividen tahunan serta bayaran tahunan. Semakan Audit mendapati Teroka Pertiwi Sdn. Bhd. yang membuat pajakan untuk penanaman kelapa sawit selama 66 tahun bermula pada tahun 2001 tidak berjaya seperti yang dirancang. Ladang kelapa sawit tersebut telah ditumbuhki pokok-pokok perosak seperti anak-anak kayu, tumbuhan liar dan pokok buluh. Ladang ini sudah tidak ekonomik disenggarakan kerana tidak menepati *Standard Estate Practice*. Hampir keseluruhan jalan dan jambatan rosak serta jalan ladang tidak mencukupi. Syarikat menghadapi masalah dengan kontraktor *turnkeynya* kerana gagal dan telah meninggalkan projek sejak tahun 2004. Kini syarikat sedang berunding dengan pihak Yayasan untuk pengurangan sewa tahunan yang sepatutnya berjumlah RM150 seekar setahun dan juga memohon untuk menangguhkan tarikh permulaan bayaran sewa tahunan yang sepatutnya bermula pada tahun 2007.

Selain itu bagi pajakan tanah kepada Plentiful Gold-Class Sdn. Bhd., seluas 4,451 hektar tanah telah dipajak kepada syarikat selama 66 tahun dengan bayaran pajakan bermula pada tahun ke enam dengan kadar RM100 seekar setahun. Yayasan mendapat balasan pendahuluan pajakan berjumlah RM2.20 juta semasa menandatangani perjanjian. Lawatan Audit ke tapak projek tanaman kelapa sawit yang diusahakan oleh Plentiful Gold-Class Sdn. Bhd. mendapati proses penanaman anak benih dilakukan secara berperingkat oleh syarikat yang membuat pajakan tanah Yayasan seperti yang telah dicadangkan di Mukim Ulu Relai, Gua Musang seperti di **Foto 17** dan **18**.

**Foto 17**  
**Tanaman Usaha Sama Kelapa Sawit**



**Foto 18**  
**Sebahagian Tanah Diteres Untuk Penanaman Kelapa Sawit**



*Sumber :Jabatan Audit Negara  
Tarikh :20 April 2008  
Lokasi :Sg. Aring, Gua Musang*

Semakan Audit seterusnya mendapati pihak syarikat telah memajakkan semula tanah ini kepada orang perseorangan dengan bayaran berjumlah RM5,000 bagi satu plot seluas 250 depa (1/4 ekar). Melalui prospektus projek yang dinamakan *Country Heights Grower Scheme*, syarikat memecahkan 4,400 hektar tanah menjadikan 40,000 grower's plot dengan pulangan 8% bagi 3 tahun pertama dan tahun seterusnya sehingga 20 tahun kemudian mengikut kadar pasaran kelapa sawit. Secara keseluruhan syarikat dijangka memperoleh lebih kurang RM200 juta melalui skim yang dilancarkan ini. Pelancaran skim ini telah melanggar perjanjian yang ditandatangani kerana tidak mendapat kebenaran terlebih dahulu daripada Yayasan yang merupakan tuan punya tanah. Bagaimanapun skim ini tidak mengubah status pajakan tanah Yayasan kepada syarikat.

- **Hasil Galian**

Tanah milik Yayasan mempunyai potensi bagi aktiviti perlombongan logam. Antara logam yang didapati di atas tanah milik Yayasan adalah emas dan manganese (timah hitam). Bagi perlombongan emas satu usaha sama dengan Kelgold Sdn. Bhd. masih di peringkat penjelajahan (cari gali) di Bukit Ulu Brincing, Batu Melintang sejak tahun 2005. Pada masa ini masih tiada pendapatan melalui projek usaha sama ini.

Manakala perlombongan manganese di Relai, Gua Musang yang dijalankan secara usaha sama dengan 2 buah syarikat iaitu Centamin Construction Sdn. Bhd. seluas 654 ekar pada tahun 1992 dan Takrif Baru Sdn. Bhd. seluas 256 ekar pada tahun 2005. Mengikut perjanjian usaha sama di antara syarikat dengan Yayasan pulangan kewangan kepada Yayasan adalah 10% daripada hasil jualan manganese. Lawatan Audit ke tapak perlombongan manganese mendapati kerja-kerja melombong sedang dijalankan oleh syarikat seperti di **Foto 19** hingga **21**.

**Kerja Melombong Sedang Dijalankan Di Lombong Takrif Baru Sdn. Bhd.**

**Foto 19**



Tanah yang mengandungi manganese dikorek dengan jentolak dan diangkut dengan lori ke tapak pengasingan

**Foto 20**



Pengasingan manganese dilakukan oleh mesin pengasingan

**Foto 21**



Simpanan manganese sedia untuk dijual

Sumber : Jabatan Audit Negara

Tarikh : 20 April 2008

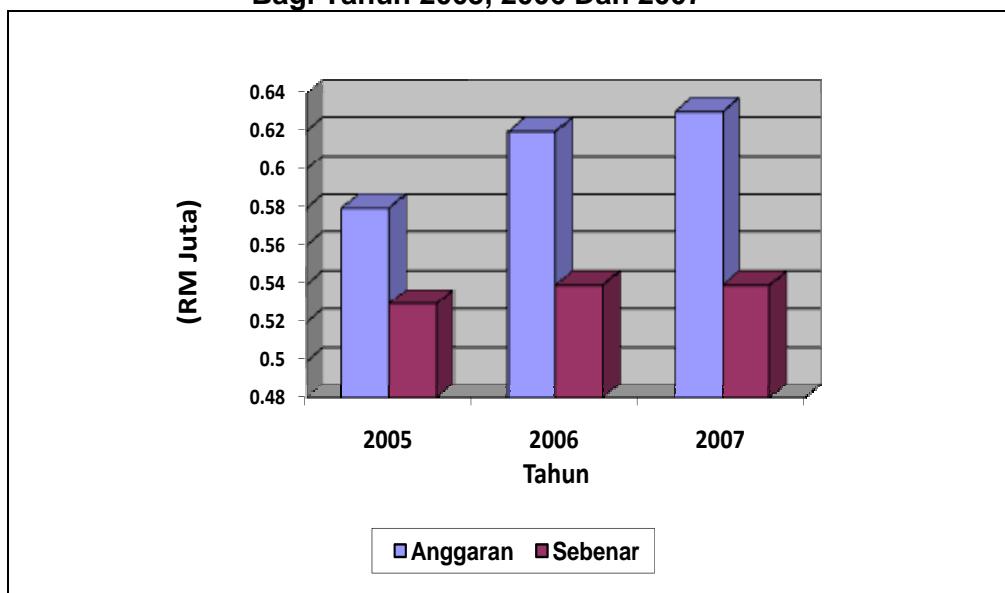
Lokasi : Sg. Aring, Gua Musang

Pada tahun 2005 Yayasan memperoleh sejumlah RM60,000 tribute lombong daripada Centamin Development Sdn. Bhd. manakala tiada pendapatan sumbangan tribute daripada syarikat ini diperoleh pada tahun 2006. Ini adalah disebabkan syarikat memberhentikan perlombongan kerana kekurangan permintaan. Pada tahun 2007 Yayasan menerima sumbangan berjumlah RM0.24 juta daripada kedua-dua syarikat iaitu Centamin Development Sdn. Bhd. berjumlah RM0.06 juta dan Takrif Baru Sdn. Bhd. berjumlah RM0.18 juta. Semakan Audit mendapati Yayasan hanya menerima maklumat yang disediakan oleh syarikat berkaitan dengan jumlah manganese yang terjual iaitu berdasarkan permohonan permit pengeluaran bijih kepada Pejabat Tanah Dan Jajahan. Manakala semasa pembayaran tribute kepada Yayasan, syarikat hanya menyertakan dokumen sijil daripada CCIC Malaysia Commodities Inspection Sdn. Bhd. sebagai bukti penjualan manganese bersama cek pembayaran. Semakan Audit mendapati harga jualan manganese yang diisyiharkan pula tidak berubah sejak dari tahun 2005 iaitu berharga RM100 per tan metrik.

- **Bangunan**

Penyewaan ruang di premis bangunan Yayasan merupakan hasil pendapatan utama bagi aset bangunan. Sewaan premis ini melibatkan 7 buah premis yang dimiliki oleh Yayasan. Pendapatan tahunan Yayasan hasil sewaan premis ini adalah masing-masing berjumlah RM0.53 juta, RM0.54 juta dan RM0.54 juta pada tahun 2005, 2006 dan 2007. Perbandingan antara anggaran dan pendapatan sebenar hasil sewaan premis Yayasan adalah seperti di **Carta 10**.

**Carta 10**  
**Perbandingan Anggaran Dan Hasil Sewa Premis Yayasan**  
**Bagi Tahun 2005, 2006 Dan 2007**



Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

Penerimaan hasil sewaan premis berkurangan berbanding anggaran adalah disebabkan oleh kekurangan penyewa di Kompleks YAKIN, Kota Bharu. Orang ramai kurang berminat menyewa premis ini disebabkan kedudukannya dalam bandar Kota Bharu yang menyukarkan pihak pengurusan Yayasan menyediakan kawasan tempat letak kereta percuma kepada para penyewa. Bagi meringankan beban tugasnya, Yayasan telah melantik Tetuan Hartanah Hadi & Sekutu bagi mengutip sewaan di semua premis Yayasan. Bagi Bangunan YAKIN di Gua Musang, kadar bayaran kepada Tetuan Hartanah Hadi & Sekutu adalah sebanyak 7.5% daripada hasil kutipan sewa bulanan yang diperoleh dan kos perjalanan pula berjumlah RM150 sebulan manakala kadar bayaran premis lain yang dikenakan adalah seperti di **Jadual 38**.

**Jadual 38**  
**Kadar Bayaran Kepada Tetuan Hartanah Hadi & Sekutu**  
**Bagi Kutipan Sewa**

Bil.	Premis	Kadar Bayaran (Sebulan) (RM)	Kos Perjalanan (Sebulan) (RM)
1.	Kompleks YAKIN	2,000	Tiada
2.	Kok Lanas	0	Tiada
3.	Machang	500	50
4.	Jalan Tok Hakim	100	Tiada
5.	Taman Uda Murni	100	Tiada
6.	Jalan Kebun Sultan	450	Tiada

*Sumber : Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

Mengikut syarat perjanjian, syarikat dikehendaki menyerahkan kutipan sewa kepada Yayasan setiap bulan selepas kutipan. Selain itu syarikat juga dikehendaki melaporkan kepada Yayasan tentang penyewa yang gagal menjelaskan sewaan. Semakan Audit mendapati prestasi pungutan sewaan tidak memuaskan kerana terdapat tunggakan hasil sewaan tahun 2005, 2006 dan 2007 masing-masing berjumlah RM0.40 juta, RM0.39 juta dan RM0.14 juta. Pada tahun 2007 terdapat 14 penyewa yang gagal menjelaskan hutang melebihi 3 bulan yang berjumlah RM69,871. Ini adalah disebabkan kurangnya tindakan yang diambil oleh pihak Tetuan Hartanah Hadi & Sekutu terhadap penyewa yang gagal menjelaskan bayaran sewa. Selain itu pihak Audit juga mendapati, syarikat lewat menyerahkan kutipan sewa sehingga 2 bulan menyebabkan rekod penyewa yang diselenggarakan oleh syarikat berbeza dengan rekod Yayasan. Tinjauan Audit terhadap bangunan Yayasan di Mahang West

mendapati penyewa telah menyewakan sebahagian ruang kepada penyewa lain tanpa kelulusan Yayasan seperti di **Foto 22**.

**Foto 22**

**Penyewa Asal Menyewakan Tingkat Atas Kepada Peniaga Lain**



Sumber : Jabatan Audit Negara

Tarikh : 23 Januari 2008

Lokasi: Mahang West, Machang

**b) Kegunaan Pengurusan**

Pengurusan Yayasan telah menjalankan operasinya di tingkat 5 dengan menempatkan seramai 26 orang kakitangan. Lawatan Audit ke ruangan ini mendapati keadaannya adalah selesa. Pihak Yayasan dapat menyediakan semua ruangan yang diperlukan seperti bilik pegawai, ruang kakitangan am, bilik mesyuarat, bilik fail, bilik sembahyang dan juga *pantry*. Selain itu ruangan ini juga menempatkan kaunter penerimaan hasil. Manakala bagi penyimpanan kenderaan pula, Yayasan telah menggunakan ruangan tempat letak kereta yang terletak di bahagian bawah bangunan ini.

**c) Sumbangan Kebajikan**

Penubuhan Yayasan adalah bertujuan memberi kemudahan pembelajaran kepada penduduk Negeri Kelantan khasnya sama ada yang sedang belajar di dalam atau di luar negara. Selain sumbangan dalam bentuk kewangan seperti pinjaman dan biasiswa, Yayasan juga telah memberi sumbangan dua buah asrama bagi kegunaan pelajar Kelantan yang belajar di Kaherah, Mesir. Asrama ini yang dibeli dengan kos berjumlah RM0.48 juta pada tahun 1979 dan 1981 oleh Kerajaan Negeri bagi menempatkan pelajar Kelantan di Kaherah, Mesir. Kedua-dua asrama ini dikenali dengan rumah Kelantan Lama dan rumah Kelantan Baru. Rumah Kelantan Lama terletak di tingkat 1 dan 2 di bangunan 7 tingkat. Tingkat lain dimiliki oleh orang perseorangan/syarikat beralamatkan No. 21 Sherie El-Iman, Ibnu Hanbal Haye El-Sharie, Madinet El-Nasr, Mesir. Bangunan ini dijadikan

asrama lelaki dan wanita. Rumah Kelantan Baru pula merupakan bangunan 5 tingkat yang beralamatkan di No. 22 Syarie Al-Baramikah Blok 46 Hayyu Sabie Madinet Nasr, Mesir. Bangunan ini juga dijadikan asrama untuk pelajar lelaki dan wanita selain digunakan untuk menempatkan perpustakaan, dewan, pejabat pentadbiran dan bilik penerbitan. Pihak Audit difahamkan bahawa Yayasan hanya menyediakan bangunan sahaja untuk tujuan sebagai tempat asrama para pelajar manakala kemudahan penginapan asas yang lain seperti katil, almari dan peralatan dapur perlu disediakan oleh pelajar itu sendiri. Pengurusan kedua-dua buah asrama ini dilaksanakan oleh Jawatankuasa Keluarga Pelajar-pelajar Kelantan Mesir. Pengurusan yang dilakukan oleh Jawatankuasa ini adalah seperti pengurusan harian asrama, pemilihan penyewa, kutipan hasil sewaan dan penyenggaraan. Oleh kerana kekurangan tempat, Jawatankuasa Keluarga Pelajar-pelajar Kelantan Mesir memberi keutamaan penginapan kepada pelajar-pelajar tahun satu dan semasa lawatan, asrama ini telah menempatkan seramai 129 orang pelajar. Melalui soal selidik yang dijalankan, 100% responden menyatakan bahawa asrama ini telah diuruskan dengan baik oleh Jawatankuasa Keluarga Pelajar-pelajar Kelantan Mesir. Dua puluh peratus daripadanya menyatakan bahawa pihak Yayasan perlu menambahkan lagi asrama seperti ini bagi menempatkan lebih ramai pelajar negeri ini yang berjumlah kira-kira 1,500 orang yang berada di Mesir. Tinjauan Audit mendapati bangunan Rumah Kelantan Lama dan Baru di Mesir adalah dalam keadaan baik dan memberi manfaat kepada para pelajar. Kemudahan asas yang disediakan sendiri oleh pelajar juga dalam keadaan baik kecuali peti ais dan dapur masak di Rumah Kelantan Lama yang telah uzur seperti di **Foto 23** dan **24**.

**Foto 23**  
**Peralatan Dapur Di Rumah Kelantan  
Lama Di Kaherah Mesir**



**Foto 24**  
**Pintu Peti Ais Yang Diikat Dengan Tali**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 12 November 2007  
Lokasi : Rumah Kelantan Lama, Mesir

Bangunan rumah Kelantan Lama dan Baru terletak di lokasi yang sesuai dan wajar. Menurut pelajar dengan adanya bangunan ini telah dapat mengurangkan beban mereka untuk menyewa bangunan di sekitar tempat belajar yang sewanya semakin meningkat berbanding sebelum ini. Bagaimanapun kelompok pelajar di

asrama ini berharap Yayasan dapat memberikan kemudahan tambahan seperti peti ais dan dapur masak yang baru bagi menggantikan peralatan yang telah uzur.

**Pada pendapat Audit penggunaan aset Yayasan adalah kurang memuaskan.**

#### **12.2.6 Penyenggaraan Aset**

Penyenggaraan aset adalah bertujuan untuk memanjangkan jangka hayat sesuatu aset dan ini sebagai nilai tambah kepada penggunaan aset tersebut serta mengelakkan kos penyenggaraan dan pembaikan yang tinggi. Kaedah penyenggaraan aset Yayasan bergantung kepada jenis aset tersebut.

##### **a) Pengurusan Penyenggaraan Bangunan**

Yayasan mempunyai 7 buah bangunan premis yang perlu disenggarakan pada setiap masa iaitu tidak termasuk 2 buah bangunan Yayasan di Mesir berdasarkan permintaan oleh Jawatankuasa Keluarga Pelajar-pelajar Kelantan Mesir. Sepanjang tahun 2007, Yayasan telah membelanjakan sejumlah RM0.31 juta bagi menyenggarakan bangunan, berbanding RM0.09 juta pada tahun 2006. Manakala pada tahun 2005 pula berjumlah RM0.22 juta. Perbelanjaan sebenar penyenggaraan tahun 2007 adalah berkurangan sejumlah 44% daripada peruntukan asal. Manakala pada tahun 2006 pula berkurangan 56% dan tahun 2005 pula berkurangan sejumlah 50%. Ini menunjukkan penyenggaraan aset Yayasan tidak seperti yang telah dirancang.

Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan dipertanggungjawabkan bagi mengurus aset Yayasan. Yayasan juga telah melantik Tetuan Hartanah Hadi & Sekutu sebagai pemantau terhadap aset Yayasan di samping sebagai pemungut kutipan sewa. Tugas syarikat adalah menyediakan laporan kepada Yayasan terhadap sebarang kerosakan di bangunan milik Yayasan.

Semakan Audit mendapati Yayasan tidak membuat penyenggaraan secara teratur terhadap aset bangunannya. Penyenggaraan hanya dijalankan mengikut keperluan semasa dan juga bergantung kepada kedudukan kewangan Yayasan. Ini menyebabkan bangunan-bangunan Yayasan ada yang kelihatan usang. Sebagai contoh bangunan di Machang dan Gua Musang kelihatan usang disebabkan cat yang telah pudar dan berkulat. Bangunan ini dicat semasa mula dibina iaitu pada tahun 1985 dan 1999. Keadaan cat pudar pada kedua-dua bangunan tersebut adalah seperti di **Foto 25** dan **26**. Bagaimanapun pada tahun 2007, Yayasan telah membuat penyenggaraan di bahagian belakang Bangunan YAKIN Machang bagi membaiki kerosakan dan kebocoran di premis tersebut.

**Foto 25**  
**Bangunan YAKIN Di Bandar Machang Catnya Telah Pudar**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Bandar Machang

**Foto 26**  
**Bangunan YAKIN Di Bandar Gua Musang**  
**Catnya Telah Pudar**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 27 Januari 2008  
Lokasi : Bandar Baru Gua Musang

Selain itu, terdapat kebocoran siling di dalam premis kedai Lot 2, tingkat bawah yang disewa di bangunan YAKIN di Bandar Machang. Ia menyebabkan penyewa terpaksa membina benteng bagi mengelak air mengalir ke dalam kedai dan merosakkan barang jualan. Perkara ini telah diberitahu kepada pengurus harta tanah tetapi tiada tindakan diambil setakat 2 Julai 2008. Kebocoran siling pada premis ini adalah seperti di **Foto 27**.

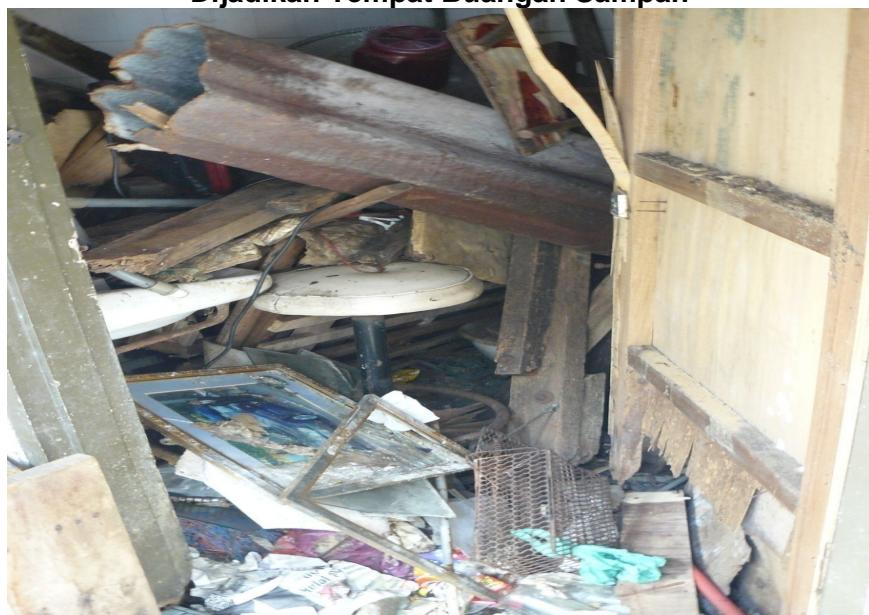
**Foto 27**  
**Kawasan Siling Yang Bocor Di Bangunan**  
**YAKIN Machang**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Tingkat Atas, Bangunan YAKIN, Machang

Selain itu, terdapat juga tandas yang telah rosak di dalam premis yang disewa di tingkat 3 dan penyewa telah menggunakannya sebagai tempat buangan sampah seperti di **Foto 28**.

