



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI JOHOR

SIRI 3



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI JOHOR

SIRI 3

**Jabatan Audit Negara
Malaysia**



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
	PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR BAHAGIAN PERUMAHAN
3	Pengurusan Perumahan Kuota Bumiputera
	PEJABAT TANAH DAN GALIAN JOHOR PEJABAT TANAH DAERAH KOTA TINGGI PEJABAT TANAH DAERAH KULAI
26	Pengurusan Pengeluaran Bahan Batuan
	MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI JOHOR
49	Pengurusan Hartanah Wakaf
	PIJ HOLDINGS SDN. BHD.
62	PIJ Property Development Sdn. Bhd.
	PENUTUP
87	



KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri. Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 serta Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2013 pula memberi kuasa kepada Ketua Audit Negara untuk mengaudit sesebuah syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 yang menerima geran/pinjaman/jaminan daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri dan sesebuah syarikat di mana lebih daripada 50% modal saham berbayar dipegang oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Agensi Kerajaan Negeri.
2. Jabatan Audit Negara akan terus menyokong Dasar Transformasi Negara dan terus membantu Jabatan/Agensi Kerajaan melakukan penambahbaikan bagi meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan memberikan pandangan serta syor melalui pengauditan yang dijalankan. Ke arah itu, satu lagi inisiatif di bawah GTP 2.0 telah dilaksanakan oleh Jabatan Audit Negara iaitu mewujudkan paparan “AG’s Dashboard” yang memaparkan status terkini tindakan yang telah diambil oleh pihak Audit terhadap isu-isu yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara termasuk syor-syor yang dikemukakan sebaik sahaja Laporan itu dibentangkan di Parlimen. Paparan sedemikian yang boleh diakses oleh semua pihak dapat memberi gambaran sejauh mana tindakan pembetulan atau penambahbaikan telah diambil oleh Jabatan/Agensi pada satu-satu masa.
3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 4 Jabatan, satu Agensi dan satu Syarikat Kerajaan Negeri Johor. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan dan Agensi Kerajaan Negeri berkenaan. Ketua-ketua Jabatan dan Agensi juga telah dimaklumkan mengenai isu-isu berkaitan semasa *Exit Conference* yang diadakan sebelum Laporan ini disediakan. Sehubungan itu, hanya penemuan Audit yang penting sahaja dilaporkan dalam Laporan ini. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan kepada Pejabat Menteri Besar/Setiausaha Kerajaan Negeri Johor. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 13 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi berkenaan.
4. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Johor Tahun 2014 Siri 3 ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat sepetimana dihasratkan oleh Kerajaan.

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



(TAN SRI HAJI AMBRIN BIN BUANG)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

4 Oktober 2015



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

1. PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR

BAHAGIAN PERUMAHAN

- Pengurusan Perumahan Kuota Bumiputera

1.1. Bagi menjaga kepentingan pemilikan harta tanah sederhana dan mewah di kalangan Bumiputera, Kerajaan Negeri Johor telah menetapkan supaya kuota sebanyak 40% diperuntukkan kepada Bumiputera bagi jualan setiap kategori tanah, rumah, kedai dan bangunan perdagangan. Tujuan peruntukan kuota Bumiputera ini adalah bagi memberi peluang kepada golongan Bumiputera membeli harta tanah dengan mendapat keistimewaan potongan harga di lokasi yang strategik. Mengikut Pekeliling Pejabat Tanah Dan Galian Johor takrif Bumiputera terdiri daripada kaum Melayu, Bumiputera Sabah dan Sarawak, India Muslim, Malbari, Arab, Mualaf dan Orang Asli Semenanjung. Kuota yang diperuntukkan kepada Bumiputera kemudianya dijual dengan harga diskain sebanyak 15% daripada harga jualan. Bagi kuota Bumiputera yang tidak terjual, pemaju dibenarkan untuk memohon pelepasan setelah memenuhi syarat yang telah ditetapkan dengan membuat permohonan ke Pejabat SUK Perumahan sebelum diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perumahan Dan Kerajaan Tempatan untuk dilepaskan jualan kepada bukan Bumiputera. Bermula pada September 2013, pemaju yang diluluskan pelepasan unit kuota Bumiputera dikehendaki membayar kepada Kerajaan Negeri sebanyak 7.5% daripada harga jualan bagi setiap unit kuota Bumiputera yang dilepaskan.

1.2. Pengauditan yang dilaksanakan antara bulan April hingga Julai 2015 mendapati secara umumnya pengurusan perumahan kuota Bumiputera adalah memuaskan dari segi dasar penetapan kuota Bumiputera dan syarat pelepasan bagi setiap projek perumahan yang dibina. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam aspek pelaksanaan seperti berikut:

- Prestasi keseluruhan pemilikan kuota Bumiputera di Negeri Johor tidak dapat diukur.
- Pengurusan pemasaran dan jualan unit kuota Bumiputera kurang memuaskan.
- Pelepasan unit kuota Bumiputera tidak dibuat mengikut syarat yang ditetapkan dan pengurangan bayaran sumbangan kuota Bumiputera adalah tinggi.
- Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera dan Akaun Amanah Bayaran Sumbangan Kuota Bumiputera tidak mencapai matlamat penubuhan.

1.3. Bagi menambah baik pelaksanaan pengurusan perumahan kuota Bumiputera, adalah disyorkan supaya Pejabat SUK Perumahan mempertimbangkan tindakan seperti berikut:

1.3.1. Menyelenggarakan Daftar Utama yang dikemas kini dan lengkap bagi mengukur prestasi pemilikan kuota Bumiputera mengikut projek dan daerah Negeri Johor.

1.3.2. Menyemak semula kedudukan sebenar kuota Bumiputera bagi projek-projek lama yang masih diiklankan di akhbar.

1.3.3. Menetapkan peraturan yang membolehkan tindakan undang-undang diambil terhadap pemaju yang tidak mematuhi syarat jualan dan pelepasan kuota Bumiputera.

1.3.4. Mengkaji semula pengurangan bayaran sumbangan yang tinggi memandangkan Kerajaan Negeri telah menetapkan kadar bayaran sebanyak 7.5% atau 50% daripada harga diskau Bumiputera. Selain itu kaedah pegangan bagi pemilikan hartanah yang diterima secara *in-kind* perlu ditetapkan segera.

2. PEJABAT TANAH DAN GALIAN JOHOR

PEJABAT TANAH DAERAH KOTA TINGGI

PEJABAT TANAH DAERAH KULAI

- **Pengurusan Pengeluaran Bahan Batuan**

2.1. Hasil kutipan royalti daripada pengeluaran dan pengalihan bahan batuan merupakan antara penyumbang terbesar kepada hasil pendapatan negeri. Mengikut Seksyen 5 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 bahan batuan bermaksud apa-apa batuan, batu, kelikir, pasir biasa, tanah biasa, laterit biasa, tanah gembur, tanah liat biasa, tanah lumpur, tanah rumput, gambur, karang dan cengkerang dan apa-apa bahan batuan lain di dalam atau di mananya tanah, dan juga termasuk sebarang batu-bata, kapur, simen atau lain-lain yang dihasilkan daripadanya. Semua urusan aktiviti berkaitan pentadbiran tanah diuruskan oleh 13 buah Pejabat Tanah Daerah (PTD) di Negeri Johor termasuk pengeluaran permit pengalihan bahan batuan bagi tujuan kutipan royalti manakala permit dan kutipan royalti bagi pengeksportan bahan batuan dilakukan oleh Pejabat Tanah Dan Galian (PTG) Johor. Kutipan bagi hasil royalti berkaitan bahan batuan dari tahun 2012 sehingga tahun 2014 adalah berjumlah RM215.91 juta.

2.2. Pengauditan yang dilaksanakan pada bulan Mac hingga Jun 2015 mendapati pengurusan pengeluaran bahan batuan adalah memuaskan daripada segi hasil kutipan dan perancangan. Bagaimanapun, berlaku beberapa kelemahan berkaitan pelaksanaan dan pemantauan aktiviti pengeluaran bahan batuan. Antara kelemahan yang diperhatikan adalah seperti berikut:

- Syarat kegunaan tanah pertanian belum ditukar kepada perindustrian.
- Kesan kepada alam sekitar seperti perubahan kepada rejim sungai, pokok ditebang tanpa kebenaran dan rizab sungai digunakan sebagai tempat pemproses pasir.

- Pemantauan dilaksanakan secara tidak berkala dan pengiraan berat yang dibenarkan tidak seragam dengan agensi penguat kuasa.

2.3. Bagi memastikan aktiviti pengeluaran bahan batuan dilaksanakan dengan lebih berkesan dan teratur, PTG dan PTD disyorkan supaya mengambil langkah-langkah berikut:

2.3.1. Melaksanakan lawatan ke tapak operasi dengan lebih kerap dengan merekodkan maklumat hasil lawatan termasuk keadaan alam sekitar kawasan terlibat sama ada berkala atau mengejut bagi memudahkan pemantauan terhadap pengusaha daripada aspek pematuhan syarat kelulusan permit dan syarat teknikal yang ditetapkan.

2.3.2. Meningkatkan penggunaan teknologi untuk pemantauan kesan kepada alam sekitar melalui kaedah *remote sensing* dan *geographical information system* (GIS) dengan kerjasama Agensi Remote Sensing Negara.

2.3.3. Perubahan asas perkiraan bayaran royalti daripada meter padu kepada metrik tan perlu dipertimbangkan dengan mengambil kira ketumpatan pasir dan batu kerana ia boleh memberi kesan kepada berat dengan muatan yang dibenarkan dalam pelan teknikal kenderaan (lori).

3. MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI JOHOR

- Pengurusan Hartanah Wakaf

3.1. Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Johor 1978/2003, telah menetapkan Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAINJ) sebagai pemegang amanah tunggal bagi semua harta wakaf yang berada di dalam Negeri Johor. Sehubungan itu, Bahagian Wakaf telah diwujudkan di MAINJ bagi mengurus dan menjaga kepentingan hartanah wakaf dan memberi kesedaran kepada umat Islam untuk merebut peluang dalam memajukan ekonomi Umat Islam. Selain itu, ia juga bertujuan memberi kefahaman yang jelas kepada masyarakat tentang konsep dan amalan wakaf yang sebenar di samping memberi pendedahan kepada masyarakat Islam tentang pembangunan hartanah wakaf. Fungsi utama Bahagian Wakaf adalah mengurus, mentadbir dan menjaga Kumpulan Wang Wakaf sebagai Pemegang Amanah Wakaf dan sebagai pemegang amanah harta-harta yang diwakafkan oleh umat Islam untuk tujuan-tujuan tertentu.