**Foto 28**  
**Tandas Rosak Di Dalam Premis Bangunan YAKIN**  
**Dijadikan Tempat Buangan Sampah**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Bangunan YAKIN, Machang

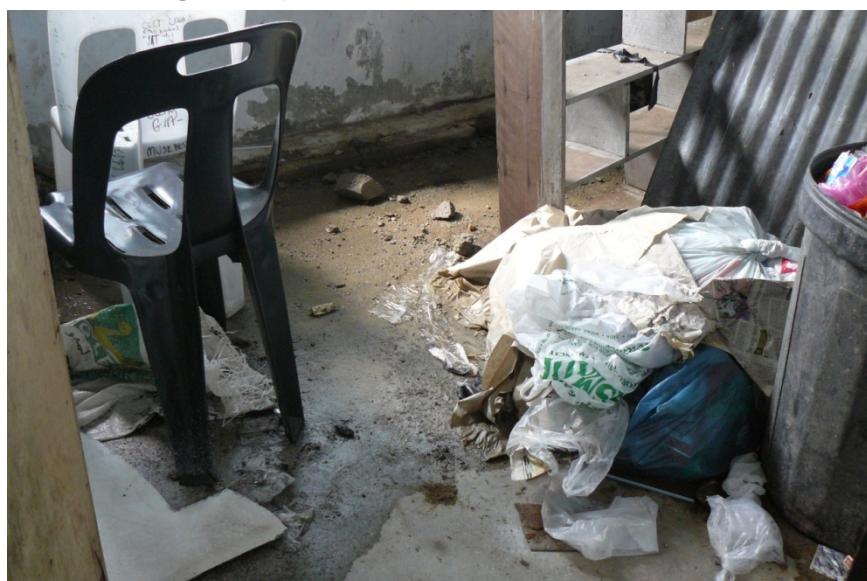
Kebersihan premis bangunan YAKIN di Machang ini tidak ditingkatkan oleh penyewa premis dan juga pengurusan Yayasan. Adalah didapati juga sampah dan barang terpakai diletakkan di tangga dan di dalam premis yang tidak digunakan seperti di **Foto 29** dan **30**.

**Foto 29**  
**Sampah Yang Di Buang Di Atas Tangga**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Bangunan YAKIN, Machang*

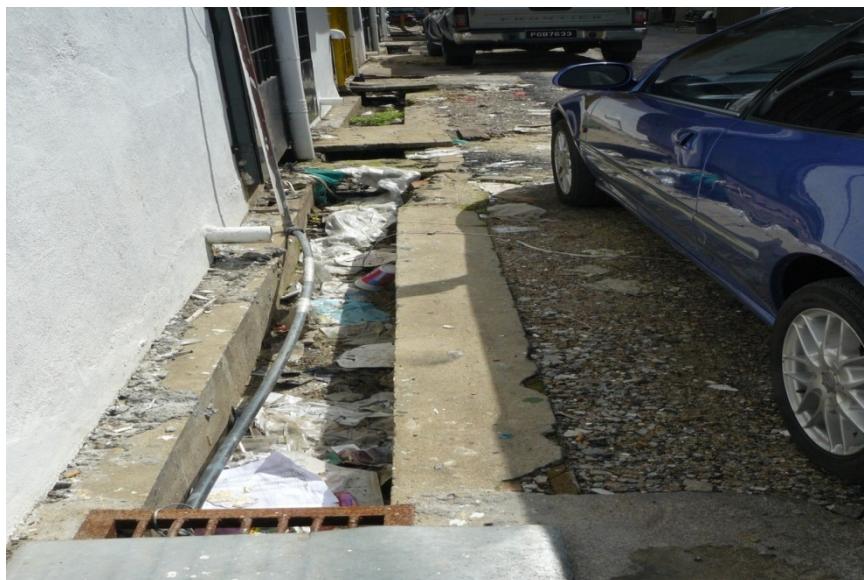
**Foto 30**  
**Barangan Terpakai Berselerakan Di Dalam Premis**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Bangunan YAKIN, Machang*

Kawasan sekitar bangunan juga tidak dibersihkan menyebabkan longkang tersumbat dan sampah berselerakan seperti di **Foto 31** dan **32**.

**Foto 31**  
**Longkang Di Belakang Premis Dipenuhi Sampah**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Bangunan YAKIN, Machang

**Foto 32**  
**Keadaan Di Belakang Premis Bangunan YAKIN, Gua Musang**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 27 Januari 2008  
Lokasi : Bangunan YAKIN, Gua Musang

Yayasan mempunyai 2 buah bangunan di Kaherah, Mesir. Yayasan tidak mempunyai dasar khusus untuk penyenggaraan secara berkala terhadap aset miliknya, bagaimanapun penyenggaraan terhadap aset ini berdasarkan permintaan daripada Jawatankuasa Keluarga Pelajar-pelajar Kelantan Mesir. Sejak bangunan ini dibeli beberapa penyenggaraan telah dibuat atas permintaan Jawatankuasa setelah mendapat pertimbangan dan kelulusan oleh Yayasan. Berdasarkan

Laporan Jawatankuasa kerja penyenggaraan ialah mengecat semula dinding dan siling serta pemulihan luar bangunan, kerja-kerja elektrik iaitu pendawaian baru, membaik pulih pintu dan jendela, pembaikan sistem saluran air dan najis, pembaikan dinding bangunan, pembinaan tangga dewan, cermin pintu dan pagar keselamatan, pembinaan bumbung, pemasangan jubin di sekeliling asrama di bahagian hadapan dan baik pulih lantai telah diuruskan oleh Jawatankuasa dengan kos USD52,324 iaitu lebih kurang RM200,000. Laporan ini telah dikemukakan kepada Yayasan. Lawatan Audit ke rumah Kelantan Baru dan Lama pada akhir tahun 2007 mendapati kerja-kerja berkenaan telah dilakukan dengan memuaskan iaitu atap fiber telah dipasang di sekeliling bangunan, jubin di bahagian depan bangunan dipasang dan disusun dengan cantik seperti di **Foto 33** dan **34**. Manakala pintu pagar besi dan sistem interkom juga telah berfungsi dengan baik seperti di **Foto 35** dan lantai dipasang jubin seperti mana di **Foto 36**.

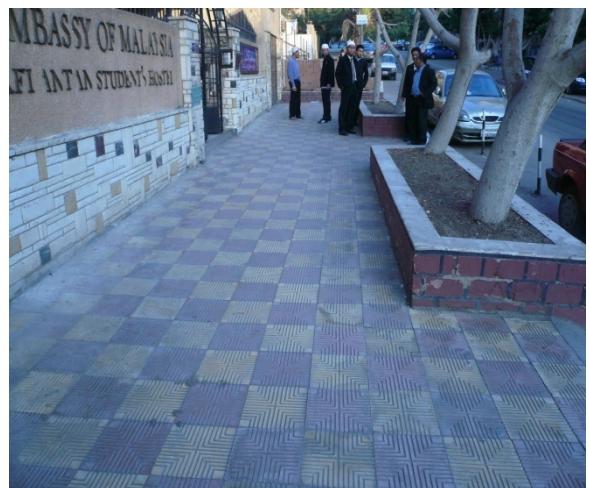
**Foto 33**

**Atap Fiber Di Sekeliling Bangunan  
Asrama**



**Foto 34**

**Jubin Di Bahagian Depan Bangunan  
Asrama**



*Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 12 November 2007  
Lokasi : Rumah Kelantan, Mesir*

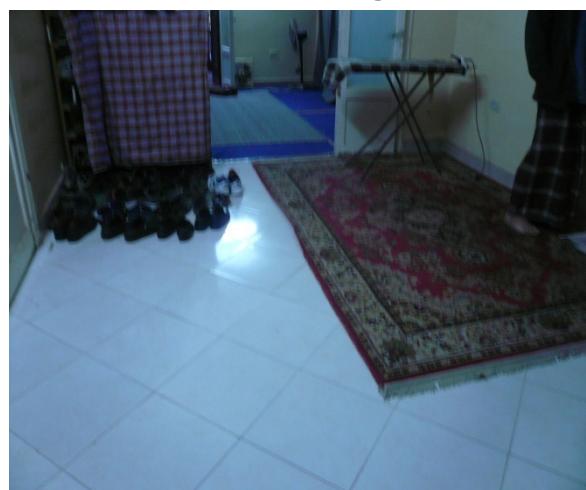
**Foto 35**

**Pintu Pagar Besi Dan Sistem Interkom**



**Foto 36**

**Jubin Lantai Diruang Tetamu**



Sumber : Jabatan Audit Negara

Tarikh : 12 November 2007

Lokasi : Rumah Kelantan, Mesir

**b) Pengurusan Penyenggaraan Aset Mudah Alih**

Penyenggaraan aset mudah alih seperti kenderaan mesin, komputer dan sebagainya dijalankan mengikut pekeliling yang telah ditetapkan. Penyenggaraan berkala telah dilakukan terhadap lif dan kenderaan.

**Pada pendapat Audit penyenggaraan aset Yayasan adalah tidak memuaskan terutama bagi penyenggaraan bangunan.**

**12.2.7 Pelupusan Aset**

Sepanjang tahun 2005 hingga 2007 Yayasan telah membuat beberapa pelupusan terhadap asetnya. Pelupusan aset tersebut adalah melibatkan pelupusan terhadap tanah Yayasan yang mana telah diambil balik oleh Kerajaan Negeri bagi tujuan pembinaan Lebuh Raya Lojing Cameron Highlands, jalan raya Gua Musang Kuala Berang dan juga pengambilan balik tanah untuk Projek Tanaman Diraja di Lojing, Gua Musang. Pelupusan aset tanah melalui pengambilan balik bagi pembinaan lebuh raya telah dibayar secara pampasan kewangan yang berjumlah RM2.83 juta manakala pelupusan bagi Projek Tanaman Diraja pula telah digantikan dengan tanah yang berkeluasan sama iaitu 300 ekar di kawasan yang berhampiran.

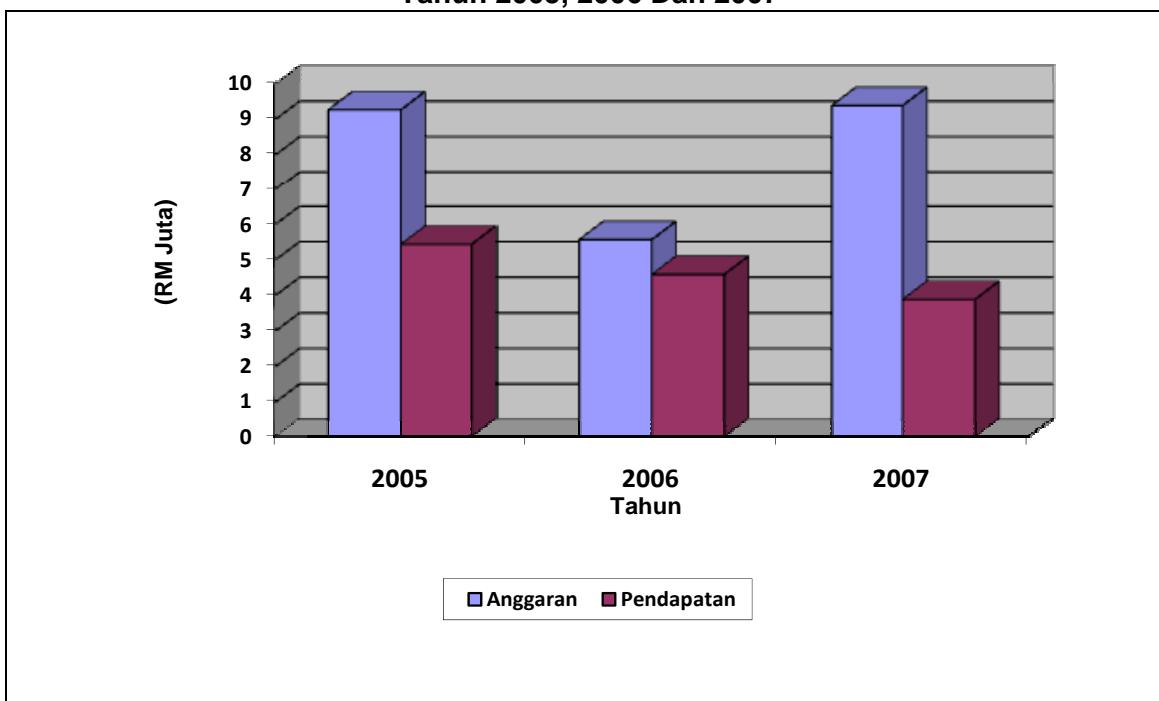
**Pada pendapat Audit pelupusan aset Yayasan telah dibuat dengan teratur dan memuaskan.**

**12.2.8 Prestasi Kewangan**

Pada tahun 2005, 2006 dan 2007 Yayasan memperoleh pendapatan masing-masing berjumlah RM5.44 juta, RM4.59 juta dan RM3.89 juta daripada pengurusan asetnya. Pendapatan ini semakin merosot disebabkan oleh tiada pendapatan bagi projek usaha sama pembangunan dan juga kekurangan bayaran pajakan oleh penyewa projek pertanian. Manakala pendapatan tahunan pada tahun 2005 berkurangan sejumlah

41%, berbanding anggaran tahunan Yayasan dan berkurang 17% pada tahun 2006 serta berkurangan 58% pada tahun 2007. Perbandingan pendapatan Yayasan dengan anggaran tahunan adalah seperti di **Carta 11**.

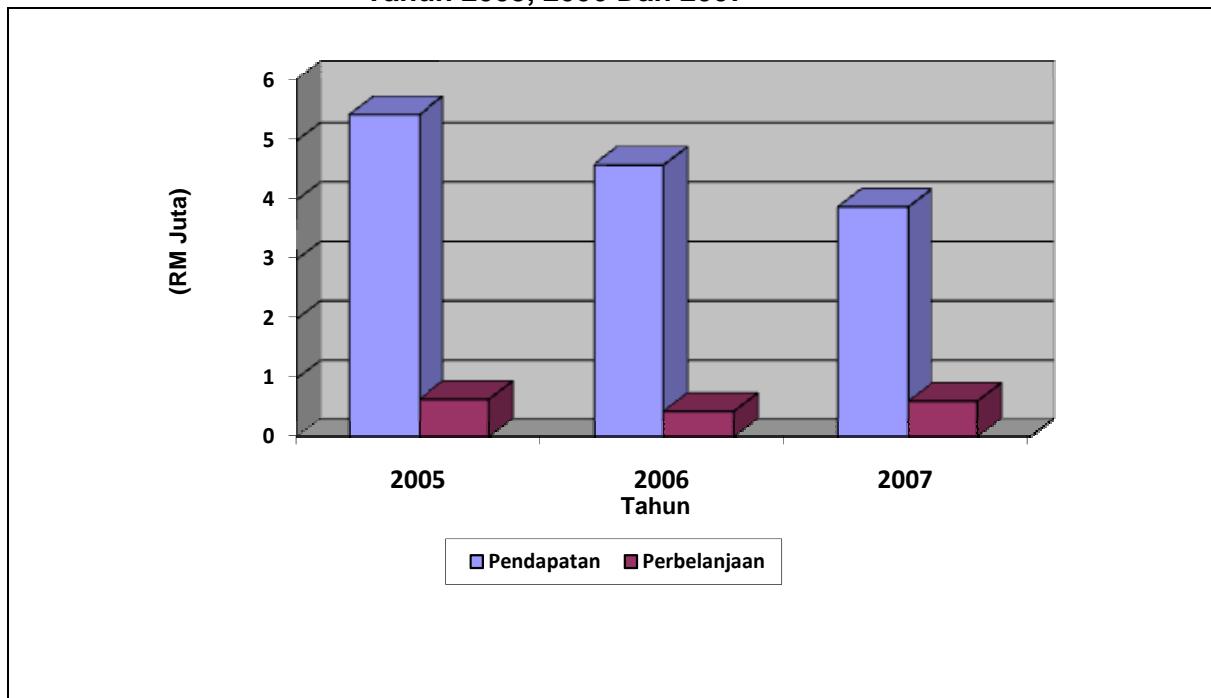
**Carta 11**  
**Perbandingan Pendapatan Dan Anggaran Perolehan Aset Yayasan**  
**Tahun 2005, 2006 Dan 2007**



*Sumber: Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim*

Perbelanjaan tahunan yayasan pula bagi tahun 2005 hingga 2007 yang sama masing-masing berjumlah RM0.65 juta, RM0.45 juta dan RM0.62 juta. Perbandingan pendapatan dan perbelanjaan aset Yayasan adalah seperti di **Carta 12**.

**Carta 12**  
**Perbandingan Pendapatan Dan Perbelanjaan Aset Yayasan**  
**Tahun 2005, 2006 Dan 2007**



Sumber: Rekod Yayasan Kelantan Darulnaim

**Pada pendapat Audit prestasi kewangan Yayasan berkaitan aset adalah baik. Bagaimanapun pencapaian pendapatan berbanding dengan anggaran perolehan aset adalah tidak memuaskan.**

#### **12.2.9 Kawalan Keselamatan**

Kawalan keselamatan merupakan aspek penting bagi menjaga harta benda Yayasan daripada dicuri atau dirosakkan oleh orang yang tidak bertanggungjawab. Pada tahun 2007 Yayasan telah menambah bilangan Pengawal Keselamatan dari syarikat yang bertanggungjawab mengawal dan menjaga bangunan Kompleks YAKIN daripada seorang kepada 2 orang. Syarikat ini bertanggungjawab mengawal keselamatan bangunan Kompleks YAKIN daripada dicerobohi. Yayasan membayar sejumlah RM2,400 sebulan untuk tempoh selama 3 tahun. Manakala bagi bangunan dan tanah yang lain, kawalan premis akan dipertanggungjawabkan kepada penyewa atau pemajak.

Sehingga tahun 2007, telah berlaku 3 kali kecurian terhadap sarang burung layang-layang yang diusahakan oleh anak syarikat Yayasan iaitu Kelnest Sdn. Bhd di Tingkat 4 Kompleks YAKIN dan 2 buah pejabat penyewa menyebabkan kerugian dianggarkan berjumlah RM5,100. Contoh pintu belakang dan pintu besi sarang burung yang dikopak adalah seperti di **Foto 37** dan **38**.

**Foto 37**  
**Pintu Belakang Kompeks YAKIN Yang Di Kopak**



**Foto 38**  
**Pintu Besi Sarang Burung Yang Di Kopak**



Sumber : Yayasan Kelantan Darulhaim  
Tarikh : 16 September 2006  
Lokasi : Kompleks YAKIN

Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 2 tahun 1987 menetapkan setiap agensi yang memiliki tanah perlu menjaga dan mengawal tanah daripada pencerobohan sementara menunggu projek dilaksanakan. Lawatan Audit ke tapak tanah Yayasan di Melor, Kota Bharu mendapati tanah tersebut tidak di pagar bagi mengelakkan pencerobohan seperti yang dikehendaki oleh Pekeliling tersebut. Semakan juga mendapati tanah milik Yayasan di PT 2420 Kuala Krai telah digunakan oleh orang kampung untuk gelanggang permainan. Keadaan tanah yang dinyatakan adalah seperti di **Foto 39** dan **40**.

**Foto 39**  
**Tanah Milik Yayasan Yang Tidak Di pagar Bagi Mengelakkan Pencerobohan**



Sumber : Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 23 Januari 2008  
Lokasi : Melor, Kota Bharu

**Foto 40**  
**Tanah Milik Yayasan Dicerobohi Dengan Dijadikan**  
**Gelanggang Permainan**



Sumber :Yayasan Kelantan Darulnaim  
Tarikh :23 April 2008  
Lokasi :PT2420, Kuala Krai

Pada pendapat Audit kawalan keselamatan terhadap aset Yayasan tidak memuaskan.

#### **12.2.10 Keperluan Modal Insan**

##### **a) Struktur Organisasi Dan Guna Tenaga**

Yayasan kini mempunyai seramai 24 orang kakitangan tetap dan 2 orang kakitangan sambilan. Bahagian Pelaburan Dan Pembangunan adalah terlibat secara langsung mengendalikan aset Yayasan diketuai oleh Penolong Pengarah Gred N44 dan telah berkhidmat dengan Yayasan sejak awal penubuhannya. Manakala Kumpulan Sokongan seramai 4 orang pula terdiri daripada seorang Penolong Pegawai Penilai Gred W27, dua orang Pembantu Tadbir Gred N17 dan seorang kakitangan sambilan Gred N17. Semakan Audit mendapati semua perjawatan Yayasan telah diisi sepenuhnya. Mereka yang mengurus aset Yayasan adalah terdiri daripada pegawai yang mempunyai pengalaman dalam bidang masing-masing. Selain itu, pusingan tugas kepada Kumpulan Sokongan Gred N17 telah diamalkan pada tahun 2006 selepas teguran Audit dibuat.

##### **b) Latihan**

Sepanjang tahun 2005 hingga tahun 2007 pegawai Yayasan hanya menghadiri satu kursus berkaitan pengurusan aset iaitu Kursus Pengurusan Pelaburan yang dianjurkan oleh INTAN. Pegawai berkenaan ialah Penolong Pegawai Penilaian.