3.2. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mac hingga Mei 2015 mendapati pengurusan hartanah wakaf adalah memuaskan dari segi perekodan hartanah wakaf dan Sistem Pengurusan Harta Wakaf yang diwujudkan. Bagaimanapun beberapa kelemahan dikenal pasti untuk diberi perhatian selanjutnya seperti berikut:

- Hartanah wakaf tidak mempunyai geran hak milik MAINJ dan kelewatan proses mendapatkan geran hak milik tanah wakaf.

- Pengurusan sewa tanah dan premis wakaf kurang teratur dan tunggakan sewa meningkat.
- Berlaku pencerobohan tanah wakaf.

3.3. Bagi meningkatkan pengurusan harta tanah wakaf adalah disyorkan Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAINJ) mengambil tindakan seperti berikut:

3.3.1. Mengambil tindakan segera memohon suratan hak milik semua tanah wakaf MAINJ.

3.3.2. Tanah wakaf yang belum dibangunkan diletakkan papan tanda Hak Milik MAINJ bagi mengelak pencerobohan.

3.3.3. Menyediakan prosedur pengurusan sewa harta tanah wakaf yang lengkap.

4. PIJ HOLDINGS SDN. BHD.

- **PIJ Property Development Sdn. Bhd.**

4.1. PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) atau pada awal penubuhannya dikenali sebagai Perisind Property Development Sdn. Bhd. telah ditubuhkan pada 14 November 1994 di bawah Seksyen 16(4) Akta Syarikat 1965. PPDSB adalah sebuah subsidiari PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) yang dimiliki sepenuhnya oleh Perbadanan Islam Johor (PIJ). Sehingga 31 Disember 2014, modal saham berbayar syarikat berjumlah RM5.21 juta dan modal yang dibenarkan syarikat adalah berjumlah RM10 juta. Aktiviti utama syarikat PPDSB adalah dalam bidang perniagaan pemaju harta tanah, perladangan kelapa sawit dan pemilikan pelaburan. Objektif penubuhan PPDSB adalah menjadi pemaju harta tanah bertaraf global dari segi pencapaian kualiti yang terbaik.

4.2. Pengauditan yang dijalankan antara Februari hingga Mei 2015 mendapati prestasi kewangan PPDSB bagi tahun 2012 hingga 2014 adalah baik. Pada tahun 2014, keuntungan sebelum cukai PPDSB berjumlah RM10.15 juta dan keuntungan terkumpul PPDSB pada akhir tahun 2014 adalah berjumlah RM23.54 juta. Pengurusan pembangunan harta tanah dan tadbir urus korporat PPDSB adalah memuaskan. Bagaimanapun masih terdapat beberapa kelemahan yang perlu ditambah baik. Kelemahan yang ditemui dalam pengurusan aktiviti adalah seperti berikut:

- Projek disiapkan dengan tempoh lanjutan masa yang diluluskan.
- Projek yang telah disiapkan tetapi belum terjual sepenuhnya.
- Projek telah lama dirancang tetapi belum dibangunkan.

4.3. Bagi memastikan objektif penubuhan PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) dapat dicapai sepenuhnya serta PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHB) dan Perbadanan Islam Johor sebagai pemegang ekuiti mendapat *value for money*, adalah disyorkan PPDSB mengambil tindakan seperti berikut:

4.3.1. Memastikan projek usaha sama dilaksanakan mengikut perancangan.

4.3.2. Penilaian terhadap syarikat usaha sama dilakukan secara teliti.

4.3.3. Memastikan pulangan kepada Kerajaan melalui projek penswastaan dijelaskan mengikut perancangan yang telah dipersetujui.



AKTIVITI
JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI

PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR

BAHAGIAN PERUMAHAN

1. PENGURUSAN PERUMAHAN KUOTA BUMIPUTERA

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Bagi menjaga kepentingan pemilikan harta tanah sederhana dan mewah di kalangan Bumiputera, Kerajaan Negeri Johor telah menetapkan supaya kuota sebanyak 40% diperuntukkan kepada Bumiputera bagi jualan setiap kategori tanah, rumah, kedai dan bangunan perdagangan. Tujuan peruntukan kuota Bumiputera ini adalah bagi memberi peluang kepada golongan Bumiputera membeli harta tanah dengan mendapat keistimewaan potongan harga di lokasi yang strategik. Kuota yang diperuntukkan kepada Bumiputera kemudiannya dijual dengan harga diskon sebanyak 15% daripada harga jualan. Mengikut Pekeling Pejabat Tanah Dan Galian Johor, takrif Bumiputera terdiri daripada kaum Melayu, Bumiputera Sabah dan Sarawak, India Muslim, Malbari, Arab, Mualaf dan Orang Asli Semenanjung.

1.1.2. Kerajaan Negeri telah mewujudkan Unit Bumiputera di Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor, Bahagian Perumahan (Pejabat SUK Perumahan) yang dipertanggungjawabkan dalam pengurusan kuota Bumiputera di Negeri Johor. Proses bermula dengan pendaftaran jualan kuota Bumiputera oleh pemaju bagi setiap projek yang akan dibangunkan. Pejabat SUK Perumahan kemudiannya membuat taburan kuota Bumiputera sebanyak 40% daripada jumlah pembangunan; menyediakan Perjanjian Tambahan antara Kerajaan Negeri dengan pemaju; mengiklankan kuota Bumiputera yang perlu dijual dan mengeluarkan surat tawaran kepada pembeli Bumiputera. Bayaran perkhidmatan sebanyak RM5,000 dikenakan bagi pendaftaran setiap projek perumahan dan RM1,000 dikenakan kepada pemaju bagi unit ke-6 dan seterusnya unit kuota Bumiputera yang dijual. Bagi kuota Bumiputera yang tidak terjual, pemaju dibenarkan untuk memohon pelepasan setelah memenuhi syarat yang telah ditetapkan dengan membuat permohonan ke Pejabat SUK Perumahan sebelum diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perumahan Dan Kerajaan Tempatan untuk dilepaskan jualan kepada bukan Bumiputera. Bermula pada September 2013, pemaju yang diluluskan pelepasan unit kuota Bumiputera dikehendaki membayar kepada Kerajaan Negeri sebanyak 7.5% daripada harga jualan bagi setiap unit kuota Bumiputera yang dilepaskan. Bagi tujuan ini, Pejabat SUK Perumahan telah mewujudkan Akaun Amanah Bayaran Sumbangan Kuota Bumiputera. Selain itu, Pejabat SUK Perumahan juga menyelenggarakan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera bagi pengurusan kewangan kuota Bumiputera.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan ini adalah untuk menilai sama ada pengurusan perumahan kuota Bumiputera di Negeri Johor telah diuruskan dengan cekap, berkesan dan mematuhi peraturan ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan pengurusan perumahan kuota Bumiputera ini meliputi pendaftaran pemaju, taburan, jualan dan pelepasan kuota Bumiputera serta pengurusan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera dan Akaun Amanah Bayaran Sumbangan Kuota Bumiputera bagi tahun 2012 hingga Mei 2015. Pengauditan dijalankan di Pejabat SUK Perumahan. Kaedah pengauditan dilaksanakan dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berasaskan rekod, fail, data dan dokumen berkaitan pengurusan kuota Bumiputera. Bagi tujuan pengesahan hak milik kuota Bumiputera, pihak Audit telah membuat pengesahan di Pejabat Tanah Dan Galian serta Pejabat Tanah Daerah. Selain itu, temu bual dengan pegawai terlibat serta lawatan Audit ke pejabat jualan pemaju dan tapak projek turut dilakukan untuk mendapatkan pengesahan. *Exit conference* bersama Ketua Penolong Setiausaha serta lain-lain pegawai kanan Pejabat SUK Perumahan telah diadakan pada 20 September 2015.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dilaksanakan antara bulan April hingga Julai 2015 mendapati secara umumnya pengurusan perumahan kuota Bumiputera adalah memuaskan dari segi dasar penetapan kuota Bumiputera dan syarat pelepasan bagi setiap projek perumahan yang dibina. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam aspek pelaksanaan seperti berikut:

- Prestasi keseluruhan pemilikan kuota Bumiputera di Negeri Johor tidak dapat diukur.
- Pengurusan pemasaran dan jualan unit kuota Bumiputera kurang memuaskan.
- Pelepasan unit kuota Bumiputera tidak dibuat mengikut syarat yang ditetapkan dan pengurangan bayaran sumbangan kuota Bumiputera adalah tinggi.
- Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera dan Akaun Amanah Bayaran Sumbangan Kuota Bumiputera tidak mencapai matlamat penubuhan.

1.4.1. Prestasi Kuota Bumiputera

Dasar Kerajaan Negeri menetapkan supaya kuota 40% diperuntukkan kepada Bumiputera bagi jualan setiap kategori rumah, kedai dan bangunan perdagangan. Sekiranya rumah tersebut tidak dibeli oleh Bumiputera maka pemaju boleh mengemukakan permohonan pelepasan untuk menjual lot-lot tersebut kepada bukan Bumiputera dengan memenuhi syarat-syarat tertentu.

1.4.1.1. Prestasi Keseluruhan Pemilikan Kuota Bumiputera Di Negeri Johor Tidak Dapat Diukur

- a. Mengikut laporan senarai projek perumahan di dalam Sistem Putera Pejabat SUK Perumahan, sebanyak 9,257 unit kuota Bumiputera telah didaftarkan untuk jualan pada

tahun 2012 dan 7,451 unit didaftarkan pada tahun 2013. Manakala pada tahun 2014, jumlah pendaftaran unit kuota Bumiputera adalah 7,305 unit. Sehingga bulan Mei 2015 sebanyak 3,173 unit telah didaftarkan untuk jualan kepada Bumiputera. Pendaftaran kuota Bumiputera bagi tahun 2012 hingga Mei 2015 ini melibatkan 159 pemaju meliputi 872 projek perumahan di seluruh Negeri Johor. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Jumlah Pendaftaran Kuota Bumiputera Di Negeri Johor
Bagi Tempoh 2012 Hingga Mei 2015