**Pada pendapat Audit keperluan modal insan adalah memuaskan. Bagaimanapun dari segi keperluan latihan tidak mencukupi.**

**Pada keseluruhannya, pada pendapat Audit pelaksanaan pengurusan aset Yayasan Kelantan Darulnaim adalah memuaskan. Bagaimanapun persembahan penyata kewangan, penggunaan aset bagi penjanaan pendapatan dan sumbangan kebajikan, penyenggaraan, kawalan keselamatan dan juga pemantauan penggunaan aset adalah tidak memuaskan dan perlu dipertingkatkan lagi.**

## **12.3 KAEADAH PEMANTAUAN**

### **12.3.1 Pajakan Tanah Dan Projek Usaha Sama**

Pajakan tanah dan projek usaha sama merupakan sumber pendapatan yang penting bagi Yayasan dan kedudukannya perlu dipantau dengan teliti sepanjang masa. Tugas ini telah diserahkan kepada Bahagian Pelaburan dan Pembangunan untuk menyediakan maklumat terperinci dan dibawa dalam mesyuarat Jawatankuasa Kecil Pelaburan atau Jawatankuasa Bangunan Dan Sebut Harga. Keputusan dan cadangan ini kemudiannya dibentangkan ke Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah untuk tindakan atau kelulusan. Semakan Audit mendapati kakitangan Yayasan di bahagian berkenaan kurang membuat lawatan ke tapak bagi membuat penilaian secara terus terhadap rekod dan laporan dan kerja-kerja syarikat tetapi sebaliknya lebih bergantung kepada laporan yang disediakan oleh syarikat. Bagaimanapun, pendekatan ini tidak berkesan dan tidak menjamin kepentingan Yayasan terpelihara selain boleh mengakibatkan laporan yang disediakan oleh syarikat tidak tepat dengan situasi sebenar keadaan di tapak dan mudah dimanipulasikan. Perkara ini juga boleh mengakibatkan tindakan lewat diambil terhadap pemajak dan pengusaha yang gagal mengusahakan tanah seperti yang dirancang.

### **12.3.2 Sewaan Dan Hasil Pendapatan**

Hasil dari pendapatan pelaburan adalah merupakan sumber utama pendapatan Yayasan. Pemantauan pendapatan hasil ini dilakukan oleh Bahagian Perkhidmatan, Kewangan dan Audit dengan kerjasama agen kutipan sewa, Tetuan Hartanah Hadi & Sekutu. Semakan Audit mendapati kakitangan Bahagian Perkhidmatan, Kewangan dan Audit kurang membuat pemantauan terhadap masalah yang berlaku di bangunan Yayasan yang disewakan dan pengurusan syarikat yang dilantik menyebabkan berlakunya pelanggaran kontrak oleh syarikat yang dilantik, tunggakan sewa meningkat dan penyenggaraan bangunan tidak teratur.

**Pada pendapat Audit pemantauan oleh Yayasan kurang memuaskan terutama terhadap projek usaha sama dan pajakan tanah.**

### **13. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Hasil dari kajian Audit mendapati perancangan pengurusan aset Yayasan adalah memuaskan yang mana pengurusan aset Yayasan memberi tumpuan terhadap pulangan hasil daripada asetnya. Rancangan yang teratur akan dapat menjuruskan penjanaan hasil yang baik kepada Yayasan. Bagaimanapun, di peringkat pelaksanaan didapati beberapa kelemahan seperti kegagalan pemajak dan syarikat usaha sama menjalankan aktiviti seperti yang dirancang, penyenggaraan yang tidak berkala dan kekurangan pemantauan terhadap projek telah menyebabkan pulangan pelaburan aset Yayasan bagi penjanaan pendapatan tidak dapat dimaksimumkan. Dengan ini adalah disyorkan supaya Yayasan mempertingkatkan pengurusan asetnya seperti berikut:

- 13.1** Yayasan perlu mempertingkat aspek pemantauan seperti membuat lawatan ke tapak projek pembangunan bagi mengenal pasti kelemahan yang berlaku supaya tindakan segera dapat diambil untuk mengatasinya;
- 13.2** Yayasan perlu mengadakan program penyenggaraan asetnya secara berkala untuk menjamin kelangsungan hayat aset dan penjimatan kos penyenggaraan dalam jangka panjang;
- 13.3** Tindakan memberhentikan penyewaan terhadap penyewa yang gagal membuat bayaran sewaan dan tidak mematuhi syarat perjanjian pajakan; dan
- 13.4** Pemantauan secara berkala perlu dilakukan oleh pihak Yayasan terhadap projek usaha sama dan pajakan tanah.

## **MAJLIS DAERAH TANAH MERAH**

### **PROJEK USAHA SAMA PEMBANGUNAN BANDAR BARU TANAH MERAH**

#### **14. LATAR BELAKANG**

**14.1** Majlis Daerah Tanah Merah (Majlis) ditubuhkan pada tahun 1952 untuk mentadbir bandar Tanah Merah berkeluasan 1.95 kilometer persegi. Pada tahun 1979 di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Bandar Tanah Merah telah digabungkan dengan 7 kawasan lain iaitu Majlis Tempatan Gual Ipoh, Majlis Tempatan Kusial Baru, Bukit Bunga, Batang Merbau, Batu Gajah, Kuala Tiga dan Bukit Panau. Dengan penggabungan itu menjadikan keluasan kawasan Majlis kepada 136.60 kilometer persegi daripada 867.60 kilometer persegi keseluruhan keluasan Jajahan Tanah Merah. Jajahan Tanah Merah bersempadan Negara Thailand di sebelah barat, Jajahan Pasir Mas di sebelah utara, Jajahan Machang di timur dan Jajahan Kuala Krai serta Jeli di sebelah selatan. Mengikut perangkaan tahun 2005, Majlis mempunyai seramai 70,000 penduduk berbanding seramai 108,228 keseluruhannya bagi Jajahan Tanah Merah.

**14.2** Secara umumnya Majlis berperanan untuk menyediakan kemudahan perbandaran seperti jalan Majlis, lampu jalan, pembetungan, memajukan kawasan awam seperti kawasan riadah, taman permainan kanak-kanak, bangunan perniagaan, perumahan dan sebagainya mengikut keadaan dan kesesuaian semasa. Majlis juga memberi dan menyediakan perkhidmatan seperti pungutan dan melupuskan sampah, perkhidmatan tempat letak kereta, meluluskan pelan bangunan dan mengeluarkan lesen premis perniagaan. Bagi membiayai dan melaksanakan perkhidmatan tersebut, selain daripada menerima bantuan daripada Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan, Majlis juga telah diberi kuasa melalui Seksyen 39 Akta Kerajaan Tempatan 1976 untuk memungut hasil seperti cukai, sewa, lesen dan semua caj atau keuntungan hasil daripada perdagangan dan perkhidmatan yang dijalankan oleh Majlis.

**14.3** Selaras dengan matlamat Majlis untuk menyediakan perkhidmatan dan kemudahan asas, meningkatkan ekonomi serta taraf hidup penduduk, memastikan perancangan dan pembangunan yang teratur di samping tidak mengabaikan kebersihan serta keindahan dalam kawasannya, Majlis telah melaksanakan projek pembangunan kecil iaitu Projek Kesejahteraan Rakyat. Projek ini dibiayai daripada peruntukan Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan peruntukan Majlis sendiri. Kos untuk membiayai Projek Kesejahteraan Rakyat ini berjumlah RM1.23 juta setiap tahun. Bagi projek pembangunan yang melibatkan kos yang besar dalam kawasan Majlis ia dilaksanakan sama ada oleh Kerajaan Negeri, Kerajaan Persekutuan, pihak swasta atau pun usaha sama antara Majlis dan pihak swasta. Projek Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah adalah projek terbesar hasil usaha sama antara Majlis dengan pemaju swasta iaitu Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. Projek ini melibatkan pembinaan

sebanyak 139 unit bangunan terdiri daripada 53 unit rumah teres 2 tingkat, 63 unit kedai pejabat 2 tingkat, 15 unit kedai pejabat 3 tingkat ( $20' \times 70'$ ) dan 8 unit kedai pejabat 3 tingkat ( $20' \times 80'$ ). Selain itu, pemaju juga dikehendaki membina 18 unit kquarters kakitangan Kerajaan sebagai gantian kerana merobohkan kquarters lama di tapak projek usaha sama. Kesemua projek pembinaan dilaksanakan menerusi Fasa I kecuali pembinaan 8 unit kedai pejabat 3 tingkat ( $20' \times 80'$ ) yang dilaksanakan melalui Fasa II. Kos bagi melaksana dan menyiapkan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah termasuk segala kemudahan infrastrukturnya dianggarkan berjumlah RM22.88 juta.

#### **15. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah yang diusahakan bersama Majlis Daerah Tanah Merah serta pemaju dilaksanakan dengan cekap dan berkesan selaras dengan matlamat pembangunannya.

#### **16. SKOP PENGAUDITAN**

Skop kajian Audit meliputi aktiviti Pembangunan Projek Usaha Sama Bandar Baru Tanah Merah antara Majlis dan Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. dari tahun 2005 hingga April tahun 2008.

#### **17. KADEAH PENGAUDITAN**

Kaedah pengauditan dijalankan adalah dengan menyemak fail projek berkaitan dengan perancangan dan pelaksanaan projek, pemilihan pemaju, dokumen perjanjian usaha sama, rekod kewangan, pengurusan serta pemantauan projek di Bahagian Pembangunan Majlis. Selain itu analisis Audit juga dibuat bagi menilai kecekapan dan keberkesanan pengurusan projek. Lawatan ke tapak projek serta temu bual dengan pegawai Majlis yang terlibat juga dijalankan bagi mendapat penjelasan yang lebih terperinci.

#### **18. PENEMUAN AUDIT**

##### **18.1 PERANCANGAN**

Perancangan untuk membangunkan Bandar Baru Tanah Merah adalah selaras dengan Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah yang dilancarkan pada tahun 1991. Majlis telah merangka polisi pembangunan secara terperinci dalam Rancangan Struktur ini seperti mewujudkan Zon Kawasan Pembangunan. Majlis juga menggalakkan penglibatan pemaju swasta dengan menyediakan insentif-insentif untuk membangun projek perumahan serta kemudahan awam dan infrastruktur di sekitarnya. Bagi mencapai matlamat penglibatan pemaju swasta terutamanya melibatkan projek usaha sama serta memberi pulangan dari segi kewangan dan faedah, Majlis hendaklah mempunyai perancangan yang baik agar projek yang akan dijalankan berjaya mencapai matlamat yang disasarkan. Untuk tujuan tersebut, Majlis perlu memilih pemaju yang

membuat tawaran yang boleh memberi faedah kepada Kerajaan Negeri, Majlis dan orang awam. Perancangan yang akan dibuat mestilah tidak bercanggah dengan dasar Kerajaan Negeri, undang-undang dan peraturan yang ditetapkan. Selain itu, kertas cadangan usaha sama oleh pemaju, sasaran projek usaha sama, komponen projek, kaedah pelaksanaan projek, keperluan kakitangan serta latihan, keperluan kewangan dan kaedah pemantauan hendaklah diambil kira.

#### **18.1.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Setiap program/projek yang akan dilaksanakan hendaklah selari dengan dasar yang telah ditetapkan oleh Kerajaan dan perlu menepati matlamat pembangunan atau program/ projek yang hendak dilaksanakan itu. Dasar berhubung dengan Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Kelantan telah dirangka oleh Bahagian Kerajaan Tempatan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan. Antara dasarnya ialah untuk memajukan Pihak Berkuasa Tempatan supaya lebih dinamik dan berdikari dari segi kewangan serta dapat memberi perkhidmatan asas dengan cekap dan efektif kepada masyarakat. Selain itu, ia juga bagi memastikan perancangan bandar yang maju, sistematik dan mempunyai alam persekitaran yang bersih serta indah berlandaskan kepada dasar Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan. Pembangunan juga akan memusatkan lagi pembangunan sosio ekonomi bagi meningkatkan taraf hidup rakyat dan mengembangkan ekonomi Negeri selaras dengan perkembangan ekonomi Negara.

Majlis pula akan menetapkan dasar pembangunannya supaya selari dengan Dasar Pembangunan Kerajaan Negeri Kelantan melalui Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah yang telah diwartakan pada 31 Januari 1991. Melalui Rancangan Struktur ini, Majlis telah merangka polisi pembangunan secara komprehensif bagi menjayakan dasar Kerajaan Negeri berhubung pembangunan di Pihak Berkuasa Tempatan. Matlamat Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah ialah untuk menggalak, memaju dan memandu pembangunan secara teratur dan sistematik selaras dengan hasrat Kerajaan dan rakyat. Strategi yang dirancang adalah dengan memberi tumpuan kepada mewujudkan zon kawasan pembangunan, merangka pembesaran kawasan perbandaran bagi menampung pertambahan penduduk dan pembangunan baru di sepanjang koridor jalan utama. Selain itu, taburan guna tanah, polisi pembangunan perumahan, kemudahan awam, rekreasi, infrastruktur dan projek kesejahteraan rakyat turut diberi tumpuan.

#### **18.1.2 Undang-Undang Dan Peraturan**

Secara umumnya Seksyen 39 (b) Bahagian IV, Peruntukan-Peruntukan Am Kewangan, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), membolehkan Majlis memperoleh hasil dalam menjalankan apa-apa perdagangan atau perkhidmatan dalam bidang kuasa Majlis. Kerajaan Negeri juga mengeluarkan peraturan berkaitan dengan projek usaha sama antara Majlis dengan pihak swasta terutama dari segi kelulusan, syarat usaha sama dan perkara yang perlu dibuat oleh pemaju sebagai mematuhi dasar Kerajaan Negeri. Selain itu, Kerajaan Negeri juga telah mengeluarkan garis panduan berhubung dengan

kaedah pembangunan tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan melalui Pekeliling Am Bilangan 2 Tahun 2005. Melalui pekeliling ini Kerajaan Negeri telah membenarkan Pihak Berkuasa Tempatan mengusaha dan memajukan sendiri projek yang tidak melebihi 30 lot. Jabatan Perancang Bandar Dan Desa juga mengeluarkan piawaian perancangan dari segi bilangan, lokasi, isi padu kemampuan, saiz ruang, jalan dan lorong, kemudahan awam dan infrastruktur serta rekreasi.

#### **18.1.3 Laporan Cadangan Pemajuan Projek**

Laporan Cadangan Pemajuan Projek adalah merupakan satu kertas justifikasi dan laporan asas yang akan menjadi panduan kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk pelaksanaan sesuatu projek. Laporan ini disediakan berdasarkan kepada keperluan Akta Perancangan Bandar Dan Desa (Pindaan) 1995 (Akta A 933). Sebelum sesuatu projek dijalankan, satu kertas cadangan hendaklah disedia untuk dibincangkan oleh Mesyuarat Penuh Majlis dan seterusnya dikemukakan kepada Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan untuk pertimbangan dan kelulusan. Di peringkat Majlis, Jawatankuasa Panel Penilai yang terdiri daripada Yang Dipertua selaku pengurus dan 4 orang ahli Majlis yang dilantik akan diberi tugas menilai dan membuat analisis akan kesesuaian cadangan yang dikemukakan oleh syarikat pemaju. Jawatankuasa ini juga akan meneliti tawaran dari pemaju dan mengemukakan laporan serta perakuan kepada Mesyuarat Penuh Majlis. Laporan Cadangan Pemajuan Projek akan mengandungi objektif serta justifikasi projek, konsep pembangunan, pelan susun atur dan profil syarikat pemaju. Laporan itu juga akan mengandungi garis panduan dan piawaian pembangunan yang perlu dipatuhi oleh pemaju serta faedah kewangan yang akan diperoleh oleh Majlis.

Projek Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah dirancang secara usaha sama antara Majlis dengan pihak pemaju. Laporan Cadangan Pemajuan Projek termasuk pelan susun aturnya akan dikemukakan untuk pertimbangan dan kelulusan Kerajaan Negeri. Oleh itu, laporan tersebut mestilah menepati kehendak dan hasrat Kerajaan Negeri supaya pembangunan yang akan dilaksanakan nanti dapat dijalankan dengan terancang serta tersusun. Ianya juga perlu selaras dengan Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah yang diwartakan pada tahun 1991 yang menetapkan polisi pembangunan secara komprehensif di dalam kawasan Majlis. Laporan Cadangan Pemajuan Projek perlu mengambil kira lokasi projek iaitu terletak di zon kawasan pembangunan yang diwujudkan oleh Majlis supaya projek yang akan dibangunkan itu berdaya maju dan berjaya. Di samping itu, kedudukan lokasi projek yang strategik akan menarik minat dan mendapat sambutan pembeli seterusnya mencapai matlamat yang disasarkan. Elemen penting yang akan dimasukkan dalam pelan susun atur tersebut ialah perumahan, bangunan perniagaan dan kemudahan infrastruktur seperti jalan, tangki air, pencawang elektrik, kawasan permainan (kawasan lapang) dan sistem rawatan najis mekanikal berpusat.

#### **18.1.4 Sasaran Projek Usaha Sama**

Mengikut Laporan Cadangan Pemajuan Projek yang disediakan oleh pemaju, penduduk yang tinggal di kawasan Majlis merupakan 57.7% daripada keseluruhan penduduk di Jajahan Tanah Merah. Oleh itu, pembangunan bandar baru yang terancang dan menarik adalah amat perlu. Sasaran memajukan projek usaha sama ini adalah untuk mewujudkan sebuah kawasan perumahan dan pekedaian yang sempurna dengan kemudahan asas seperti jalan, kawasan permainan dan pencawang elektrik. Projek ini akan dimajukan dengan pembangunan bercampur iaitu rumah teres dan kedai pelbagai saiz. Projek pembangunan ini juga mensasarkan untuk mewujudkan kawasan kediaman yang menarik serta selesa untuk didiami. Lot-lot perniagaan akan dapat memberi pulangan kepada Majlis dari sudut cukai, menjadi pemangkin kepada kenaikan harga tanah di kawasan sekitar dan mampu merangsang pertumbuhan ekonomi serta mewujudkan peluang pekerjaan kepada penduduk setempat. Selain itu, memastikan penggunaan tanah yang optimum melalui penyediaan susun atur yang sesuai dan harmoni tanpa mengabaikan alam sekitar.

Sasaran penyiapan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah adalah dalam tempoh 30 bulan. Pihak pemaju membuat tawaran pembahagian keuntungan kepada Majlis bersamaan nisbah 7:3 (Pemaju 70% dan Majlis 30%) dan unjuran keuntungan yang diramalkan diperoleh oleh Majlis hasil usaha sama ini berjumlah RM2.98 juta. Jumlah ini tidak termasuk tawaran pemaju kepada Kerajaan Negeri untuk membina 16 unit kquarters kakitangan Kerajaan jenis *cluster* bernilai RM960,000 dan 2 unit kquarters berkembar (Semi D) bernilai RM155,600 atau RM77,800 setiap unit. Tawaran pembinaan 18 unit kquarters ini adalah sebagai gantian oleh pemaju kerana merobohkan 16 unit kquarters lama kakitangan Kerajaan di tapak projek usaha sama yang dirancang.

#### **18.1.5 Komponen Projek**

Objektif Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah adalah mewujudkan kawasan kediaman dan perniagaan yang menarik lagi selesa didiami serta memastikan penggunaan tanah yang optimum melalui penyediaan susun atur yang sesuai dan harmoni. Bagi mencapai objektif tersebut ianya akan dibuat melalui perancangan yang praktikal, sempurna dan menarik. Oleh itu konsep pembangunan yang akan diperkenalkan untuk Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah adalah melalui konsep penyusunan guna tanah yang teratur di samping menjadi pemangkin kepada pembangunan di kawasan sekitarnya. Konsep pelan susun atur yang dicadangkan juga mementingkan penggunaan tanah yang maksimum memandangkan faktor harga tanah yang tinggi dan potensi tapak yang sangat baik untuk pembangunan. Manakala komponen pembinaan yang akan dimajukan melibatkan pembangunan bercampur-campur antara rumah teres dan bangunan kedai pelbagai saiz. Mengikut cadangan asal sebanyak 137 unit kedai pejabat dan rumah kediaman dicadangkan untuk dibangunkan melalui projek usaha sama ini. Selain daripada pembinaan kedai pejabat dan rumah kediaman yang bercampur, usaha sama juga melibatkan komponen pembangunan

kemudahan infrastruktur seperti jalan, tangki air, pencawang elektrik, kawasan permainan (kawasan lapang) dan sistem rawatan najis mekanikal berpusat.

Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah akan dibangunkan di atas tanah Kerajaan seluas 9.88 ekar di Jalan Klinik, Bandar Tanah Merah. Sementara itu, 18 unit kuarters gantian akan dibina di atas tanah Kerajaan di Bukit Remeh ,Tanah Merah iaitu 1.5 kilometer dari tapak projek pembangunan bandar baru. Cadangan asal komponen projek yang akan dibangunkan tidak termasuk pembinaan 18 unit kuarters gantian adalah seperti di **Jadual 39**.

**Jadual 39**  
**Komponen Projek Usaha Sama**  
**Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah**

		Jenis Projek	Bil. Unit	Ukuran (Kaki)
<b>A.</b>	<b>PERNIAGAAN</b>			
	Kedai Pejabat 2 Tingkat		39	20' x 70'
<b>B.</b>	Kedai Pejabat 3 Tingkat		8	20' x 80'
	<b>PERUMAHAN</b>			
	Rumah Teres 2 Tingkat		43	20' x 70'
<b>C.</b>	Rumah Teres 1 Tingkat		40	20' x 70'
	Rumah Teres 1 Tingkat		7	20' x 85'
<b>C.</b>	<b>KEMUDAHAN DAN INFRASTRUKTUR</b>			
	Tangki Air		1	-
	Sistem Rawatan Najis Mekanikal Berpusat		1	0.19 ekar
	Pencawang Elektrik		1	0.09 ekar
	Kawasan Lapang		1	0.57 ekar
	Jalan		1	4.29 ekar

*Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Projek Bandar Baru Tanah Merah Oleh Pemaju.*

#### a) Perniagaan

Dua kategori kedai pejabat akan dibangunkan di tapak cadangan projek yang terdiri daripada 39 unit kedai pejabat 2 tingkat dengan keluasan setiap unit adalah 20' x 70' atau 1,400 kaki persegi. Manakala 8 unit lagi adalah kedai pejabat 3 tingkat dengan keluasan setiap unit 1,600 kaki persegi (20' x 80').