Tahun	Bil. Pemaju	Bil. Projek	Kuota Bumiputera
2012	55	307	9,257
2013	39	247	7,451
2014	53	255	7,305
Mei 2015	12	63	3,173
Jumlah	159	872	27,186

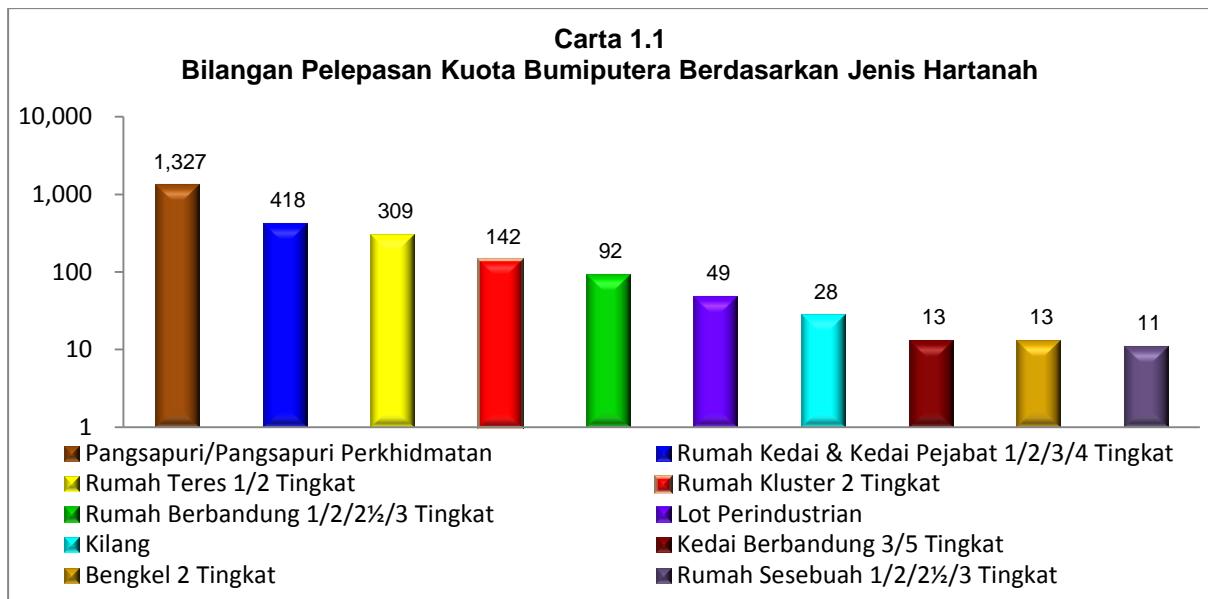
Sumber: Sistem Putera

- b. Berdasarkan **Jadual 1.1**, sebanyak 27,186 unit telah diperuntukkan untuk jualan kepada Bumiputera di Negeri Johor antara tahun 2012 hingga Mei 2015. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat mengesahkan sama ada pemilikan hartanah 40% di kalangan Bumiputera di Negeri Johor tercapai memandangkan Pejabat SUK Perumahan tidak mengendalikan Daftar Utama yang merangkumi maklumat keseluruhan mengenai pendaftaran, jualan dan pelepasan unit kuota Bumiputera bagi setiap projek untuk mengukur prestasi pemilikan kuota Bumiputera.
- c. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 20 September 2015, dalam proses membangunkan Sistem Perumahan Johor yang akan diguna pakai mulai Januari 2016. Melalui sistem ini semua proses bermula daripada taburan, pendaftaran, pengiklanan, jualan dan pelepasan kuota Bumiputera akan dibuat secara berkomputer. Pejabat SUK Perumahan akan memantau prestasi pemilikan kuota Bumiputera melalui sistem ini setelah diguna pakai.**

1.4.1.2. Prestasi Pelepasan Kuota Bumiputera

- a. Semakan Audit terhadap sampel 120 fail projek perumahan yang didaftarkan bagi jualan kuota Bumiputera mendapati sebanyak 82 projek telah diluluskan untuk pelepasan. Berdasarkan rekod, sebanyak 3,414 atau 40% unit telah didaftarkan untuk jualan kuota Bumiputera daripada keseluruhan 8,535 unit perumahan dan bangunan komersial yang dibina. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 2,402 atau 70% telah dilepaskan kepada pembeli bukan Bumiputera, manakala hanya 1,012 atau 30% dijual kepada Bumiputera. Pihak Audit mendapati dasar pemilikan hartanah 40% di kalangan Bumiputera bagi 82 projek ini tidak tercapai kerana hanya 12% atau 1,012 orang pembeli membeli unit kuota Bumiputera daripada keseluruhan 8,535 unit perumahan yang dibina.

- b. Analisis Audit mendapati harta yang paling banyak diluluskan pelepasan adalah rumah jenis pangsapuri perkhidmatan iaitu sebanyak 1,327 unit bagi 9 projek dan diikuti dengan pelepasan 418 unit rumah kedai/kedai pejabat satu hingga 4 tingkat bagi 23 projek. Maklumat lanjut mengenai bilangan kuota Bumiputera yang dilepaskan berdasarkan jenis harta adalah seperti di **Carta 1.1**.