#### b) Perumahan

Pemaju akan mendirikan 90 unit rumah teres yang akan dibahagikan kepada 3 kategori tertentu. Kategori pertama melibatkan pembinaan 43 unit rumah teres 2 tingkat dengan keluasan 20'x 70' atau 1,400 kaki persegi. Kategori kedua pula melibatkan pembinaan 40 unit rumah teres 1 tingkat dan mempunyai keluasan yang sama dengan keluasan rumah teres 2 tingkat. Manakala bagi kategori ketiga, pemaju akan membina 7 unit rumah teres 1 tingkat dengan keluasan 20'x 85' atau 1,700 kaki persegi.

**c) Jalan**

Cadangan pembinaan jalan di tapak pembangunan meliputi keluasan tanah 4.29 ekar iaitu 43.4% daripada keluasan tapak projek usaha sama. Ianya terdiri daripada jalan pengumpul selebar 50 kaki dan jalan tempatan selebar 40 kaki. Lorong sisi/belakang selebar 20 kaki dan perkongsian jalan 30 kaki lebar dengan lot di sebelah selatan tapak serta jalan 25 kaki lebar dengan lot di bahagian tengah tapak.

**d) Kawasan Lapang**

Pemaju akan menyediakan tanah seluas 0.57 ekar di bahagian tengah tapak projek untuk mewujudkan padang permainan. Padang permainan adalah penting untuk keselesaan penghuni menjalankan kegiatan beriadah, bersukan dan mewujudkan persekitaran hijau di kawasan projek bandar baru yang akan dibangunkan.

**e) Sistem Rawatan Najis Mekanikal Berpusat**

Sistem Rawatan Najis Mekanikal Berpusat akan dibina di bahagian timur tapak projek. Tanah seluas 0.19 ekar dikhkususkan untuk tapak ini dan lokasinya sesuai kerana terletak di pinggir tapak projek.

**f) Pencawang Elektrik**

Di atas tanah seluas 0.09 ekar yang juga terletak di bahagian timur projek, sebuah pencawang elektrik akan didirikan. Bagaimanapun keperluan kuasa pencawang adalah tertakluk kepada pihak Tenaga Nasional Berhad.

**g) Tangki Air**

Satu kawasan yang terletak di bahagian selatan/timur tapak projek akan dikhkususkan untuk pembinaan sebuah tangki air. Pembinaan tangki air akan meningkatkan sistem agihan air di kawasan projek dan juga menjadi sumber bekalan air bagi pembangunan projek.

**h) Kuarters Gantian**

Sebagai balasan terhadap projek usaha sama ini, pemaju akan membina dan menyerahkan kepada Kerajaan Negeri sebanyak 18 unit kuarters untuk kediaman kakitangan awam. Kuarters yang akan dibina adalah terdiri daripada 16 unit jenis *cluster* dan 2 unit kuarters berkembar. Pembinaan 18 unit kuarters gantian ini adalah bagi menggantikan 16 unit kuarters yang rosak di tapak projek dan tidak boleh diduduki. Kuarters ini akan dirobohkan bagi memberi ruang kepada Projek Pembangunan Bandar Baru. Kesemua kuarters gantian ini akan dibangunkan di tapak berasingan dan lokasi yang dikenal pasti ialah di Bukit Remeh, Tanah Merah iaitu 1.5 kilometer dari tapak pembangunan bandar baru.

Kedudukan lokasi dan tapak Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah adalah seperti di **Gambar Rajah 1**.



#### 18.1.6 Kaedah Pelaksanaan Usaha Sama

Memandangkan kos yang diperlukan untuk membangunkan sesuatu kawasan komersial dan perumahan di dalam kawasan Majlis adalah tinggi, jalan penyelesaian terbaik adalah dengan kaedah mengadakan usaha sama dengan pemaju swasta. Melalui kaedah ini Majlis akan menyediakan tapak untuk projek pembangunan dan pemaju akan melaksanakan kerja-kerja pembangunan. Cadangan pemajuan projek oleh pihak swasta akan dibincang di peringkat Majlis oleh jawatankuasa berkaitan sebelum diangkat untuk kelulusan Mesyuarat Penuh Majlis. Setelah mendapat kelulusan Mesyuarat Penuh Majlis, kertas cadangan berkenaan akan dikemukakan kepada Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan. Jawatankuasa ini akan mengadakan mesyuarat bagi memastikan hasrat dan dasar Kerajaan dipatuhi sebelum pertimbangan dan kelulusan untuk mengadakan projek usaha sama. Selain itu, penetapan syarat-syarat sebagai asas rujukan untuk pelaksanaan projek usaha sama adalah seperti berikut:

- Mematuhi Dasar dan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian serta syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, Jabatan Teknikal dan Kerajaan Negeri.
- Tapak kawasan lapang dan simpanan jalan yang dicadangkan hendaklah diserahkan kepada Kerajaan Negeri dengan percuma. Selain itu, tapak pencawang Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan tangki air hendaklah direzabkan untuk agensi terbabit.

- c) Kuota jualan mengikut komponen bangunan perniagaan dan rumah teres adalah diperuntukkan sebanyak 70% untuk bumiputera dan 30% untuk bukan bumiputera.
- d) Pihak pemaju hendaklah memberi pulangan kepada Majlis sebanyak 11 unit rumah kedai 3 tingkat bernilai RM3.36 juta dan serahan tunai berjumlah RM308,000 semasa menandatangani perjanjian. Selain itu, pemaju akan membina sebanyak 16 unit kuarters jenis *cluster* bernilai RM960,000 dan 2 unit kuarters berkembar bernilai RM155,600 dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri sebagai balasan projek.
- e) Bayaran premium tanah hendaklah dibayar oleh syarikat pemaju bagi pihak Majlis. Majlis hendaklah tidak dibebankan dengan sebarang bayaran berkaitan dengan premium dan bayaran lain berkaitan dengannya.

Pihak pemaju dikehendaki menyediakan draf perjanjian antara pemaju dengan Majlis bagi menetapkan tugas dan tanggungjawab masing-masing terhadap projek usaha sama yang akan dijalankan. Bagi menjaga kepentingan Kerajaan dan Majlis, draf perjanjian hendaklah dikemukakan kepada Penasihat Undang-Undang Negeri untuk semakan dan pandangan sebelum kelulusan diberi. Dengan itu, kepentingan Kerajaan dan Majlis terpelihara serta dipatuhi supaya projek usaha sama dapat berjalan dengan lancar dan teratur. Semua syarat yang terkandung dalam perjanjian seperti pelaksanaan projek, balasan kepada Majlis dan pemaju, obligasi Majlis dan pemaju, pembinaan unit bangunan kedai pejabat Majlis, tempoh penyiapan projek, penamatan, pemantauan dan sebagainya akan dipersetujui bersama oleh Majlis dan pemaju sebelum perjanjian ditandatangani.

#### **18.1.7 Keperluan Modal Insan**

##### **a) Guna Tenaga**

Seorang Pembantu Teknik dan seorang Juruteknik akan ditugaskan oleh Majlis untuk mengurus, menyelia dan memantau projek usaha sama ini. Bagaimanapun, pemaju akan bertanggungjawab terhadap semua kerja berkaitan keperluan teknikal bagi pembangunan projek usaha sama yang dirancang. Sehubungan dengan itu, dengan persetujuan Majlis pemaju akan melantik Juruperunding projek seperti Arkitek, Juruukur dan Jurutera bagi mengawasi, memantau serta menyelia projek ini.

##### **b) Latihan**

Majlis tidak merancang keperluan latihan kepada Pembantu Teknik dan Juruteknik yang ada kerana semua kerja berkaitan keperluan teknikal bagi projek usaha sama ini adalah di bawah penyeliaan dan tanggungjawab pemaju.

#### **18.1.8 Pulangan Kewangan**

Kos yang dianggarkan oleh pemaju semasa mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan Projek bagi membangunkan Bandar Baru Tanah Merah adalah bernilai RM22.88 juta. Walaupun kos pembangunan projek usaha sama ini agak besar namun Majlis tidak perlu mengeluarkan sebarang peruntukan dan perbelanjaan bagi membayai projek berkenaan. Tapak Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah seluas 9.88 ekar adalah milik Kerajaan Negeri dan tidak melibatkan sebarang pengambilan balik tanah. Tapak cadangan projek adalah tanah kosong selain mempunyai beberapa buah kquarters lama Kerajaan yang akan dirobohkan. Segala kos melibatkan urusan tanah seperti premium tanah, tukar syarat dan sebagainya serta kos merobohkan kquarters lama adalah tanggungjawab pemaju. Tapak tanah akan didaftarkan atas nama Majlis dan kemudianya akan dipindahkan kepada pembeli atau pemilik bangunan. Selain itu, semua Juruperunding yang dilantik seperti Arkitek, Jurutera, Juruukur Bahan dan Juruukur Tanah akan dibayar oleh pihak pemaju.

#### **18.1.9 Kaedah Pemantauan**

Mekanisme pemantauan perlu dirancang bagi memastikan projek pembangunan berjalan dengan lancar dan segala keperluan perundangan dipatuhi oleh kedua-dua belah pihak. Pemantauan yang berkesan akan dapat mengurangkan dan menyelesaikan masalah yang timbul semasa pelaksanaan projek. Mengikut perjanjian usaha sama, pemantauan akan dijalankan secara bersama iaitu dengan menujuhan jawatankuasa yang dipanggil Jawatankuasa Pengurusan Projek. Jawatankuasa ini akan dianggotai oleh 8 orang ahli daripada kedua-dua belah pihak. Jawatankuasa ini akan dipengerusikan oleh Yang Dipertua Majlis, manakala 4 orang ahli akan dilantik mewakili Majlis dan 3 orang ahli lagi akan dilantik oleh pemaju. Jawatankuasa ini akan berfungsi untuk memantau projek dan mengemukakan laporan bertulis kemajuan projek kepada Majlis setiap suku tahun atau sesuatu tempoh yang dikehendaki oleh Majlis. Selain itu, mesyuarat bulanan Jawatankuasa Kewangan, Pembangunan Dan Projek-projek Khas di peringkat Majlis juga akan membincang dan memantau kemajuan projek serta masalah yang dihadapi. Majlis juga akan melantik seorang Pembantu Teknik yang akan dibantu oleh seorang Juruteknik bagi mengawasi dan menyelia projek ini.

**Pada pandangan Audit secara keseluruhannya perancangan yang dibuat untuk pembangunan Bandar Baru Tanah Merah secara usaha sama adalah baik. Perancangan yang dibuat adalah merangkumi aspek pematuhan kepada dasar Kerajaan Negeri, tidak mengabaikan undang-undang dan peraturan, penetapan kaedah pelaksanaan usaha sama dan pulangan kewangan kepada Majlis. Selain itu, pandangan Penasihat Undang-Undang Negeri diperolehi terhadap draf perjanjian dan Majlis juga menetapkan kaedah pemantauan bersama dengan pihak pemaju.**

## **18.2 PELAKSANAAN**

Selaras dengan pelancaran Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah yang bertujuan untuk menjadikan Bandar Tanah Merah lebih pesat membangun dan secara terancang, Majlis telah menerima tawaran daripada pemaju Bergema Properties Sdn. Bhd. untuk memajukan satu kawasan seluas 9.88 ekar yang terletak di Bandar Tanah Merah. Tapak kawasan usaha sama ini terletak di atas tanah Kerajaan di Jalan Klinik dan bersempadan Masjid Jajahan Tanah Merah di sebelah utara serta Sekolah Menengah Dato' Mahmud Paduka Raja di sebelah selatan. Manakala di sebelah timur adalah jalan kereta api yang memisahkan tapak dengan Pusat Bandar Tanah Merah.

### **18.2.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Dasar Kerajaan Negeri ialah untuk memajukan Pihak Berkuasa Tempatan supaya lebih dinamik dan berdikari dari segi kewangan dan dapat memberi perkhidmatan asas dengan cekap dan efektif kepada masyarakat. Selain itu, dasar Kerajaan Negeri serta Kerajaan Persekutuan juga adalah untuk memastikan perancangan bandar yang maju, sistematik dan mempunyai alam sekitar yang bersih dan indah. Ianya juga selaras dengan Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah yang telah diwartakan pada tahun 1991 bagi memandu dan menyelaras pembangunan dalam kawasan pembangunan yang ditetapkan supaya setiap pembangunan dilakukan secara teratur dan sistematik selaras dengan hasrat Kerajaan dan rakyat. Bandar Tanah Merah adalah sebuah bandar yang tidak ketinggalan dalam arus pembangunan yang pesat di Negeri Kelantan dan kian mengorak langkah dalam mewujudkan pembangunan ekonomi dan sosial. Di samping mengalami tekanan pembangunan yang pesat, ianya juga menghadapi peningkatan pertambahan penduduk yang tinggi yang secara tidak langsungnya meningkatkan permintaan terhadap bangunan komersial dan perumahan. Pelaksanaan projek ini juga menjadi pemangkin kepada pembangunan kawasan sekitarnya dan mengubah corak ekonomi dari kawasan yang kurang membangun kepada sebuah bandar yang lebih pesat membangun. Dengan faktor di atas, Projek Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah telah diluluskan oleh Kerajaan Negeri untuk dibangunkan secara usaha sama antara Majlis dan pihak swasta.

**Pihak Audit berpendapat Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah adalah baik kerana mematuhi dasar Kerajaan Negeri dan Majlis.**

### **18.2.2 Undang-Undang Dan Peraturan**

Undang-undang yang ada membenarkan Majlis memperoleh hasil atau pendapatan daripada perdagangan atau perkhidmatan yang dijalankan. Ia diperuntukkan di bawah Seksyen 39 (b) Bahagian IV, Peruntukan-Peruntukan Am Kewangan, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Semakan Audit mendapati projek usaha sama yang dijalankan oleh Majlis dengan pihak swasta tidak bercanggah dengan dasar Kerajaan Negeri dan selaras dengan peruntukan undang-undang sedia ada. Selain itu, Majlis juga telah mematuhi peraturan yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Kerajaan

Negeri khususnya untuk mendapatkan kelulusan daripada Kerajaan Negeri terlebih dahulu sebelum projek dilaksanakan. Komponen projek pembangunan yang dibangunkan seperti pelan susun atur, jalan, sistem bekalan air, saliran dan pencawang elektrik adalah mengikut peraturan dan arahan yang dikeluarkan oleh agensi berkaitan. Jabatan Teknikal dan agensi berkaitan ialah Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, Jabatan Bekalan Air, Jabatan Pengairan Dan Saliran serta Tenaga Nasional Berhad.

**Pihak Audit berpendapat, projek usaha sama yang dilaksanakan oleh Majlis adalah baik kerana selaras dengan peruntukan undang-undang yang ada serta telah mematuhi peraturan dan arahan yang ditetapkan Pihak Berkusa Kerajaan Negeri.**

#### **18.2.3 Laporan Cadangan Pemajuan Projek**

Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah secara usaha sama dengan pihak swasta adalah selaras dengan aspirasi Kerajaan Negeri supaya Majlis menjadi sebuah Agensi yang berdikari bagi menjana pendapatannya sendiri dan seterusnya pada masa yang akan datang. Semakan Audit mendapati satu Laporan Cadangan Pemajuan Projek usaha sama antara Majlis dengan Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. berkenaan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah telah dibincang dalam Mesyuarat Penuh Majlis. Bagaimanapun sebelum dibawa ke Mesyuarat Penuh Majlis, Laporan Cadangan Pemajuan Projek terlebih dahulu dibincang dalam Mesyuarat Jawatankuasa Panel Penilaian Projek. Jawatankuasa ini dilantik oleh Majlis yang terdiri daripada 5 ahli termasuk Yang Dipertua Majlis sebagai Pengerusi. Setelah menerima pandangan Jawatankuasa Panel Penilaian Projek, Majlis telah meluluskan cadangan berkenaan melalui Mesyuarat Penuh Majlis yang diadakan pada 27 Februari 2001. Laporan Cadangan Pemajuan Projek kemudian diangkat ke Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan untuk pertimbangan dan kelulusan. Laporan Cadangan ini telah diluluskan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan yang bersidang pada 21 Mei 2001.

Setelah mengadakan perbincangan dengan Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, pemaju telah membuat permohonan untuk membuat sedikit pindaan terhadap kelulusan asal. Pindaan tersebut hanya melibatkan sedikit perubahan terhadap komponen cadangan asal dan telah dikemukakan untuk pertimbangan dan kelulusan pada 17 Mei 2004. Laporan Cadangan Pemajuan Pindaan kemudiannya diluluskan oleh Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan yang dipengerusikan oleh Pengarah Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Merangkap Pengerusi Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan pada 13 Julai 2004. Pindaan terhadap Laporan Cadangan Pemajuan Asal adalah sebagaimana berikut:

##### **a) Perniagaan**

- i) Kedai pejabat 3 tingkat (20'x80') sebanyak 8 unit masih dikekalkan sebagaimana cadangan asal.

- ii) Kedai pejabat 2 tingkat (20'x70') sebanyak 39 unit akan diubah kepada 2 kategori iaitu sebanyak 15 unit diubah kepada kedai 3 tingkat (20'x70') manakala bakinya 24 unit dikekalkan sebagaimana cadangan asal.

**b) Perumahan**

- i) Rumah teres 2 tingkat (20'x70') sebanyak 43 unit telah diubah kepada 39 unit kedai pejabat 2 tingkat (20'x70').
- ii) Sebanyak 46 rumah teres 1 tingkat (20'x70') diubah kepada rumah teres 2 tingkat dengan keluasannya yang sama. Manakala 7 unit rumah teres 1 tingkat (20'x85') diubah kepada 7 unit rumah teres 2 tingkat (20'x85').

Kelulusan yang diberikan oleh Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan adalah berdasarkan kepada pindaan yang dicadangkan hanyalah melibatkan perubahan daripada sebahagian lot rumah teres kepada lot kedai. Bagaimanapun cadangan penyediaan kemudahan awam dan infrastruktur tidak dipindah dan masih dikekalkan sebagaimana Laporan Cadangan Pemajuan Asal yang telah diluluskan pada 21 Mei 2001. Pemaju juga akan memperuntukkan 11 daripada 15 unit kedai pejabat 3 tingkat (20'x70') kepada Majlis.

Semakan Audit mendapati Majlis telah membuat perancangan awal berhubung dengan projek usaha sama. Jawatankuasa Panel Penilaian Projek yang dilantik telah memberi penilaian awal terhadap cadangan projek usaha sama dan seterusnya mengemukakan pandangan kepada Mesyuarat Penuh Majlis untuk mendapat kelulusan Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan. Lokasi projek yang dipilih tidak menimbulkan sebarang masalah kerana melibatkan tanah kosong milik Kerajaan dan beberapa kuarters lama Kerajaan Negeri yang akan dirobohkan. Pindaan terhadap Laporan Cadangan Pemajuan yang asal dengan menaik taraf kedai pejabat dan perumahan akan menguntungkan serta memberi tambahan pendapatan kepada Majlis dan pemaju. Bagaimanapun pemaju terpaksa menampung pertambahan kos pembinaan berikutan cadangan tersebut berbanding dengan perancangan terdahulu.

**Pihak Audit berpendapat, pindaan terhadap Laporan Cadangan Pemajuan Asal dengan menaikkan taraf rumah kedai dan rumah teres adalah baik kerana memberi keuntungan dan tambahan pendapatan kepada Majlis.**

#### **18.2.4 Pelaksanaan Projek Usaha Sama**

Perjanjian melaksanakan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah telah ditandatangani antara Majlis dan Bergema Properties Sdn. Bhd. pada 3 Mac 2005. Mengikut perjanjian, projek usaha sama ini dilaksanakan melalui 2 fasa. Fasa pertama melibatkan pembinaan 15 unit kedai pejabat 3 tingkat (20'x70'), 63 unit kedai pejabat 2 tingkat (20'x70'), 46 unit rumah teres 2 tingkat (20'x70') dan 7 unit rumah teres 2 tingkat (20'x85'). Tempoh pembinaan bagi fasa pertama ialah 30 bulan daripada tarikh projek

pembinaan dimulakan (*commencement of construction*). Projek pembinaan dimulakan pada 8 November 2005 dan perlu disiapkan pada atau sebelum 7 Mei 2008. Sementara bagi fasa kedua melibatkan pembinaan 8 unit kedai pejabat 3 tingkat (20'x80'), yang kesemuanya menjadi hak milik pemaju belum lagi dimulakan. Perjanjian usaha sama ini juga menyebut bahawa pemaju bertanggungjawab membina dan menyiapkan terlebih dahulu 16 unit kuarters gantian jenis *cluster* dan 2 unit kuarters berkembar sebagai balasan sebelum menjalankan kerja pembinaan di tapak Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah.

Semakan Audit terhadap Laporan Kemajuan Pelaksanaan Projek yang disediakan oleh pemaju pada 2 April 2008 mendapati pelaksanaan projek tidak mencapai tahap kemajuan sebagaimana yang telah dirancang. Mengikut perancangan awal projek pembinaan akan dimulakan pada awal bulan November 2005 dan kemajuan kerja keseluruhannya sepatutnya telah mencapai tahap 97.5% pada 2 April 2008. Bagaimanapun pemaju telah membuat permohonan dan mendapat kelulusan Majlis untuk memulakan pelaksanaan kerja lebih awal iaitu pada awal bulan Mei 2005. Walaupun pemaju telah memulakan kerja 6 bulan lebih awal namun didapati sehingga pada 2 April 2008 tahap keseluruhan kemajuan pelaksanaan sebenar hanyalah 73.9% sahaja. Oleh itu, pemaju hanya mempunyai tempoh 1 bulan lagi untuk menyiapkan baki 26.1% kerja-kerja yang belum dilaksanakan. Kedudukan terperinci kemajuan kerja pada 2 April 2008 mengikut komponen pembinaan adalah seperti di **Jadual 40**.