Sumber: Pejabat SUK Perumahan

- c. Analisis Audit selanjutnya mendapati harga seunit bagi 1,327 unit pangsapuri perkhidmatan kuota Bumiputera yang dilepaskan adalah antara RM0.13 juta hingga RM4.07 juta. Manakala harga seunit bagi 418 unit rumah kedai/kedai pejabat satu hingga 4 tingkat yang telah dilepaskan adalah antara RM0.20 juta hingga RM3.20 juta. Maklumat lanjut berkenaan bilangan unit kuota Bumiputera yang dilepaskan mengikut jenis dan harga harta adalah seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2
Bilangan Unit Kuota Bumiputera Yang Dilepaskan Mengikut Jenis Dan Harga Hartanah

Bil.	Jenis	Bilangan Unit Dilepaskan				
		RM0.10 Juta Hingga RM0.49 Juta	RM0.50 Juta Hingga RM0.99 Juta	RM1.00 Juta Hingga RM4.99 Juta	Melebihi RM5 Juta	Jumlah (Unit)
1	Pangsapuri Perkhidmatan	659	488	180	-	1,327
2	Kedai Pejabat 1/2/3/4 Tingkat	105	151	162	-	418
3	Rumah Teres 1/2 Tingkat	205	102	2	-	309
4	Rumah Kluster 2 Tingkat	6	100	36	-	142
5	Rumah Berbandung 1/2/2½/3 Tingkat	34	34	24	-	92
6	Lot Tanah Industri	2	5	7	35	49
7	Kilang	-	-	28	-	28
8	Kedai Berbandung 3/5 Tingkat	-	2	11	-	13
9	Bengkel 2 Tingkat	-	13	-	-	13
10	Rumah Sesebuah 1/2/2½/3 Tingkat	4	5	2	-	11
Jumlah		1,015	900	452	35	2,402

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

- d. Analisis Audit juga mendapati sebanyak 58% atau 48 daripada 82 projek telah diluluskan pelepasan 100% bagi kesemua unit kuota Bumiputera yang telah diperuntukkan. Pelepasan ini melibatkan 1,214 kuota Bumiputera yang terdiri daripada pangsapuri perkhidmatan, rumah teres, rumah berbandung, lot kedai dan lot perindustrian.
- e. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 23 September 2015, memaklumkan isu pelepasan kuota Bumiputera sering dibangkitkan oleh Persatuan Pemaju Perumahan Negeri Johor (REHDA). Antara perkara yang dibangkitkan adalah Kerajaan mengambil masa yang agak lama untuk pelepasan kuota Bumiputera dan mengakibatkan pemaju menghadapi masalah kos pegangan yang tinggi. Kebiasaan itu, pelepasan dibuat bagi hartanah yang kurang mendapat sambutan daripada pembeli Bumiputera seperti pangsapuri perkhidmatan, kedai serta lot kilang dan industri.**

Pada pendapat Audit, dasar penetapan kuota 40% untuk Bumiputera adalah baik kerana setiap projek perumahan telah diperuntukkan kuota Bumiputera mengikut bilangan pembinaan rumah. Bagaimanapun berdasarkan sampel Audit, dasar yang ditetapkan tidak tercapai kerana jumlah pelepasan unit kuota Bumiputera adalah tinggi.

1.4.2. Taburan Kuota Bumiputera

Berdasarkan pelan *layout* yang dikemukakan oleh pemaju, Pejabat SUK Perumahan membuat taburan kuota Bumiputera mengikut syarat yang ditetapkan iaitu berhampiran dengan masjid/surau; kedudukan yang tidak sibuk; berjauhan dari *oxidation pond* dan kawasan rizab agama seperti kuil dan tokong serta mengambil kira arah matahari terbit dan terbenam. Pejabat SUK Perumahan juga memperuntukkan unit kuota Bumiputera secara tersebar tetapi berganding rapat dua atau tiga unit supaya penempatan Bumiputera tidak terpinggir dan menghindar penempatan unit kuota Bumiputera secara terpinggir di lokasi penghujung projek. Semakan Audit mendapati Pejabat SUK Perumahan telah membuat taburan kuota Bumiputera mengikut syarat-syarat yang telah ditetapkan.

Pada pendapat Audit, taburan kuota Bumiputera yang telah ditetapkan oleh Pejabat SUK Perumahan adalah baik bagi menjamin penempatan kuota Bumiputera tidak terpinggir.

1.4.3. Pemasaran Dan Jualan Unit Kuota Bumiputera

Bagi tujuan pemasaran unit kuota Bumiputera, Pejabat SUK Perumahan mengiklankan projek perumahan yang telah didaftarkan untuk jualan unit kuota Bumiputera di akhbar Utusan Malaysia pada hari Jumaat minggu pertama setiap bulan. Pengiklanan di akhbar ini dapat membantu pembeli Bumiputera mengenal pasti unit kuota Bumiputera yang sedia untuk dibeli di Negeri Johor. Antara maklumat yang dipaparkan di iklan adalah jenis rumah, nama taman, nombor telefon pemaju, harga rumah dan tahun projek siap. Sesebuah projek

akan dikeluarkan daripada iklan apabila unit kuota Bumiputera telah habis dijual ataupun telah mendapat kelulusan pelepasan. Selain itu, mengikut perenggan 5(b) Perjanjian Tambahan di antara pemaju dan Pejabat SUK Perumahan, pemaju dikehendaki memaparkan iklan unit kuota Bumiputera yang hendak dijual di premis projek.