**Jadual 40**  
**Kemajuan Kerja Mengikut Komponen**  
**Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah**  
**Kedudukan Sehingga 2 April 2008**

	Jenis Projek	Bil. Unit	Peratus Siap	
			Sepatut (%)	Sebenar (%)
<b>A.</b>	<b>PERNIAGAAN</b>			
	Kedai Pejabat 2 Tingkat	63	100	70.1
	Kedai Pejabat 3 Tingkat	15	100	59.3
	Kedai Pejabat 3 Tingkat	8	Di Laksana Fasa 2	
<b>B.</b>	<b>PERUMAHAN</b>			
	Rumah Teres 2 Tingkat (20'x70')	46	100	13.3
	Rumah Teres 2 Tingkat (20'x85')	7	100	7.1
<b>C.</b>	<b>KUARTERS GANTIAN</b>	18	100	70.5
<b>D.</b>	<b>KEMUDAHAN DAN INFRASTRUKTUR</b>			
	Jalan	1	Belum Dimulakan	
	Longkang	1	Belum Dimulakan	
	Bekalan Air	1	Belum Dimulakan	
	Tangki Najis	1	Belum Dimulakan	
	Kawasan Lapang	1	Belum Dimulakan	
	Pencawang Elektrik	1	Kemajuan 50%	

Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Projek

Analisis Audit mendapati bermula peringkat awalnya pembinaan sehingga bulan Julai 2007, prestasi pelaksanaan projek menunjukkan kemajuan yang baik iaitu sekitar 20% melebihi daripada perancangan asal. Peningkatan awal ini adalah disebabkan pemaju dengan kebenaran Majlis telah memulakan pelaksanaan kerja 6 bulan lebih awal dari tarikh pembinaan patut dimulakan (*commencement of construction*) iaitu pada bulan November 2005. Bagaimanapun mulai bulan Julai 2007 prestasi kerja pembinaan telah mula menurun dan menyebabkan berlaku kelewatan sehingga 23.6% berbanding kemajuan yang patut dicapai pada 2 April 2008.

Pada 12 Februari 2008 pihak Audit telah membuat lawatan ke tapak projek dan pada masa yang sama telah diberi taklimat oleh Majlis dan pemaju mengenai perkembangan serta kemajuan pelaksanaan projek usaha sama ini. Melalui taklimat ini pemaju memaklumkan bahawa masalah aliran tunai syarikat mereka merupakan faktor yang mengakibatkan projek ini lewat disiapkan mengikut jadual. Masalah berpunca daripada kegagalan pemaju menjual 15 unit kedai pejabat 2 tingkat kuota bukan bumiputera bernilai RM5.17 juta kerana tertakluk kepada Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Bil. 5/2005 yang menetapkan kuota bagi setiap komponen projek iaitu 70% untuk bumiputera dan 30% untuk bukan bumiputera. Mengikut Laporan Kemajuan Pelaksanaan Projek Pembangunan Usaha Sama yang disediakan oleh pemaju, perjanjian jual beli 15 unit kedai pejabat 2 tingkat telah dikemukakan kepada Majlis untuk ditandatangan semenjak awal bulan Disember 2004 lagi. Majlis tidak dapat menandatangan perjanjian jual beli tersebut kerana tertakluk dengan Pekeliling berkenaan serta perlu mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Pemaju memaklumkan bahawa kesemua unit rumah teres 2 tingkat telah ditempah oleh bumiputera dan sebagai gantinya pemaju memohon memindahkan kuota 30% bukan bumiputera kepada 15 unit bangunan kedai pejabat 2 tingkat. Majlis memaklumkan bahawa permohonan tersebut diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada 5 Disember 2007 dan kelulusan tersebut telah diberitahu kepada pemaju. Ekoran daripadanya, pemaju bersetuju memulakan kerja mengikut jadual yang ditetapkan.

Semakan Audit di Pejabat Suruhanjaya Syarikat Malaysia Kelantan mendapati mulai tahun 2001 yang mana tawaran pemaju untuk Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah diterima oleh Majlis, pemaju hanya mengemukakan akaun yang telah diaudit kepada Suruhanjaya Syarikat Malaysia Kelantan bagi tahun 2001, 2005 dan 2006. Sementara itu, akaun yang telah diaudit bagi tahun 2007 belum lagi dikemukakan oleh pemaju. Semakan terhadap akaun ini mendapati pemaju telah menerima bayaran kemajuan bagi projek ini sejumlah RM7.22 juta untuk tempoh 2 tahun iaitu sejumlah RM1.42 juta bagi tahun 2005 dan sejumlah RM5.80 juta bagi tahun 2006. Mengikut Laporan Lembaga Pengarah Bagi Tahun Berakhir 31 Mei 2005, syarikat pemaju mengalami kerugian terkumpul sejumlah RM0.96 juta, manakala Bagi Tahun Berakhir 31 Mei 2006 kerugian terkumpul dialami oleh syarikat berjumlah RM1.32 juta. Bulan Mei tahun 2005 adalah bulan pertama pemaju memulakan kerja-kerja di tapak projek usaha sama.

Pemaju juga gagal membayar tuntutan bayaran kemajuan kepada kontraktor yang dilantik iaitu KELKON Sdn. Bhd. (Anak Syarikat Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan) bagi menjalankan kerja-kerja pembinaan projek ini. Sehingga bulan Mei 2007 sejumlah RM2.78 juta tunggakan bayaran kemajuan projek gagal dijelaskan oleh pemaju kepada kontraktor. Kontraktor juga pada 18 November 2006 telah menghantar notis dan memberhentikan kerja-kerja pembinaan kerana kegagalan pemaju menjelaskan bayaran kemajuan dan tunggakannya berjumlah RM1.78 juta sehingga tempoh tersebut. Bagaimanapun kontraktor kemudian telah bersetuju menyambung semula kerja pada 7 Januari 2007 setelah berbincang dengan Pegawai Penguasa yang akan mencari jalan penyelesaian dengan pemaju.

Hasil perbincangan Audit dengan Majlis pada 11 Mei 2008 iaitu 4 hari selepas tarikh sepatutnya siap kerja, Majlis menjelaskan bahawa pemaju telah memohon lanjutan masa bagi menyiapkan projek usaha sama ini. Setelah pertimbangan dibuat, Majlis melalui Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Projek-projek Khas pada 7 April 2008 bersetuju meluluskan permohonan tersebut. Kelulusan ini kemudian dibawa ke Mesyuarat Penuh Majlis pada 9 April 2008. Kelulusan tempoh lanjutan masa adalah seperti **Jadual 41**.

**Jadual 41**  
**Tempoh Lanjutan Masa Yang Diluluskan Majlis Kepada Pemaju**

Bil.	Perihal Projek	Tempoh Lanjutan Masa
1.	15 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat	8 Mei 2008 – 30 September 2008
2.	63 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat	8 Mei 2008 – 30 September 2008
3.	15 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat (Kuota Bukan Bumiputera)	8 Mei 2008 – 7 Mei 2009
4.	53 Unit Rumah Teres 2 Tingkat	8 Mei 2008 – 7 Mei 2009
5.	18 Unit Kuarters Gantian	8 Mei 2008 – 30 September 2008

Sumber : Laporan Majlis

Kelewatan menyiapkan projek telah memberi impak seperti berikut:

- a) Memberi kesan secara tidak langsung kepada imej Kerajaan Negeri kerana projek ini telah diluluskan Pihak Berkuasa Negeri dengan harapan agar Majlis mendapat manfaat daripadanya.
- b) Kepentingan Majlis terhadap 11 unit kedai pejabat 3 tingkat yang diperuntukkan oleh pemaju kepada Majlis sebagai balasan projek usaha sama lewat diperoleh. Majlis juga tidak dapat mengutip hasil Lesen Premis Perniagaan dan Cukai Taksiran yang menjadi sumber utama pendapatan Majlis.

- c) Hasrat Majlis untuk mewujudkan kawasan penempatan seperti perumahan serta lot-lot perniagaan yang tersusun, teratur, selesa dan menarik dengan kemudahan infrastruktur akan terbantut.
- d) Pembeli telah mengalami kerugian kerana sebahagiannya terpaksa membayar balik ansuran bulanan pinjaman bank dan Kerajaan.
- e) Hasrat untuk mewujudkan peluang perniagaan dan pekerjaan kepada anak tempatan tidak tercapai.
- f) Kelewatan ini menjelaskan penjualan unit-unit kedai pejabat akibat wujud persaingan dengan pertambahan projek-projek pembangunan swasta sekitar Pusat Bandar Tanah Merah seperti mana Laporan Kemajuan pemaju.

**Pada pendapat Audit, prestasi Projek Usaha Sama Bandar Baru Tanah Merah tidak memuaskan kerana projek pembinaan lewat disiapkan mengikut jadual dan memberi impak kepada Kerajaan, Majlis, pembeli dan penduduk sekitar. Bagaimanapun kelulusan lanjutan masa yang diluluskan dapat menjaga kepentingan Majlis terhadap 11 unit bangunan kedai pejabat 3 tingkat kepunyaan Majlis dan 18 unit kquarters gantian milik Kerajaan Negeri yang perlu disiapkan segera.**

#### **18.2.5 Komponen Projek Usaha Sama**

Mengikut cadangan asal Laporan Cadangan Pemajuan Projek, pemaju akan membina 137 unit rumah kediaman dan kedai pejabat di atas tanah Kerajaan seluas 9.88 ekar. Komponen projek usaha sama ini adalah terdiri daripada 47 unit bangunan kedai pejabat dan 90 unit perumahan. Bagaimanapun pemaju telah membuat pindaan terhadap pelan susun atur asal daripada 47 unit rumah kedai kepada 86 unit rumah kedai dan 90 unit perumahan dikurangkan kepada 53 unit sahaja. Pindaan Cadangan Pelan Susun Atur ini telah diluluskan oleh Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan pada 13 Julai 2004. Kedudukan komponen projek usaha sama selepas pindaan pelan susun atur yang telah diluluskan adalah seperti di **Jadual 42**.

**Jadual 42**  
**Komponen Projek Usaha Sama**  
**Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah**

Jenis Projek		Bil. Unit	Ukuran Kaki	Keluasan (Ekar)
<b>A.</b>	<b>PERNIAGAAN</b>			
	Kedai Pejabat 2 Tingkat	63	20' x 70'	2.03
	Kedai Pejabat 3 Tingkat	15	20' x 70'	0.48
<b>B.</b>	<b>PERUMAHAN</b>			
	Rumah Teres 2 Tingkat	46	20' x 70'	1.48
<b>C.</b>	<b>KEMUDAHAN DAN INFRASTRUKTUR</b>			
	Tangki Air	-	-	0.19
	Sistem Rawatan Najis Mekanikal Berpusat	-	0.19 ekar	0.19
	Pencawang Elektrik	-	0.09 ekar	0.09
	Kawasan Lapang	-	0.57 ekar	0.57
	Jalan	-	4.29 ekar	4.29
<b>Jumlah</b>		<b>139</b>		<b>9.88</b>

*Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Projek Bandar Baru Tanah Merah Oleh Pemaju*

a) **Perniagaan**

Beberapa kategori kedai pejabat dibangunkan di tapak cadangan projek yang mana 63 unit kedai pejabat 2 tingkat dengan keluasan setiap lot 1,400 kaki persegi didirikan di kawasan sebelah barat projek. Manakala 15 unit kedai pejabat 3 tingkat dengan keluasan yang sama akan dibangunkan menghadap ke Jalan Klinik. Selebihnya 8 unit kedai pejabat 3 tingkat dengan keluasan lot 1,600 kaki persegi setiap satu akan dibangunkan menghadap ke Jalan Jedok melalui fasa kedua. Semakan Audit terhadap Laporan Kemajuan Pelaksanaan Projek pada 2 April 2008 mendapati perkara berikut:

i) **Kedai Pejabat 2 Tingkat**

Sebanyak 63 unit kedai pejabat 2 tingkat yang mengandungi 5 blok bangunan didirikan untuk projek ini. Bangunan tersebut dibahagikan kepada Blok B1, B2, B3, B4 dan B5. Secara keseluruhannya kemajuan kerja pada 2 April 2008 bagi 63 unit kedai pejabat ini ialah 70.1% siap daripada sepatutnya 100%. Kemajuan kerja secara terperinci adalah seperti berikut:

- Bangunan kedai pejabat Blok B1 terdiri daripada 15 unit kedai pejabat 2 tingkat. Pencapaian sebenar kerja-kerja pembinaan bangunan ini pada 2 April 2008 hanya berada pada tahap 45.4% sahaja. Mengikut pencapaian yang dirancang, pada tempoh ini pembinaan sepatutnya telah siap sepenuhnya iaitu pada tahap 100%. Semakan terhadap s-curve Laporan Kemajuan Kerja oleh pemaju mendapati dalam tempoh setahun iaitu mulai bulan April 2007 hingga 2 April 2008 kemajuan kerja amatlah perlahan dan hanyalah meningkat 4.4 % sahaja. Kedudukan kemajuan pada bulan April

2007 ialah 41%. **Foto 41** menunjukkan bangunan kedai pejabat 2 tingkat blok B1 yang sedang dalam pembinaan.

**Foto 41**  
**Bangunan Kedai Pejabat 2 Tingkat Blok B1**  
**Tahap Siap Pembinaan Mencapai 45.4%**



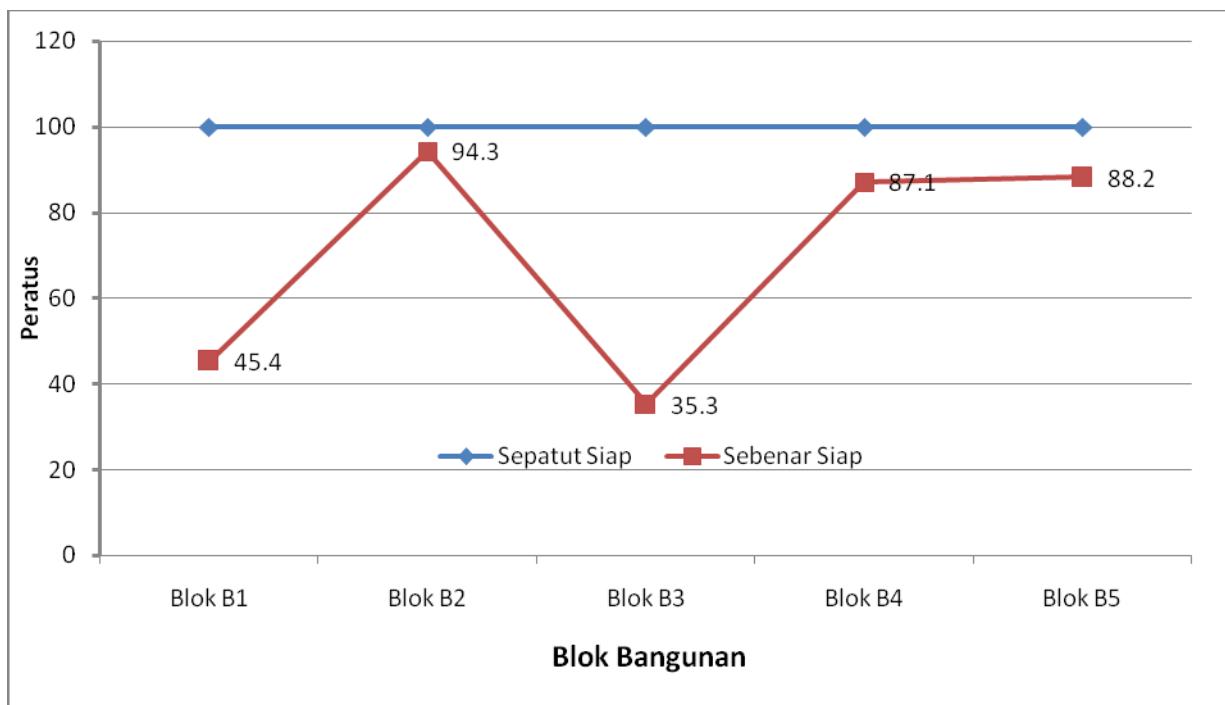
*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit*

*Tarikh : 1 April 2008*

*Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

- Kemajuan pelaksanaan kerja bagi blok B2 yang mengandungi 14 unit kedai pejabat 2 tingkat pada 2 April 2008 adalah pada tahap 94.3%. Analisis Audit terhadap s-curve blok bangunan ini pada 2 April 2008 mendapati kemajuan kerja projek tidak bergerak semenjak tahun Mac 2007. Tahap pelaksanaan kerja 94.3% tersebut adalah semenjak bulan Mac 2007. Berdasarkan s-curve tersebut adalah didapati selepas bulan Mac 2007 tiada kemajuan kerja atau tambahan kerja dijalankan dalam tempoh setahun. Bangunan kedai pejabat 2 tingkat blok B2 adalah seperti di **Carta 13** dan **Foto 42**.

**Carta 13**  
**Kemajuan Kerja Pembinaan Kedai pejabat 2 Tingkat**  
**Pada 2 April 2008**



**Foto 42**  
**Bangunan Kedai Pejabat 2 Tingkat Blok B2**  
**Tahap Siap Pembinaan Mencapai 94.3%**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
 Tarikh : 1 April 2008  
 Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

- Pencapaian kemajuan kerja sehingga 2 April 2008 bagi bangunan blok B3 yang mengandungi 14 unit kedai pejabat 2 tingkat hanyalah 35.3%. Kerja-

kerja menyiapkan blok B3 ini telah terlewat 64.7% daripada pencapaian yang dirancang pada tempoh berkenaan yang sepatutnya telah siap 100%. Bangunan kedai pejabat 2 tingkat blok B3 adalah seperti di **Foto 43**.

**Foto 43**  
**Bangunan Kedai Pejabat 2 Tingkat Blok B3**  
**Tahap Pembinaan Mencapai 35.3% Siap**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 1 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

- Pembinaan bangunan blok B4 yang terdiri daripada 10 unit kedai pejabat 2 tingkat juga mengalami kelewatan. Mengikut s-curve pencapaian yang dirancang bagi kerja pembinaan bangunan ini pada 2 April 2008 sepatutnya telah 100% siap. Bagaimanapun pelaksanaan sebenar kerja pembinaan hanyalah berada pada tahap 87.1% sahaja. Analisis Audit mendapati tahap pelaksanaan kerja pada kedudukan 87.1% itu adalah semenjak bulan April 2007 iaitu setahun yang lepas. **Foto 44** menunjukkan bangunan kedai pejabat blok B4.

**Foto 44**  
**Bangunan Kedai Pejabat 2 Tingkat Blok B4**  
**Status Pembinaan Pada Tahap 87.1% Siap**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 1 April 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

- Bangunan blok B5 terdiri daripada 10 unit kedai pejabat 2 tingkat. Sebagaimana bangunan blok B1 hingga blok B4, bangunan blok B5 sepatutnya telah siap sepenuhnya. Bagaimanapun didapati pencapaian kerja sebenar pada 2 April 2008 adalah pada tahap 88.2% dan pencapaian ini tidak bergerak semenjak 5 bulan yang lalu iaitu mulai bulan Oktober 2007. Analisis Audit mendapati pada bulan April 2007 pencapaian kemajuan kerja berada pada tahap 87.8% dan dalam tempoh setahun yang lepas peningkatan kemajuan kerja hanyalah 0.4% sahaja. Bangunan kedai pejabat 2 tingkat blok B5 adalah seperti di **Foto 45**.

**Foto 45**  
**Blok Bangunan B5**  
**Kemajuan Kerja Mencapai Tahap 88.2%**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 1 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**ii) Kedai Pejabat 3 Tingkat**

Sebanyak 15 unit kedai pejabat berkeluasan 20'x80' atau 1,600 kaki persegi bagi setiap unit dibina atas tanah seluas 0.29 ekar menghadap ke Jalan Klinik. Sebanyak 11 unit daripadanya diperuntukkan oleh pemaju kepada Majlis sebagai balasan projek usaha sama ini. Pembinaan bangunan kedai pejabat 3 tingkat ini sepatutnya telah siap 100% pada 2 April 2008. Bagaimanapun pencapaian sebenar kerja-kerja pembinaan pada tarikh tersebut hanyalah 59.3% sahaja iaitu terlewat 40.7% daripada perancangan awal. Analisis Audit mendapati dalam tempoh setahun iaitu daripada bulan April 2007 hingga 2 April 2008, peningkatan kemajuan kerja hanyalah 2.4% iaitu peningkatan daripada 56.9% kepada 59.3%. Bangunan kedai pejabat 3 tingkat adalah seperti **Foto 46**.

**Foto 46**  
**Bangunan Kedai Pejabat 3 Tingkat**  
**11 Unit Daripadanya Adalah Milik Majlis**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 01 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

Lawatan Audit ke bangunan kedai pejabat 3 tingkat ini mendapati kerja-kerja *plastering* dinding sedang giat dijalankan di tingkat bawah dan tingkat satu bangunan. Manakala keadaan di tingkat 2 hanya sebahagian kerja-kerja pembinaan dinding yang telah disiapkan. Sementara itu, semua 15 unit tingkat 2 dan sebahagiannya di tingkat 1 didapati air bertakung di sekitar kawasan cadangan untuk pembinaan balkoni dan tandas. Keadaan ini disebabkan bumbung belum lagi dipasang. **Foto 47** menunjukkan keadaan air bertakung di tingkat 2 bangunan kedai pejabat 3 tingkat.

**Foto 47**  
**Keadaan Air Bertakung Di Tempat Cadangan  
Pembinaan Balkoni Dan Tandas Di Tingkat 2**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara  
Tarikh : 01 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**b) Perumahan**

Sebanyak 53 unit rumah teres 2 tingkat dibangunkan di atas tanah seluas 1.75 ekar di tapak projek usaha sama ini. Sebanyak 46 unit daripadanya mempunyai keluasan lot 1,400 kaki persegi setiap satu manakala sebanyak 7 unit lagi dengan keluasan 1,700 kaki persegi bagi setiap lot. Rumah teres 2 tingkat ini mengandungi 6 blok bangunan seperti di **Jadual 43**.