1.4.3.1. Iklan Jualan Unit Kuota Bumiputera Di Akhbar Tidak Lengkap, Terlalu Ringkas Dan Tidak Kemas Kini

- a. Semakan Audit terhadap iklan yang dikeluarkan di akhbar Utusan Malaysia bertarikh 3 April 2015 mendapati sebanyak 995 projek jualan unit kuota Bumiputera bagi 10 buah daerah di Negeri Johor telah diiklankan. Pihak Audit mendapati iklan yang dikeluarkan oleh Pejabat SUK Perumahan tidak lengkap, terlalu ringkas dan tidak dikemaskinikan. Iklan bagi 101 projek tidak disertakan nombor telefon pemaju perumahan. Seterusnya, iklan bagi 130 projek tidak dinyatakan nama taman perumahan dan hanya terdapat nombor PTD serta nombor lot tanah sahaja. **Keratan Akhbar 1.1** dan **Keratan Akhbar 1.2** menunjukkan keratan iklan jualan unit kuota Bumiputera oleh Pejabat SUK Perumahan yang tidak lengkap dan terlalu ringkas.

Keratan Akhbar 1.1 Iklan Oleh Pejabat SUK Perumahan Yang Tidak Lengkap					
BIL.	JENIS	NAMA TAMAN	NO. FAIL.	IHARGA	TAHUN
DAERAH JOHOR BAHRU / SENAI					
1.	RUMAH TERES 1 TKT	Tmn. Daya, No. Tel: 07-3555666 Laman Setia No. Tel: 07-5552525 Bnder Putra (Fasa 8E) Taman Pelangi Indah No. Tel: 07-2181816 Tanjung Puteri Resort	2241 1787	241,230.00 305,830.00	2014 2012
2.	RUMAH TERES 2 TKT	Bnder Seri Alam, No. Tel: 07-3881111 Taman Desa Palma, No. Tel: 07-3873300 Taman Scientex, No. Tel: 07-2899883 Taman Ehsan Jaya, No. Tel: 07-3543355 Taman Bayu Putri Marina, No. Tel: 07-3473737 Taman Scientex, No. Tel: 07-2899883 Taman Setia Indah, No. Tel: 07-3512255 Taman Setia Indah, No. Tel: 07-3512525 Taman Scientex, No. Tel: 07-6526111 Bnder Seri Alam 5B3, No. Tel: 07-3881111 Horizon Hills, No. Tel: 07-5112282 Tmn. Scientex Pasir Gudang, No. Tel: 07-2899883 Taman Scientex No. Tel: 07-2899883 Taman Scientex No. Tel: 07-2899883	2052 1500 1710 1661 1639 1692 1767 1782 1649 1810 1743 1689 1937 1933	451,180.00 242,420.00 140,250.00 397,800.00 585,990.00 145,180.00 451,180.00 451,180.00 136,000.00 267,800.00 722,500.00 153,000.00 170,000.00 153,000.00	2015 2008 2010 2010 2010 2011 2011 2011 2010 2012 2012 2012 2012

Tmn. Daya, No. Tel: 07-3555866
Laman Setia No. Tel: 07-5552525
Bandar Putra (Fasa 8E)
Taman Pelangi Indah No. Tel: 07-2181818
Tanjung Puteri Resort

Bandar Seri Alam, No. Tel: 07-3881111
Taman Desa Palma, No. Tel: 07-3873300
Taman Scientex, No. Tel: 07-2899883
Taman Ehsan Jaya, No. Tel: 07-3543355
Taman Bayu Putri Marina, No. Tel: 07-3473737
Nomor Telefon Pemaju Perumahan Tidak Dinyatakan
No. Tel: 07-2899883
Taman Scientex, No. Tel: 07-2899883

Sumber: Akhbar Utusan Malaysia
Tarikh: 3 April 2015

Keratan Akhbar 1.2 Iklan Oleh Pejabat SUK Perumahan Yang Terlalu Ringkas					
DAERAH SEGAMAT			Nama Taman Perumahan Tidak Dinyatakan		
1.	RUMAH TERES 1 TKT	Taman Bukit Indah, No. Tel: 07-9311430 Taman Maju Jaya, No. Tel: 07-9311430 Bdr Putra Segamat, No. Tel: 07-9432111 Bdr Putra Segamat No. Tel: 07-9432111 Tmn. Chaah Jaya No. Tel: 07-9433203 Tmn. Makmur 2 No. Tel: 07-9311430 Taman Intan, No. Tel: 07-9471121 Bnder Putra Segamat No. Tel: 07-9432111	160 282 312 313 324 330 317 321 33 34 34 70 275	136,680.00 95,880.00 178,500.00 178,500.00 195,500.00 195,330.00 176,800.00 172,550.00 179,180.00 180,480.00 176,800.00 198,900.00 195,500.00	2011 2011 2013 2014 2014 2014 2012 2013 2013 2014 2015 2016
2.	RUMAH TERES 2 TINGKAT	Taman Bukit Indah, No. Tel: 07-9311430 Taman Jemantah Baru, No. Tel: 06-7638967 Taman Bukit Indah 3, No. Tel: 07-9311430 Tmn. Delima, Jemantah, No. Tel: 07-9471121	160 272 215 268	213,180.00 166,600.00 230,180.00 204,000.00	2011 2010 2012 2012