**Jadual 43**  
**Kedudukan Bangunan Rumah Teres 2 Tingkat**

Bil.	Blok Teres	Unit
1.	C1	7
2.	C2	9
3.	C3	9
4.	C4	11
5.	C5	11
6.	C6	6
<b>Jumlah</b>		<b>53</b>

*Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Projek  
Bandar Baru Tanah Merah Oleh Pemaju*

Semakan Audit mendapati berlaku kelewatan yang begitu ketara bagi kerja menyiapkan 53 unit rumah teres ini. Pada 2 April 2008, tahap pencapaian keseluruhan kerja pembinaan rumah teres ini hanyalah mencapai 12.2% sahaja. Mengikut perancangan

awal pemaju, pembinaan rumah teres ini sepatutnya disiapkan pada akhir bulan Disember 2007. Tahap kemajuan kerja mengikut blok bangunan adalah seperti di **Jadual 44**.

**Jadual 44**  
**Kedudukan Kemajuan Kerja Pembinaan Rumah Teres 2**  
**Tingkat Pada 2 April 2008**

Bil.	Blok Teres	Tahap Kemajuan Kerja	
		Sepatutnya (%)	Siap Sebenar (%)
1.	C1	100	7.1
2.	C2	100	15.4
3.	C3	100	27.5
4.	C4	100	8.1
5.	C5	100	9.0
6.	C6	100	6.3

*Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Projek Bandar Baru Tanah Merah  
Oleh Pemaju*

Lawatan Audit ke tapak projek pada 1 April 2008 mendapati hanya rumah teres blok C3 yang mengandungi 9 unit rumah teres telah siap dibina strukturnya pada tingkat bawah dan tingkat 1. Pencapaian kemajuan kerja adalah pada tahap 27.5%. Bangunan blok C3 rumah teres 2 tingkat adalah seperti **Foto 48**.

**Foto 48**  
**Rumah Teres 2 Tingkat - Blok C3**  
**Status Siap Pembinaan Pada Tahap 27.5%**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 01 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

Manakala kerja-kerja pembinaan rumah teres 2 tingkat blok C1, C2, C4, C5 dan C6 hanyalah mencapai tahap kemajuan kerja antara 6.3% hingga 15.4% sahaja. Kedudukan pembinaan rumah teres blok C1, C2, C4 dan C5 adalah seperti di **Foto 49** hingga **52**.

**Foto 49**

**Rumah Teres Blok C1**  
**Kemajuan Pembinaan 7.1%**



**Foto 50**

**Rumah Teres Blok C2**  
**Kemajuan Pembinaan 15.4%**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit*

*Tarikh : 01 April 2008*

*Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**Foto 51**

**Rumah Teres Blok C4**  
**Kemajuan Pembinaan 8.1%**



**Foto 52**

**Rumah Teres Blok C5**  
**Kemajuan Pembinaan 9%**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit*

*Tarikh : 01 April 2008*

*Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

Hasil perbincangan dengan Majlis pada 11 Mei 2008, pihak Audit mendapati bahawa keadaan semak samun di sekitar kawasan projek 53 unit rumah teres 2 tingkat telah dibersihkan seperti ditunjukkan di **Foto 53** dan **Foto 54**.

**Foto 53**  
**Keadaan Sekitar Pembinaan Rumah Teres 2 Tingkat**  
**Telah Dibersihkan Oleh Pemaju**



*Sumber : Majlis  
Tarikh : 8 Mei 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**Foto 54**  
**Keadaan Sekitar Pembinaan Rumah Teres 2 Tingkat**  
**Telah Dibersihkan Oleh Pemaju**



*Sumber : Majlis  
Tarikh : 8 Mei 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**c) Jalan**

Cadangan pembinaan jalan di tapak pembangunan meliputi keluasan tanah 4.29 ekar iaitu 43.4% daripada keluasan tapak projek usaha sama. Ianya terdiri daripada jalan pengumpul selebar 50 kaki dan jalan tempatan selebar 40 kaki. Lorong sisi/belakang selebar 20 kaki dan perkongsian jalan 30 kaki lebar dengan lot di sebelah selatan tapak serta jalan 25 kaki lebar dengan lot di bahagian tengah tapak. Semakan Audit mendapati aktiviti pembinaan jalan belum lagi dimulakan

dan tidak dapat mengesahkan pembinaan dibuat mengikut spesifikasi yang telah ditetapkan. **Foto 55** dan **56** adalah tapak cadangan untuk pembinaan jalan.

**Foto 55**

**Pembinaan Jalan Belum Dimulakan**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 01 April 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

Pada 11 Mei 2008, Majlis memaklumkan kerja penyediaan tapak (*sub base*) jalan utama dan lorong belakang telah dimulakan seperti yang ditunjukkan di **Foto 56**.

**Foto 56**

**Kerja-kerja Penyediaan Tapak (*Sub Base*) Jalan Dimulakan**



Sumber : Majlis

Tarikh : 8 Mei 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

**d) Tanah Lapang**

Pemaju menyediakan tanah seluas 0.57 ekar di bahagian tengah tapak projek untuk mewujudkan padang permainan. Padang permainan adalah penting untuk keselesaan penghuni menjalankan kegiatan beriadah, bersukan dan mewujudkan persekitaran hijau di kawasan projek bandar baru yang dibangunkan. Sehingga lawatan Audit pada 1 April 2008 adalah didapati kerja-kerja untuk menyediakan

padang permainan di atas tanah seluas 0.57 ekar belum lagi dimulakan. **Foto 57** adalah tapak cadangan padang permainan.

**Foto 57**

**Tapak Cadangan Padang Permainan  
Yang Masih Ditutupi Semak Samun**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 01 April 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

**e) Tangki Najis**

Mengikut Laporan Cadangan Pemajuan Projek, Sistem Rawatan Najis Mekanikal Berpusat akan dibina untuk keseluruhan projek ini iaitu terletak di bahagian timur tapak projek. Mengikut Pembantu Teknik Majlis, setelah mendapat nasihat daripada Pejabat Kesihatan Daerah Tanah Merah yang memaklumkan bahawa sistem ini tidak sesuai digunakan di kawasan penempatan awam. Sistem ini kemudiannya dibatalkan dan diganti dengan tangki najis yang dibina di setiap unit kedai pejabat dan rumah teres. Foto tangki najis yang menggantikan Sistem Rawatan Najis Mekanikal Berpusat adalah seperti di **Foto 58** dan **59**.

**Foto 58**

**Tanak Naiis Yana Belum Dipasang**



**Foto 59**

**Tanak Naiis Yana Telah Dipasang**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit*

*Tarikh : 01 April 2008*

*Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**f) Pencawang Elektrik**

Aktiviti pembinaan pencawang elektrik dimulakan pada 18 September 2007 di atas tanah seluas 0.09 ekar yang juga terletak di antara bangunan kedai pejabat 2 tingkat dan rumah teres 2 tingkat. Semakan Audit terhadap Laporan Kemajuan Projek pada 2 April 2008 mendapati status pembinaan pencawang adalah pada tahap 50% siap. Bangunan pencawang elektrik sedang dalam pembinaan adalah seperti di **Foto 60**.

**Foto 60**

**Bangunan Pencawang Elektrik Sedang Dalam Pembinaan**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit*

*Tarikh : 01 April 2008*

*Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah*

**g) Kuarters Gantian Kakitangan Kerajaan**

Selain pembinaan komersial di atas tapak seluas 9.88 ekar, pemaju juga membina 18 unit kuarters kakitangan Kerajaan sebagai sebahagian daripada balasan kepada Kerajaan Negeri. Pembinaan kuarters yang terdiri daripada 16 unit jenis *cluster* dan 2 unit kuarters berkembar (Semi D) ini adalah untuk menggantikan 16 unit kuarters lama di tapak pembinaan yang dirobohkan bagi memberi ruang kepada projek pembangunan bandar baru. Kesemua 18 unit kuarters ini dibangunkan di tapak berasingan dan lokasinya ialah di Bukit Remeh, Tanah Merah iaitu 1.5 kilometer dari tapak pembangunan bandar baru. Aktiviti pembinaan kuarters telah dimulakan pada 24 Julai 2005 dan mengikut perancangan, pembinaan sepatutnya siap sepenuhnya pada 29 Januari 2008. Bagaimanapun, semakan Audit terhadap Laporan Kemajuan Projek oleh pemaju pada 2 April 2008 mendapati status kemajuan kerja hanya mencapai tahap 70.5% iaitu terlewat 29.5% daripada pencapaian yang dirancang. Analisis Audit mendapati status kemajuan kerja ini tidak bergerak semenjak bulan Januari 2007 iaitu 15 bulan yang lalu. Ini menunjukkan dalam tempoh 15 bulan yang lepas tiada kemajuan kerja menyiapkan kuarters telah dicapai. **Foto 61** dan **62** adalah sebahagian daripada 18 unit kuarters tersebut.

**Foto 61**

Dua Unit Kuarters Jenis Semi D



**Foto 62**

Sebahagian Kuarters Jenis Cluster



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 01 April 2008

Lokasi : Kuarters Gantian Kakitangan Kerajaan Bukit Remeh

Lawatan Audit ke tapak pembinaan kuarters pada 1 April 2008 mendapati perkara berikut:

**i) Status Kemajuan Kerja**

Dua unit kuarters berkembar (Semi D) telah dicat dan didapati kerja pendawaian elektrik serta pemasangan paip air telah siap. Pintu dan tingkap jendela didapati belum dipasang walaupun kerangkanya telah siap dipasang sepenuhnya. Kedudukan bahagian dalam kuarters berkembar (Semi D) adalah seperti **Foto 63**.

**Foto 63**  
**Kedudukan Bahagian Dalam Salah Satu Kuarters Semi D**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 01 April 2008

Lokasi : Kuarters Gantian Kakitangan Kerajaan Bukit Remeh

Adalah didapati status kemajuan kerja bagi 2 unit kuarters berkembar (Semi D) adalah 89.7% manakala kemajuan kerja keseluruhan bagi 16 kuarters jenis *cluster* ialah 83.3% daripada 100% patut siap.

**ii) Keselamatan Di Tapak Kuarters**

Sepanjang 3 kali lawatan Audit ke tapak kuarters iaitu pada 3 Januari 2008, 12 Februari 2008 dan 1 April 2008 adalah didapati tiada Pengawal Keselamatan ditugaskan untuk mengawal kuarters dan di sekitar kawasannya. Didapati juga pagar di kawasan sekeliling kuarters belum lagi dibina. Memandangkan kawasan lokasi pembinaan kuarters lebih kurang 0.5 kilometer hingga 1 kilometer dari kawasan penempatan awam dan sekitarnya dikelilingi kebun getah serta semak samun, menyediakan Pengawal Keselamatan adalah langkah terbaik untuk menjaga kuarters daripada dicerobohi. Bagaimanapun setakat ini tiada sebarang pencerobohan atau kecurian dilaporkan berlaku di lokasi berkenaan. Kedudukan bahagian depan dan belakang kuarters yang belum didirikan pagar di sekelilingnya adalah seperti **Foto 64** dan **65**.

**Foto 64**  
**Pandangan Depan Kuarters**  
**Menghadap Jalan Utama**



**Foto 65**  
**Pandangan Dari Belakang**  
**Kuarters**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 01 April 2008  
Lokasi : Kuarters Gantian Kakitangan Kerajaan Bukit Remeh*

### iii) Jalan

Jalan perkhidmatan (*servis road*) adalah jalan utama yang menghubungkan jalan raya ke tapak kuarters sementara jalan dalaman (*internal driveway*) adalah jalan yang dibina di sekitar kawasan kuarters. Adalah didapati kedua-dua jenis jalan ini belum lagi dibina. Lawatan Audit ke tapak kuarters pada 1 April 2008 mendapati tanah merah telah ditambun di kedua-dua tapak cadangan pembinaan jalan tersebut. **Foto 66** menunjukkan tambunan tanah merah di tapak cadangan pembinaan jalan perkhidmatan.

**Foto 66**  
**Tambunan Tanah Merah Tapak Jalan Perkhidmatan**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 01 April 2008  
Lokasi : Kuarters Gantian Kakitangan Kerajaan Bukit Remeh*

#### **iv) Pekerja Di Tapak Bina**

Lawatan Audit ke tapak kuarters pada 3 Januari 2008, 12 Februari 2008 dan 1 April 2008 mendapati tiada pekerja di tapak pembinaan kuarters. Ini membuktikan bahawa tiada peningkatan kemajuan kerja berbanding tempoh setahun yang lepas. Pihak Audit dimaklumkan oleh Penyelia Projek bahawa pekerja yang sama yang melakukan tugas bagi pembinaan projek usaha sama bandar baru akan dipindahkan ke tapak kuarters mengikut keperluan.

**Pada pendapat Audit, pembinaan komponen projek oleh pemaju tidak memuaskan kerana kegagalan dan kelewatan menyiapkan projek dalam tempoh yang ditetapkan dan mengakibatkan pembeli menanggung kerugian.**

#### **18.2.6 Kaedah Pelaksanaan Projek Usaha Sama**

Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah diwartakan pada tahun 1991. Ia bertujuan untuk perancangan pembangunan di dalam kawasan Majlis dan ianya telah menarik minat pemaju untuk menjalankan projek usaha sama pembangunan di sekitar kawasan Majlis. Bagi Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah sebanyak 3 syarikat pemaju telah mengemukakan tawaran. Syarikat pemaju berkenaan ialah Bergema Properties Sdn. Bhd., Atira Development (M) Sdn. Bhd. dan Kiara Development Sdn. Bhd.. Tugas memilih pemaju untuk membangunkan projek usaha sama ini diserah kepada Jawatankuasa Panel Penilai yang telah dilantik melalui Mesyuarat Penuh Majlis pada bulan Januari 2001. Sehubungan itu, Jawatankuasa

Panel Penilai telah bermesyuarat pada 26 Februari 2001 bagi membuat pemilihan pemaju untuk Projek Usaha Sama Bandar Baru ini. Setelah perbincangan dan analisis perbandingan terhadap tawaran ketiga-tiga pemaju tersebut, Jawatankuasa bersetuju memilih Bergema Properties Sdn. Bhd. untuk melaksanakan projek usaha sama berkenaan. Pemilihan syarikat pemaju ini adalah berdasarkan perkara berikut:

- a) Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. mengemukakan maklumat terperinci mengenai projek yang akan dibangunkan;
- b) Maklumat penuh Syarikat Kiara Development Sdn. Bhd. hanya dikemukakan selepas mesyuarat;
- c) Pada pendapat Panel Penilai kadar tawaran oleh Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. adalah terlalu tinggi, bagaimanapun ianya boleh dirunding dengan mengambil kira pengurangan jumlah rumah kedai daripada 45 unit kepada jumlah yang lebih sesuai dan menambahkan bilangan rumah kediaman;
- d) Jawatankuasa Panel Penilai juga berpendapat tidak wujud perbezaan ketara di antara syarikat pemaju mengenai harga jualan setiap komponen projek; dan
- e) Bilangan unit yang ditawarkan kepada majlis juga diambil kira oleh Jawatankuasa Panel Penilai.

Jawatankuasa Panel Penilai kemudiannya telah mengemukakan keputusan dan perakuan memilih Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. untuk melaksanakan projek usaha sama kepada Mesyuarat Penuh Majlis kali kedua pada 27 Februari 2001. Mesyuarat Penuh Majlis telah bersetuju menerima Syarikat Bergema Properties Sdn. Bhd. untuk memajukan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah. Laporan Cadangan Pemajuan Projek yang disediakan oleh pemaju diangkat untuk kelulusan Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan. Laporan Cadangan ini telah diluluskan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Laporan Cadangan Pemajuan Negeri Kelantan yang bersidang pada 21 Mei 2001. Draf dokumen perjanjian telah disediakan oleh peguam yang dilantik oleh pemaju dan disemak oleh Majlis sebelum diangkat kepada Penasihat Undang-Undang Negeri untuk penelitian dan kelulusan. Ini bagi memastikan hak dan kepentingan masing-masing dapat dijaga dan dipatuhi agar usaha sama berjalan dengan lancar dan teratur. Perjanjian usaha sama ini hanya ditandatangan oleh pemaju dan Majlis pada 3 Mac 2005 kerana menyelesaikan urusan pemilikan tanah oleh Majlis sementara pemaju membuat sedikit pindaan terhadap pelan susun atur.

Semakan Audit terhadap pelaksanaan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah dan penelitian terhadap dokumen perjanjian usaha sama mendapati perkara berikut:

**i) Bayaran Kepada Kerajaan Negeri Dan Majlis – Klausus 3.5 Dan 4.02.1 (e)**

Mengikut Klausus 3.5 kepada perjanjian Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah, pemaju hendaklah membayar kepada Kerajaan Negeri sejumlah RM1.12 juta. Bayaran ini merupakan bayaran berkaitan urus niaga tanah iaitu premium tanah, cukai tahun pertama, batu sempadan, pengeluaran dan pendaftaran hak milik, notis, memperenggan serta bayaran pelan. Selain itu, mengikut klausus 4.02.1 (e) pemaju bersetuju membayar sejumlah RM308,000 kepada Majlis pada tarikh perjanjian ditandatangan sebagai balasan mengadakan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah. Semakan Audit mendapati kedua-dua bayaran yang dikenakan berjumlah RM1.43 juta telah dijelaskan oleh pemaju. Sejumlah RM308,000 telah dijelaskan kepada Majlis pada 3 Mac 2005, manakala sejumlah RM1.12 juta bayaran urus niaga tanah telah dijelaskan pada 5 April 2005 kepada Pejabat Tanah Dan Jajahan Tanah Merah. Bayaran yang kena dijelaskan telah dimaklumkan terlebih dahulu oleh Unit Perancang Ekonomi Negeri Kelantan kepada pemaju pada bulan Julai 2004 iaitu sebagai sebahagian syarat kelulusan projek usaha sama oleh Pihak Berkuasa Negeri.

**ii) Kadar *Liquidated Ascertained Damages* - Klausus 6.02**

*Liquidated Ascertained Damages* (LAD) dikenakan kepada pemaju atau kontraktor bertujuan untuk menjaga kepentingan Kerajaan terhadap sesuatu kontrak yang ditandatangan. Kelewatan menyiapkan projek boleh meningkat kos serta kerugian yang terpaksa ditanggung oleh setiap agensi Kerajaan yang membiayai projek berkaitan. *Liquidated Ascertained Damages* juga boleh memberi ingatan kepada pemaju supaya menyiapkan projek mengikut tempoh yang dipersetujui dalam perjanjian dan sebarang kelewatan boleh dikenakan gantirugi berdasarkan perkiraan setiap hari kelewatan berlaku. Mengikut klausus 6.02 perjanjian usaha sama ini, pemaju dikehendaki membayar LAD kepada Majlis dengan kadar perkiraan 5% setahun berdasarkan harga bangunan yang patut diserahkan kepada Majlis. Semasa draf perjanjian dikemukakan untuk semakan dan kelulusan Penasihat Undang-Undang Negeri, Penasihat Undang-Undang Negeri telah memberi pandangan bahawa kadar LAD yang dikenakan adalah rendah berbanding kadar biasa yang dikenakan untuk perjanjian pemajuan perumahan. Beliau memberi pandangan dan mencadangkan bahawa kadar yang sewajarnya patut dikenakan ialah 10% setahun. Bagaimanapun semasa perjanjian ditandatangan, Majlis tidak mengambil kira pandangan Penasihat Undang-Undang Negeri dan masih mengekalkan LAD pada kadar 5% setahun kerana mengikut Majlis projek ini adalah projek usaha sama.

**iii) Insurans Semasa Pembinaan Dijalankan - Klausus 9.01 Dan 9.05**

Mengikut Klausus 9.01 kepada perjanjian, bermula dari tarikh memulakan pembinaan sehingga kepada Tempoh Tanggungan Kecacatan, pemaju

hendaklah mengambil insurans terhadap semua kerja yang dijalankan. Polisi insurans yang perlu diambil bertujuan melindungi segala kerugian atau kerosakan disebabkan kebakaran, bencana alam, kemalangan, kecederaan atau kematian semasa bertugas yang mungkin berlaku dalam tempoh perjanjian. Mengikut klausa 9.05 pula, salinan polisi insurans ini serta sijil pembaharuan insurans hendaklah dikemukakan kepada pihak Majlis secepat mungkin selepas tindakan diambil. Semakan Audit terhadap Laporan Kemajuan Projek mendapati polisi insurans bagi *contractor all risk* telah tamat pada 1 Ogos 2007 manakala polisi insurans bagi *workmen compensation* tamat tempohnya pada 1 Ogos 2006. Adalah didapati pihak pemaju hanya memperbaharui kedua-dua insurans tersebut pada 1 April 2008 setelah kedua-dua polisi tersebut telah tamat tempoh kuat kuasa masing-masing 8 bulan dan 20 bulan yang lepas. Tempoh kuat kuasa kedua-dua polisi yang telah diperbaharui adalah selama setahun iaitu mulai 1 April 2008 hingga 31 Mac 2009.

**iv) Pembinaan Kuarters Gantian Kakitangan Kerajaan – Klausa 4.02.2**

Sebagai balasan kepada projek usaha sama, pemaju bersetuju membina 18 unit kuarters gantian kakitangan Kerajaan bagi menggantikan kuarters lama yang dirobohkan di atas tanah Kerajaan di tapak projek usaha sama ini. Mengikut klausa 4.02.2 perjanjian kos membangunkan kuarters gantian ini berjumlah RM1.12 juta iaitu terdiri 16 unit jenis *cluster* bernilai RM960,000 dan 2 unit kuarters berkembar (Semi D) bernilai RM155,600 atau RM77,800 setiap unit. Klausa 4.02.2 perenggan (iii) menetapkan bahawa pemaju hendaklah menyiapkan kesemua kuarters terlebih dahulu apabila menjalankan kerja pembinaan di tapak Projek Bandar Baru Tanah Merah. Mengikut Laporan Kemajuan Pelaksanaan Projek oleh pemaju, pembinaan kuarters sepatutnya siap sepenuhnya pada 29 Januari 2008. Bagaimanapun semakan Audit mendapati sehingga 2 April 2008 status pembinaan keseluruhan kuarters hanya mencapai tahap 70.5% iaitu terlewat 29.50% daripada pencapaian yang dirancang.

**v) Jualan Kepada Pembeli – Klausa 8.02**

Mengikut klausa 8.02.1 kepada perjanjian, unit-unit bangunan milik pemaju hendaklah dijual kepada pembeli bumiputera dan bukan bumiputera dengan kadar peratusan 70:30. Ini bermakna pembeli bumiputera akan memiliki 70% bagi setiap komponen bangunan dan bukan bumiputera pula layak membeli 30% bagi setiap komponen bangunan. Tinjauan Audit mendapati kesemua atau 100% rumah teres 2 tingkat telah ditempah oleh pembeli bumiputera. Sebagai ganti, pemaju membuat rayuan dan memohon 30% kuota penjualan rumah teres 2 tingkat kepada bukan bumiputera dipindahkan kepada 15 unit bangunan kedai pejabat 2 tingkat. Perkara ini telah dirujuk oleh Majlis kepada Jawatankuasa Penyelaras Projek Perumahan Terbengkalai Dan Kuota Penjualan Rumah untuk membuat keputusan. Mesyuarat Jawatankuasa ini pada 9 Mac 2006 telah membuat keputusan tidak membuat sebarang perakuan kepada Majlis Mesyuarat

Kerajaan Negeri kerana penukaran komponen kuota tersebut bercanggah dengan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Bil. 5 Tahun 2005. Jawatankuasa ini bagaimanapun menyerahkan perkara tersebut kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan untuk membuat pertimbangan. Pada 27 Januari 2008, pemaju telah menerima surat daripada Majlis memaklumkan bahawa Pihak Berkuasa Negeri Kelantan telah meluluskan pemohonan pemaju bagi menjual 15 unit kedai pejabat berkenaan kepada bukan bumiputera. Sebelum kelulusan ini diperolehi, pemaju mendakwa kegagalan menjual 15 unit bangunan tersebut menjelaskan aliran tunainya.

**vi) Pembinaan Unit Bangunan Kepunyaan Majlis – Klaus 4.02.1 (d)**

Selain bayaran berkaitan urus niaga tanah kepada Kerajaan Negeri, bayaran kepada Majlis dan pembinaan 18 unit kuarters yang kesemuanya berjumlah RM2.55 juta, Majlis juga diperuntukkan 11 unit kedai pejabat 3 tingkat oleh pemaju sebagai balasan atas projek usaha sama. Sebagaimana yang termaktub dalam klaus 4.02.1 (d) perjanjian usaha sama, nilai 11 unit kedai pejabat 3 tingkat ini ialah berjumlah RM3.36 juta dan dibangunkan melalui fasa pertama. Kedudukan kemajuan kerja bagi pembinaan bangunan ini telah terlewat daripada perancangan asal. Semakan Audit pada 2 April 2008 mendapati tahap kemajuan pembinaan bangunan ini hanyalah 59.3% dan terlewat 40.7% daripada perancangan awal yang mana pada tempoh tersebut ia sepatutnya telah siap sepenuhnya. Kelewatan menyiapkan bangunan ini akan memberi kesan kepada usaha untuk menambahkan kutipan hasil kepada Majlis terutamanya dari segi penyewaan 11 unit bangunan berkenaan. Lawatan Audit ke tapak projek mendapati hanya kerja-kerja *plastering* dinding bahagian dalam dijalankan di sebahagian tempat tingkat bawah dan tingkat 1 bangunan berkenaan. Bagaimanapun kerja-kerja *plastering* dinding bahagian luar belum dijalankan. **Foto 67** menunjukkan pekerja sedang membancuh simen untuk kerja-kerja *plastering* bahagian dalam dinding bangunan.

**Foto 67**  
**Kerja-Kerja Membancuh Simen Bagi Tujuan *Plastering***  
**Dinding Bangunan Kedai Pejabat 3 Tingkat Milik Majlis**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 1 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

**vii) Bon Pelaksanaan**

Peraturan kewangan menetapkan bon pelaksanaan hendaklah diambil sebelum kerja-kerja pembinaan projek dimulakan. Pemaju mesti menyediakan bon pelaksanaan iaitu 5% daripada harga kontrak sebagai jaminan kepada Majlis jika pemaju tidak menyiapkan kerja mengikut spesifikasi atau melanggar mana-mana kehendak perjanjian kontrak. Tempoh kuat kuasa bon pelaksanaan hendaklah meliputi keseluruhan tempoh kontrak termasuk tanggungan kecacatan. Semakan Audit mendapati Majlis tidak memasukkan sebarang klausa dalam perjanjian usaha sama untuk pengambilan bon pelaksanaan oleh pemaju.

**viii) Kualiti Pembinaan Bangunan**

Hasil lawatan Audit ke tapak Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah pada 1 April 2008 mendapati perkara berikut:

**• Aspek Keselamatan Pekerja**

Semasa lawatan adalah didapati pekerja sedang menjalankan kerja-kerja pembinaan di tingkat bawah dan tingkat satu bangunan kedai pejabat 3 tingkat. Mereka mengabaikan aspek keselamatan seperti tidak memakai topi dan kasut keselamatan. **Foto 68** dan **69** menunjukkan pekerja sedang menjalankan tugas masing-masing.

**Foto 68**  
**Sebahagian Pekerja Sedang Menjalankan Kerja Pembinaan Mengabaikan Aspek Keselamatan**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit  
Tarikh : 1 April 2008  
Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

• **Batu-bata**

Tinjauan Audit mendapati pemasangan exmex adalah mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Exmex dipasang pada 2 lapisan permulaan susunan batu bata dan pada setiap 4 lapisan batu-bata yang berikutnya. Bagaimanapun didapati batu-bata yang digunakan pada sebahagian dinding ada yang pecah dan sumbing manakala didapati kerja penyusunan batu-bata tidak memuaskan seperti ketebalan mortar yang tidak sekata antara batu-bata.

**Foto 70** dan **71** menunjukkan pemasangan exmex dan penggunaan batu-bata.

**Foto 70**

Pemasangan *Exmex* Mengikut Spesifikasi Yang Ditetapkan



**Foto 71**

Penggunaan Batu-Bata Tidak Mengikut Spesifikasi Ditetapkan



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 1 April 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

Selain itu, didapati juga di setengah bahagian luar dinding bangunan yang belum siap telah ditumbuhi lumut akibat terdedah untuk tempoh yang begitu lama dan kerja-kerja *plastering* tidak dijalankan. **Foto 72** menunjukkan bahagian luar dinding telah ditumbuhi lumut.

**Foto 72**

Sebahagian Luar Dinding Bangunan Yang Belum Siap Telah Ditumbuhi Lumut



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 1 April 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

- **Keadaan Besi Yang Terbiar**

Adalah diperhatikan besi-besi untuk tiang bangunan keseluruhan projek yang masih terbengkalai tidak dilindungi/bungkus. Keadaan ini menyebabkan berlaku pengaratan yang serius dan menjasakan kekuatan besi tersebut. Keadaan besi yang berkarat dapat dilihat di **Foto 73** dan **74**.

**Foto 73**



**Foto 74**



**Keadaan Besi Yang Terbiar Dan Berkarat**

Sumber : Fail Foto Jabatan Audit

Tarikh : 01 April 2008

Lokasi : Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah

Pada pendapat Audit, pelaksanaan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah tidak memuaskan kerana kelewatan pemaju menyiapkan unit-unit bangunan kepunyaan Majlis dan kuarters gantian. Selain itu, kadar *Liquidated Ascertained Damages* (LAD) hanya dikenakan sebanyak 5%, polisi insurans lewat disambung, bon pelaksanaan tidak diperoleh dan aspek keselamatan pekerja kurang diberi perhatian.

#### 18.2.7 Keperluan Modal Insan

##### a) Guna Tenaga

Pemaju projek telah melantik beberapa Juruperunding dengan persetujuan Majlis bagi penyeliaan dan mengawasi kerja-kerja teknikal projek. Juruperunding ini ialah Perunding Seni Bina, Jurutera Infrastruktur, Jurutera Struktur, Perunding Ukur Bahan, Ukur Tanah dan Guaman. Juruperunding Seni Bina adalah Pegawai Penguasa bagi mengawasi projek berkenaan. Sehubungan dengan itu, Majlis tidak memerlukan guna tenaga yang ramai bagi menguruskan projek usaha sama ini. Majlis telah melantik seorang Pembantu Teknik dan dibantu oleh seorang Juruteknik bagi menjalankan tugas pengurusan projek.

**b) Latihan**

Majlis tidak merancang untuk memberi latihan khas kepada kedua-dua pegawai teknikal tersebut bagi mengendalikan pengurusan projek usaha sama bandar baru ini. Ini adalah kerana mereka mempunyai pengalaman dalam kerja-kerja teknikal dan pernah menyelia dan memantau beberapa projek pembinaan sebelum ini.

**Pada pendapat Audit, keperluan Modal Insan bagi mengendalikan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah ini adalah memuaskan kerana pelantikan seorang Pembantu Teknik dan seorang Juruteknik untuk menjalankan penyeliaan serta pemantauan adalah memadai.**

**18.2.8 Prestasi Pulangan Kewangan**

Majlis tidak memerlukan peruntukan kewangan bagi melaksanakan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah. Tapak projek adalah tanah Kerajaan dan tidak melibatkan pengambilan balik tanah. Selain itu, bayaran urusan tanah, kos pembinaan dan bayaran lain berkaitan adalah menjadi tanggungjawab syarikat pemaju. Kakitangan Majlis juga tidak memerlukan tuntutan elaun perjalanan dan lain-lain elaun kerana tapak projek usaha sama terletak berhampiran dengan pejabat Majlis. Sebaliknya Majlis memperolehi 11 unit kedai pejabat 3 tingkat dan wang tunai berjumlah RM308,000. Kerajaan Negeri juga mendapat faedah 18 unit kuarters kakitangan kerajaan. Pada masa hadapan Majlis akan mendapat hasil sewaan dan cukai.

**Pada pendapat Audit, prestasi pulangan kewangan adalah baik kerana Majlis tidak perlu mengeluarkan peruntukan untuk membiayai projek ini sebaliknya akan mendapat keuntungan dan faedah apabila projek ini siap kelak.**

**Secara keseluruhannya, pada pendapat Audit pelaksanaan Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah antara Majlis dan syarikat pemaju tidak memuaskan. Sasaran pelaksanaan projek dan pembinaan komponen usaha sama tidak tercapai disebabkan kelewatan pemaju menyiapkan projek menyebabkan banyak pihak menanggung kerugian. Selain itu, aspek perundangan seperti kadar LAD yang rendah dan bon pelaksanaan tidak diambil akan merugikan Majlis apabila pemaju melanggar syarat-syarat kontrak. Bagaimanapun aspek seperti dasar Kerajaan Negeri, pematuhan kepada undang-undang dan peraturan, Laporan Cadangan Pemajuan Projek, mengadakan modal insan dan prestasi pulangan kewangan telah dilaksanakan dengan baik.**

**18.3 PEMANTAUAN**

Sistem pemantauan yang berkesan perlu diwujudkan bagi memastikan pengurusan sesuatu aktiviti atau projek mencapai matlamatnya serta mematuhi peraturan yang ditetapkan. Pemantauan yang cekap, berkesan serta berterusan akan menjamin kelancaran dan kejayaan sesebuah projek agar ia menepati segala hasrat yang

dirancang. Semakan terhadap sistem pemantauan yang dijalankan terhadap projek usaha sama adalah seperti berikut :

#### **18.3.1 Pemantauan Bersama Antara Pemaju Dan Majlis**

Mengikut perjanjian usaha sama, pemantauan akan dijalankan secara bersama iaitu dengan menubuhkan jawatankuasa yang dipanggil Jawatankuasa Pengurusan Projek. Jawatankuasa ini dianggotai oleh 8 orang ahli iaitu 4 orang ahli dilantik mewakili Majlis serta 3 orang ahli lagi dilantik oleh pemaju dan dipengerusikan oleh Yang Dipertua Majlis. Fungsi Jawatankuasa ini ialah memantau projek dan mengemukakan laporan bertulis kemajuan projek kepada Majlis setiap suku tahun atau sesuatu tempoh yang dikehendaki oleh Majlis. Semakan Audit mendapati Jawatankuasa ini tidak berfungsi kerana tidak pernah mengadakan mesyuarat sejak penubuhannya.

#### **18.3.2 Mesyuarat Tapak**

Mesyuarat tapak adalah mesyuarat bulanan yang diatur oleh pemaju dan dipengerusikan oleh Pegawai Penguin iaitu Juruperunding yang dilantik oleh pemaju dan dipersetujui oleh Majlis. Mengikut perancangan mesyuarat tapak ini hendaklah diadakan setiap bulan bagi membincangkan dan memantau perjalanan projek usaha sama ini. Semakan Audit mendapati sejak permulaan projek pembinaan dijalankan sebanyak 18 kali mesyuarat tapak telah diadakan. Kali terakhir mesyuarat tapak diadakan ialah pada 12 Mac 2007 dan selepas itu tiada lagi mesyuarat dijalankan. Sehubungan itu, bagi memantau dan membincang perkembangan projek serta masalah yang dihadapi, pihak Majlis telah menjemput pihak pemaju untuk hadir pada mesyuarat bulanan Jawatankuasa Kewangan, Pembangunan Dan Projek-projek Khas di peringkat Majlis.

#### **18.3.3 Pemantauan Oleh Majlis**

Pembantu Teknik Majlis juga membuat pemantauan dari semasa ke semasa bagi memastikan spesifikasi pembinaan dipatuhi oleh pemaju. Bagaimanapun didapati tiada jadual khusus berkenaan tarikh dan lawatan yang dilakukan. Temu bual dengan Pembantu Teknik berkenaan mendapati lawatan yang selalu dilakukan ialah semasa pemaju menjalankan kerja-kerja ujian konkrit dan melakukan pemeriksaan terhadap spesifikasi bahan binaan di tapak projek.

#### **18.3.4 Laporan Bulanan**

Selain pemantauan bersama antara pemaju dan Majlis serta pemantauan oleh Pembantu Teknik Majlis, pihak pemaju juga pada setiap akhir bulan akan menyediakan Laporan Kemajuan Bulanan dan dikemukakan kepada Majlis untuk tindakan. Semakan Audit mendapati laporan bulanan yang dikemukakan mengandungi laporan kemajuan fizikal, carta kemajuan kerja, laporan bahan binaan di tapak pembinaan, keselamatan di tapak dan masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan projek. Laporan ini dibentang oleh Pembantu Teknik pada setiap kali mesyuarat bulanan Jawatankuasa Kewangan, Pembangunan Dan Projek-projek Khas Majlis.

### **18.3.5 Buku Harian Tapak Bina**

Buku Harian Tapak Bina adalah satu dokumen penting bagi memantau sesuatu pelaksanaan projek. Buku ini hendaklah dicatat dengan kemas kini dan dijaga dengan baik sepanjang tempoh kontrak dan selepas tamat kontrak. Antara perkara penting yang mesti dicatat dalam Buku Harian Tapak Bina ialah bahan-bahan di tapak bina, keadaan cuaca, pelaksanaan kerja harian, bilangan pekerja dan ditandatangan oleh Pegawai Pengguna. Semakan Audit mendapati Buku Harian Tapak Bina ada diselenggarakan oleh pemaju bagaimanapun ianya dalam bentuk helaian kertas dan difailkan.

**Pada pendapat Audit, pemantauan telah dijalankan dengan memuaskan bagaimanapun kelemahan pemaju menyebabkan kerja-kerja lewat disiapkan.**

## **19. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Hasil kajian Audit terhadap Projek Usaha Sama Pembangunan Bandar Baru Tanah Merah menunjukkan perancangan untuk melaksanakan projek ini telah dibuat dengan baik. Pembangunan projek ini menepati dengan Rancangan Struktur Majlis Daerah Tanah Merah yang telah diwartakan pada tahun 1991. Rancangan ini bermatlamat untuk menggalak, memaju dan memandu pembangunan secara teratur dan sistematik selaras dengan hasrat Kerajaan dan rakyat. Projek usaha sama ini juga dijangka akan memberi impak yang besar dalam mengubah corak ekonomi dan pembangunan penduduk setempat. Bagaimanapun, didapati ada kelemahan di peringkat pelaksanaan projek usaha sama ini. Sasaran pelaksanaan projek usaha sama tidak tercapai akibat kelewatan pemaju menyiapkan pembinaan dalam tempoh yang ditetapkan. Kelewatan ini berlaku terhadap semua komponen projek termasuk pembinaan kuarters kakitangan Kerajaan dan 11 unit kedai pejabat 3 tingkat yang menjadi milik Majlis. Selain itu, kadar *Liquidated Ascertained Damages* (LAD) hanya dikenakan kepada pemaju sebanyak 5% tanpa mengambil kira pandangan Penasihat Undang-Undang Negeri supaya kadar tersebut dikenakan sebanyak 10%. Bon Pelaksanaan projek tidak dimasukkan dalam klausa perjanjian dan dua polisi insurans hanya disambung pada 1 April 2008 walaupun telah tamat masing-masing pada 1 Ogos 2006 dan 1 Ogos 2007. Akibat kelemahan tersebut semua pihak termasuk Kerajaan Negeri, Majlis, pembeli dan penduduk setempat lewat mendapat faedah daripada projek usaha sama berkenaan. Sehubungan dengan itu adalah disyorkan beberapa langkah yang perlu diambil oleh Majlis untuk mengatasi kelemahan dalam pengurusan projek usaha sama ini seperti berikut:

- 19.1 Memastikan 11 unit bangunan kedai pejabat 3 tingkat yang akan menjadi milik Majlis dibina dengan kadar segera sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian usaha sama;**

- 19.2** Menyiapkan segera kuarters kakitangan Kerajaan supaya Kerajaan tidak menanggung kos dan kerugian yang meningkat akibat membayar elaun perumahan kakitangan;
- 19.3** Pastikan Bon Pelaksanaan diambil oleh pemaju supaya kepentingan Majlis terpelihara jika syarat-syarat kontrak gagal dipatuhi oleh kontraktor;
- 19.4** Majlis hendaklah menilai semula kadar 5% LAD yang dikenakan dan perlu mematuhi pandangan Penasihat Undang-Undang Negeri supaya kadar tersebut sepatutnya dikenakan sebanyak 10%; dan
- 19.5** Pemantauan dan penyeliaan rapi oleh Majlis terhadap spesifikasi penggunaan bahan binaan dan kualiti pembinaan oleh pemaju bagi menjamin kualiti kerja pembinaan bagi unit-unit bangunan milik Majlis.

## BAHAGIAN II PERKARA AM

### **20. PENDAHULUAN**

Bagi memastikan tindakan pembetulan diambil oleh Jabatan dan Agensi Kerajaan Negeri terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara yang lalu, pemeriksaan susulan telah dijalankan di Jabatan dan Agensi Kerajaan Negeri berkenaan. Hasil dari pemeriksaan itu dilaporkan dalam Bahagian ini seperti berikut:

#### **20.1 KEDUDUKAN MASA KINI PERKARA YANG DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2006**

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Terkini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
<b>1. KAJIAN AUDIT TERHADAP PROGRAM PEMBINAAN/PEMBAIKAN MASJID OLEH PEJABAT PEMBANGUNAN NEGERI</b>			
<b>A) PROGRAM PEMBAIKAN MASJID</b>			
5.2.2	Pejabat tidak menyediakan garis panduan atau prosedur kerja berkenaan tatacara Kerja Pembaikan Masjid.	Jabatan tidak mempunyai Garis Panduan dan Prosedur Kerjanya sendiri tetapi menggunakan pakai Garis Panduan Dan Prosedur Kerja Bagi Bangunan Am yang telah disediakan oleh JKR.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
5.2.3	Pejabat Pembangunan Negeri tidak menetapkan sasaran Kerja Pembaikan Masjid semasa merancang dan melaksanakan Kerja Pembaikan Masjid.	Sasaran kerja Pembaikan Masjid telah disediakan mulai tahun 2008.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
<b>B) PROJEK PEMBINAAN MASJID</b>			
10.2.13	Kemajuan pembinaan projek Masjid Jubli Perak kurang memuaskan kerana melewati jadual disebabkan faktor seperti hujan luar biasa, plan struktur tidak dikemukakan dalam tempoh sepatutnya dan kekurangan bilangan pekerja.	Lanjutan masa telah diluluskan sehingga 29 April 2008. Pelan struktur telah disediakan oleh Juru Perunding Swasta dan bilangan pekerja telah ditambah mengikut jenis kerja yang memerlukan kepakaran. Sehingga April 2008, kemajuan kerja sebenar adalah sebanyak 82.2% berbanding unjur an sebanyak 89.7% iaitu lewat sebanyak 7.5%.	Tindakan diambil adalah memuaskan.

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Terkini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
10.2.14	Aspek penyediaan pelan struktur tidak memuaskan kerana kelewatan menyediakan pelan ini menyebabkan beberapa bahagian pembinaan tertangguh.	Pihak JKR telah menyerahkan tugas menyediakan pelan struktur kepada dua (2) syarikat iaitu Perunding W&W dan Perunding R&R pada November 2006 dengan kos RM32,000. Pada masa ini semua plan struktur telah pun diterima dan diguna pakai oleh kontraktor.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
10.2.16	Penyediaan Arahan Perubahan Kerja dan Pelarasan Harga Kontrak kurang memuaskan kerana lewat disediakan dan telah menjelaskan bayaran kemajuan interim kepada kontraktor.	Arahan Perubahan Kerja dan Pelarasan Harga Kontrak telah dibuat dan bayaran interim telah diselaraskan.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
10.2.18	Bayaran kemajuan interim adalah kurang memuaskan kerana proses penyediaan baucar bayaran oleh Pejabat Pembangunan Negeri melewati tempoh yang ditetapkan dalam kontrak dan jumlah yang dibayar telah terlebih sejumlah RM263,950.	Bagi mengelakkan kelewatan pembayaran, peruntukan telah disalurkan terus kepada JKR. Lebihan bayaran juga telah diselaraskan dalam bayaran interim ke 9 hingga ke 21.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
<b>2. KAJIAN AUDIT TERHADAP PENGURUSAN PROJEK LADANG HUTAN OLEH JABATAN PERHUTANAN NEGERI KELANTAN</b>			
15.2.4	Kekosongan jawatan Penolong Pegawai Ladang Hutan, Pengawas Hutan dan Pekerja Rendah Awam Khas bagi Unit Ladang Hutan tidak diisi.	Pengisian kekosongan belum dilaksanakan dan Jabatan telah merancang penstrukturkan semula Unit Ladang Hutan.	Pejabat hendaklah mempercepatkan usaha pengisian kekosongan.
15.2.6(a) iv)	Program Rawatan Ladang tidak mengikut jadual 2 kali setahun.	Mengikut Jabatan berdasarkan bajet dan rawatan hanya dapat dijalankan sekali setahun.	Pejabat hendaklah berusaha meningkat kekerapan rawatan.
15.2.6(c) ii)	Perjanjian dengan SKPPJ TM Development belum ditandatangani walaupun kerja ladang telah bermula.	Draf perjanjian penubuhan ladang bersama Rancangan Pengurusan Ladang masih dalam penyediaan syarikat. Bagaimanapun, kajian EIA telah diluluskan.	Pejabat hendaklah mempercepatkan penyediaan perjanjian.

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Terkini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
15.2.6 (d) (i dan ii)	Daripada 50,000 anak pokok yang ditanam di Kompartmen 18 HSK Relai cuma 7,440 pokok hidup dan 12,160 pokok telah disulam dan 16,000 lagi perlu disulam. Manakala, di HSK Serasa daripada 32,470 anak pokok yang ditanam, 9,000 anak pokok telah disulam dan hanya 4,150 sahaja yang hidup. Jabatan bercadang akan menyulam 16,000 anak pokok lagi.	Jabatan akan menentukan sivil kultur rejim yang sesuai dalam usaha memastikan kejayaan projek ini.	Jabatan patut menentukan sivil kultur rejim dengan segera.
15.2.6 (d) (iv dan v) (vii)	Hampir 50% daripada anak getah yang ditanam di ladang berkaitan telah mati akibat kurang penyenggaraan dan serangan musuh iaitu gajah liar.  Pemaju lebih menumpukan kepada aktiviti pengeluaran balak daripada program menanam semula atau penjarangan anak pokok yang tumbuh melata.	Jabatan merancang untuk menggali parit bagi menghalang serangan berkenaan.  Penjarangan anak pokok dan tanaman semula telah dimulakan pada awal tahun 2006. Pihak syarikat telah mendapat kebenaran Kerajaan Negeri untuk memajukan kawasan tersebut dengan tanaman spesis getah klon balak ( <i>timber latex clone</i> ).	Pejabat patut meningkatkan aspek penyenggaraan dan menggali parit dengan segera.  Tindakan diambil adalah memuaskan.
15.3.1 - 15.3.4	Pengawasan harian, kerja bancian dan laporan semakan tidak disediakan dengan sempurna.	Jabatan telah menyediakan satu format laporan baru untuk membolehkan pengawasan, pemantauan dan semakan dilaksanakan dengan sempurna.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
<b>3. KAJIAN AUDIT TERHADAP PENGURUSAN PERBADANAN PERPUSTAKAAN AWAM KELANTAN OLEH PERBADANAN PERPUSTAKAAN AWAM KELANTAN</b>			
20.2.4 (a)	Kawalan perbelanjaan tidak memuaskan kerana bil lewat dibayar lebih dari sebulan terutamanya yang melibatkan bil perolehan buku dan bil kontraktor penyenggaraan bangunan masing-masing berjumlah RM611,751 dan RM97,760.	Perbadanan telah membayar sejumlah RM268,890 hutang buku dan bersetuju untuk membayar secara berkala sejumlah RM59,996 bil pembekal.	Belum selesai dan masih terdapat RM208,894 tunggakan bil buku. Perbadanan hendaklah menyelesaikan bil berkenaan.
20.2.4 (b)	Perolehan buku tidak dibuat dengan teliti dan tidak melalui jawatankuasa tertentu. Proses pendokumentasi juga tidak dilakukan dengan serta-merta setelah menerima buku dari pembekal.	Perolehan buku hanya dibuat oleh Penolong Pengarah dan proses pendokumentasi belum berubah.	Belum selesai kerana Jawatan-kuasa pemilihan perolehan buku belum ditubuhkan.

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Terkini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
20.2.4(d)i)	Sejumlah 2,692 naskhah buku tidak dipulangkan oleh peminjam dan buku tersebut tidak diganti oleh pihak pengurusan.	Perbadanan telah menghubungi melalui telefon dan menghantar kad peringatan kepada peminjam yang tidak memulangkan buku pinjaman. Pihak Perbadanan juga meminta kerjasama dengan pihak sekolah bagi mendapat buku tersebut. Hasilnya separuh daripada jumlah buku tersebut telah dikembalikan oleh peminjam.	Selesai dan disarankan Perbadanan mengambil tindakan pelupusan terhadap baki buku tersebut.
20.2.4(d)ii)	Bas Perpustakaan bergerak lewat tiba ke destinasi tidak mengikut jadual terutama bagi destinasi yang agak jauh. Bas juga agak sempit dan kurang selesa.	Perbadanan telah mengeluarkan arahan kepada semua pemandu untuk sampai ke destinasi pada waktu yang telah dijadualkan.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
20.2.4(d)iii)	Bas e-Pustaka tidak dapat digerakkan kerana telah mengalami kerosakan manakala bas perpustakaan bergerak Cawangan Kuala Krai pula tiada pemandu.	Tindakan telah diambil dengan membaiki bas tersebut dan melantik pemandu bagi Cawangan Kuala Krai	Tindakan diambil adalah memuaskan.
20.2.4(f)	Kutipan hasil bagi penggunaan internet menurun disebabkan oleh kelewatan pemberian kerosakan komputer.	Perbadanan masih tidak mempunyai peruntukan bagi membaiki komputer yang rosak.	Perbadanan hendaklah mendapatkan peruntukan untuk membaiki komputer yang rosak.
20.2.10(a)	Pembangunan sistem aplikasi SALAM tidak mengikut prosedur yang telah ditetapkan dan menyebabkan tuntutan bayaran terhadap sistem ini tidak dapat dibuat.	Pihak pembekal SALAM bersetuju untuk menurunkan harga dan Perbadanan telah membayar RM48,750 seperti yang telah dipersetujui.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
20.2.11	Sehingga tahun 2006, Perbadanan tidak membuat pelupusan terhadap semua buku yang rosak dan lama ( <i>out-dated</i> ). Ini menyebabkan lambakan buku di perpustakaan pusat dan cawangan.	Perbadanan masih dalam proses penyenaraian buku-buku yang akan dilupuskan.	Perbadanan hendaklah mempercepatkan penyenaraian buku untuk pelupusan.
20.3 (a)	Mesyuarat Lembaga Pengarah kurang dijalankan manakala jawatankuasa yang dibentuk tidak aktif bermesyuarat.	Pada tahun 2007 Lembaga Pengarah bermesyuarat sebanyak 3 kali.	Tindakan diambil adalah memuaskan.

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Terkini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
<b>4. KAJIAN AUDIT TERHADAP PROJEK USAHA SAMA PEMBANGUNAN BANDAR BARU PASIR PEKAN OLEH MAJLIS DAERAH TUMPAT</b>			
25.2.3(a)	Perjanjian tambahan berhubung pindah milik tanah terus kepada pembeli oleh Majlis dan pemaju tidak diteruskan.	Pihak Majlis telah menghantar surat kepada pemaju pada 12 Oktober 2006 dan mendapat surat balasan pada 30 Oktober 2006.	Majlis telah mengambil langkah yang wajar
25.2.4	Projek usaha sama gagal disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan.	Projek masih belum siap dengan tahap kesiapan 80%. Majlis dan pemaju masih menunggu keputusan Kerajaan Negeri berkenaan dengan kuota pemilikan rumah /lot kedai.	Belum selesai. Majlis hendaklah mengenakan denda atas kegagalan menyiapkan projek atau melanjutkan tempoh penyiapan projek.
25.2.6(b)	Majlis hendaklah menuntut baki wang balasan pembangunan projek daripada pemaju sebanyak RM1.12 juta.	Majlis telah menuntut kepada pemaju iaitu pada 18 Februari 2007 dan 21 November 2007. Majlis juga telah mengarah peguamnya menghantar notis kepada pemaju berhubung tuntutan hutang. Peguam telah menghantar notis pada 14 Mac 2007 dan maklum balas telah diterima pada 9 dan 13 Mei 2007.	Belum selesai. Bagaimana pun, Majlis telah mengambil langkah yang wajar dan hendaklah diteruskan.
25.2.6(c)	Memastikan pihak pemaju menyerahkan <i>Land Bond</i> bernilai RM 1 juta kepada Majlis sebagai jaminan penyiapan unit-unit Majlis.	Majlis akan mengeluarkan surat peringatan menuntut amaun berkenaan.	Belum selesai. Bagaimana pun, Majlis telah mengambil langkah yang wajar dan hendaklah diteruskan.
5.2.6(d)(i)	Prestasi pembinaan yang tidak mencapai tahap memuaskan.	Majlis ada memantau pelaksanaan projek terutama unit-unit yang menjadi milik Majlis. Kemajuan pembinaan unit Majlis telah mencapai 80% berbanding 45% semasa lawatan Audit pada Mac 2007.	Belum selesai. Bagaimana pun, Majlis telah mengambil langkah yang wajar dan hendaklah diteruskan.
25.2.6(d)(ii)	Spesifikasi bahan dan kualiti pembinaan yang kurang memuaskan	Pemantauan telah dibuat secara berkala oleh Pegawai Teknikal Majlis berdasarkan tahap pembinaan di tapak.	Tindakan diambil adalah memuaskan.

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Terkini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
25.2.6(e)	Insurans Liabiliti Awam dan Kebakaran tidak dikemukakan kepada Majlis.	Pihak Majlis telah memohon kepada pemaju supaya mengemukakan polisi/insurans dan liabiliti awam kepadanya.	Majlis hendaklah mendapatkan salinan polisi insurans berkenaan.
25.2.7	Perjanjian antara Majlis dan pemaju tidak menetapkan kuota penjualan rumah kepada Melayu dan bukan Melayu.	Kerajaan Negeri pada bulan April 2004 telah meluluskan kuota penjualan rumah kepada bukan Melayu sebanyak 15%. Pemaju telah memohon kepada pihak berkuasa Negeri berkenaan dengan penambahan kuota bukan Melayu kepada 28%. Mesyuarat Pemantauan Projek-Projek Pelaburan Negeri telah menyerahkan kepada Majlis berkenaan penambahan kuota.	Majlis hendaklah mengambil tindakan memaklumkan keputusannya berkenaan kuota.

## 20.2 KEDUDUKAN MASA KINI PERKARA YANG DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2005

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
<b>1. MAJLIS DAERAH GUA MUSANG-PEMBANGUNAN TAMAN MESRA</b>			
28.4 (Laporan Audit 2006)	Tunggakan bayaran pemaju kepada Majlis sejumlah RM 938,612.  Kuota pemilikan rumah/kedai tidak dipatuhi.	Pemaju telah menjelaskan sejumlah RM444,998 daripada RM938,612.  Masalah kuota pemilikan rumah/kedai masih berbangkit. Majlis telah pun meminta MMK untuk mengubahkan kuota sedia ada. Masih dalam tindakan MMK.	Belum selesai. Bagaimanapun tunggakan telah dapat dikurangkan dan berbaki RM394,998. Majlis hendaklah meneruskan tuntutan dengan pemaju dan Majlis hendaklah menyusulnya.
<b>2. PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN PASIR MAS - PENGURUSAN PINDAH MILIK TANAH</b>			
10.2.4(b) (Laporan Audit 2006)	Penurunan kuasa secara bertulis kepada pegawai yang memungut hasil sedang dikaji semula memandangkan pihak LHDN berhasrat menempatkan pegawai dipejabat ini.	LHDN belum lagi menempatkan pegawainya di PTJ Pasir Mas. Pegawai Jajahan selaku Timbalan Pemungut Duti Setem telah mengeluarkan surat penurunan kuasa secara bertulis kepada pegawai yang menjalankan tugas mematikan setem.	Tindakan diambil adalah memuaskan.

No. Perenggan	Isu-Isu Laporan Audit	Kedudukan Masa kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
10.2.8 (Laporan Audit 2006)	Pejabat sedang mengambil tindakan supaya Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer mengambil kira jumlah pendaftaran pindah milik dalam retan bulanan yang dihantar ke PTG. Pejabat juga sedang mengenal pasti untuk menyediakan petunjuk pengukuran prestasi pengurusan pindah milik tanah.	Laporan yang dikeluarkan oleh SPTB telah mengambil kira jumlah pendaftaran pindah milik tanah dan laporan ini boleh dicapai melalui sistem oleh PTG. Laporan bulanan yang dikeluarkan oleh SPTB juga sebahagianya boleh dijadikan petunjuk prestasi kepada pengurusan pindah milik tanah.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
10.2.7(e) (Laporan Audit 2006)	Stok dokumen Hak Milik yang belum digunakan belum direkodkan.	Pejabat belum lagi mengambil tindakan merekodkan stok Hak Milik yang belum digunakan.	Belum selesai. Pejabat hendaklah merekodkan segera stok dokumen berkenaan.
10.2.7(e) (Laporan Audit 2006)	Tindakan menyelesaikan masalah pengurusan kedua-dua sistem (SPHT dan SPTB) sedang diambil oleh Pejabat Tanah dan Jajahan Pasir Mas dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian.	SPHT dan SPTB adalah sistem yang dibangunkan oleh Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi. Oleh itu, PTJ dan PTG tiada kuasa untuk mengambil tindakan supaya kedua-dua sistem ini boleh berinteraksi.	Pejabat hendaklah memaklumkan kepada pihak yang berkenaan.
<b>3. PENGURUSAN PERBADANAN STADIUM KELANTAN</b>			
28.3.(b) (Laporan Audit 2006)	Perbadanan sedang mengambil tindakan untuk menyenggara aset asramanya dan berusaha mencari pihak yang berminat mengurus asrama.	Perbadanan telah membuka tender kepada pihak yang berminat.	Tindakan diambil adalah memuaskan.
28.3(d) (Laporan Audit 2006)	Perbadanan telah mendapatkan pandangan dari JKR berkenaan sistem pendawaian elektrik dan sistem pembentukan dalam proses pembaikian.	Peruntukan tambahan telah dibuat bagi membuat penyenggaraan.	Selesai kecuali sistem pendawaian yang memerlukan peruntukan berjumlah RM150,000.
28.3(e) (Laporan Audit 2006)	Rekod Harta Modal sedang dikemas kini dan aset yang telah rosak dan usang telah diperakukan untuk dilupuskan.	Daftar aset telah dikemas kini dan pelupusan telah dilakukan.	Tindakan diambil adalah memuaskan.

## **21. PEMBENTANGAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA MENGENAI AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI**

Mengikut Seksyen 16(2) Akta Acara Kewangan 1957, Laporan Ketua Audit Negara hendaklah dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri. Laporan Ketua Audit Negara tahun 2006 mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri telah pun dibentangkan di Dewan Undangan Negeri pada 19 November 2007.

## **22. MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG AWAM NEGERI**

Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri Kelantan (Jawatankuasa) telah selesai memeriksa Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 dan 2005. Laporan Jawatankuasa terhadap Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 dan 2005 telah dibentang di Dewan Undangan Negeri pada 19 November 2007. Sepanjang tahun 2007 dan sehingga bulan Mei 2008, Jawatankuasa telah bersidang sebanyak 4 kali bagi membincangkan Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 dan 2005. Selain itu, Jawatankuasa juga telah memanggil beberapa Jabatan yang berkaitan bagi mendapatkan taklimat selaras dengan peranan Jawatankuasa untuk memastikan wujudnya Akauntabiliti Awam. Jawatankuasa hendaklah lebih kerap bermesyuarat untuk membincangkan Laporan Ketua Audit Negara dan membuat lawatan ke tapak projek dan anak syarikat Kerajaan Negeri, mengkaji isu-isu lama Laporan Ketua Audit Negara yang belum selesai dan memastikan syor-syor Jawatankuasa diambil tindakan oleh Ketua-ketua Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri. Perkara yang dibincangkan oleh Jawatankuasa semasa mesyuaratnya sepanjang tahun 2007 hingga Mei 2008 adalah seperti di **Jadual 45**.

**Jadual 45**  
**Mesyuarat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam Negeri**  
**Sepanjang Tahun 2007 Hingga April 2008**

Tarikh	Perkara	Jabatan/Agensi
14 Januari 2007	<b>Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 1/2007</b>  i) Meneliti, membincang dan menerima kertas laporan hasil daripada pemeriksaan terhadap Program Pembangunan Industri Buah-buahan Jabatan Pertanian Negeri Kelantan. ii) Mengadakan pemeriksaan dan mendapatkan keterangan terhadap Projek Pembinaan Sekolah Menengah Agama Yayasan Islam Kelantan.	Yayasan Islam Kelantan
23 Januari 2007	i) Sambungan pemeriksaan Jawatankuasa mendapatkan keterangan daripada Perunding Projek Yayasan Islam Kelantan terhadap Projek Pembinaan Sekolah Menengah Agama Yayasan Islam Kelantan.	i) Yayasan Islam Kelantan ii) Perunding Yayasan Reka jati Arkitek Syukri Arkitek

Tarikh	Perkara	Jabatan/Agensi
12 Februari 2007	<p><b>Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 2/2007</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Meneliti, membincang dan menerima kertas laporan hasil daripada pemeriksaan terhadap Projek Pembinaan Sekolah Menengah Agama Yayasan Islam Kelantan.</li> <li>ii) Mengadakan pemeriksaan dan mendapatkan keterangan terhadap Pengurusan Bekalan Air Jabatan Bekalan Air Kelantan.</li> </ul>	Jabatan Bekalan Air Kelantan
18 Mac 2007	<p><b>Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 3/2007</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Meneliti, membincang dan menerima kertas laporan pemeriksaan Jawatankuasa ke atas Yayasan Islam Kelantan (Mengesyorkan Jawatankuasa).</li> <li>ii) Meneliti, membincang dan menerima syor Jawatankuasa hasil pemeriksaan ke atas Jabatan Bekalan Air Kelantan mengenai Pengurusan Bekalan Air.</li> <li>iii) Mengadakan pemeriksaan dan mendapatkan keterangan terhadap Perbadanan Stadium Kelantan mengenai Pengurusan Stadium Sultan Muhammed Ke IV</li> </ul>	Perbadanan Stadium Kelantan
29 April 2007	<p><b>Mesyuarat Jawatankuasa Bil. 4/2007</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Meneliti, membincang dan menerima syor Jawatankuasa hasil daripada pemeriksaan ke atas pengurusan Stadium Sultan Muhammed Ke IV.</li> <li>ii) Mengadakan pemeriksaan dan mendapatkan keterangan terhadap Program Pengairan Dan Saliran untuk Pertanian, Jabatan Pengairan Dan Saliran Kelantan.</li> </ul>	Jabatan Pengairan Dan Saliran Kelantan
22 Mei 2007	Taklimat mengenai Isu pembukaan tanah dan pembalakan di tanah tinggi Lojing Gua Musang oleh Jabatan Perhutanan Kelantan dan Jabatan Alam Sekitar Kelantan	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) Jabatan Perhutanan Kelantan</li> <li>ii) Jabatan Alam Sekitar Kelantan</li> </ul>

## **PENUTUP**

Pada prinsipnya, Kerajaan Negeri telah mewujudkan dasar, undang-undang dan peraturan yang mencukupi untuk memastikan pelaksanaan aktiviti dan program dibuat dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan. Sungguhpun demikian, secara keseluruhannya pengauditan terhadap aktiviti Jabatan dan Agensi Kerajaan Negeri masih wujud kelemahan dari segi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan. Tahap pencapaian aktiviti dan program masih belum tercapai kerana masih terdapat kelemahan yang ketara jika dibandingkan dengan teguran yang terkandung dalam Laporan-laporan Ketua Audit Negara. Laporan ini telah membangkitkan isu-isu pelaksanaan perolehan, pengurusan projek, kerja-kerja tidak mengikut spesifikasi dan pencapaian matlamat program/aktiviti. Kelemahan ini wujud adalah disebabkan pemantauan yang tidak konsisten, peruntukan kewangan yang tidak mencukupi, kekurangan guna tenaga dan latihan serta tiada budaya penyenggaraan telah menyebabkan berlakunya pembaziran wang awam.

Sungguhpun pihak yang berkenaan telah mengambil tindakan yang sewajarnya terhadap teguran Ketua Audit Negara namun masih ada sebahagian daripadanya yang masih belum ditangani. Pegawai Pengawal adalah disyorkan menjalankan siasatan dan pemeriksaan menyeluruh bagi menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku di tempat lain atau bahagian lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan sewajarnya.

**JABATAN AUDIT NEGARA**

**Putrajaya**

**2 Julai 2008**