Taman Bukit Indah, No. Tel: 07-9311430
Taman Maju Jaya, No. Tel: 07-9311430
Bdr Putra Segamat, No. Tel: 07-9432111
Bdr Putra Segamat No. Tel: 07-9432111
Tmn. Chaah Jaya No. Tel: 07-9433203
Tmn. Makmur 2 No. Tel: 07-9311430
Taman Aur, No. Tel: 07-9321416
Taman Astakajaya No. Tel: 07-9321748
Taman Maiu Java No. Tel: 07-9311430
Lot 3633 No. Tel: 07-9443188
Taman Cenia No. Tel: 07-9311117
Taman Intan No. Tel: 07-9471121
Bnder Putra Segamat No. Tel: 07-9432111

Sumber: Akhbar Utusan Malaysia
Tarikh: 3 April 2015

- b. Seterusnya, semakan Audit terhadap senarai projek yang diiklankan di akhbar oleh Pejabat SUK Perumahan juga mendapati sebanyak 190 projek yang telah disiapkan pada tahun 2008 hingga 2012 masih diiklankan. Pejabat SUK Perumahan tidak mengambil tindakan untuk menyemak semula projek tersebut sama ada telah habis dijual ataupun telah dilepaskan untuk dikeluarkan daripada iklan. Bagi memastikan ketepatan maklumat yang diiklankan di akhbar, pihak Audit telah membuat panggilan telefon kepada 19 pemaju perumahan yang diiklankan dan mengesahkan maklumat selanjutnya melalui semakan fail projek. Pihak Audit mendapati perkara berikut:
- i. Panggilan telefon kepada 14 pemaju perumahan yang diiklankan di akhbar menyatakan unit kuota Bumiputera telah habis dijual. Bagaimanapun, semakan fail mendapati masih terdapat baki sebanyak 337 unit kuota Bumiputera yang belum dijual oleh 11 pemaju.
 - ii. Sebanyak 34 unit kuota Bumiputera telah habis dijual dan 3 unit kuota Bumiputera telah diluluskan pelepasan bagi 4 pemaju perumahan tetapi jualan bagi projek tersebut masih diiklankan.
 - iii. 5 pemaju tidak membayar bayaran perkhidmatan berjumlah RM85,000 kepada Pejabat SUK Perumahan bagi unit kuota Bumiputera yang telah dijual.
- c. Semakan Audit terhadap 85 fail projek mendapati sebanyak 51 pemaju tidak menghantar laporan jualan bulanan bagi memaklumkan unit kuota Bumiputera yang telah terjual setelah surat tawaran dikeluarkan oleh Pejabat SUK Perumahan. Bagaimanapun, laporan jualan hanya dikemukakan semasa permohonan pelepasan kuota Bumiputera.
- d. Mengikut Pembantu Tadbir di Unit Pemasaran, projek perumahan tidak dikeluarkan daripada senarai projek yang diiklankan walaupun unit kuota Bumiputera telah habis dijual kerana pemaju perumahan belum menghantar laporan jualan unit kuota Bumiputera yang muktamad dan pemaju belum selesai menjelaskan bayaran perkhidmatan ke Pejabat SUK Perumahan. Pengiklanan bagi unit kuota Bumiputera yang telah habis dijual menyebabkan orang awam mendapat maklumat yang kurang tepat di akhbar
- e. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 20 September 2015 dan 21 Oktober 2015, memaklumkan iklan yang dikeluarkan di akhbar tidak lengkap disebabkan pemaju tidak menyertakan maklumat projek yang lengkap semasa pendaftaran projek. Bagaimanapun, mulai tahun 2016 pengiklanan jualan unit kuota Bumiputera akan dibuat melalui portal Perumahan Johor. Ini akan memudahkan orang awam atau pembeli untuk mendapatkan maklumat unit kuota Bumiputera yang sedia untuk dibeli.**

1.4.3.2. Tiada Iklan Kuota Bumiputera Di Premis Projek

- a. Lawatan Audit telah dibuat ke 25 premis jualan bagi memastikan pemaju perumahan mematuhi syarat di perenggan 5(b) Perjanjian Tambahan. Lawatan Audit mendapati hanya 10 atau 40% daripada pemaju 25 perumahan telah mengiklankan jualan unit kuota Bumiputera di tapak projek, premis jualan atau di brosur. Manakala sebanyak 15 pemaju perumahan atau 60% daripadanya tidak mengiklankan jualan unit kuota Bumiputera sama ada di tapak projek, premis jualan ataupun di brosur. Iklan jualan unit kuota Bumiputera di tapak projek dan di brosur adalah seperti di **Gambar 1.1.** dan **Gambar 1.2.**

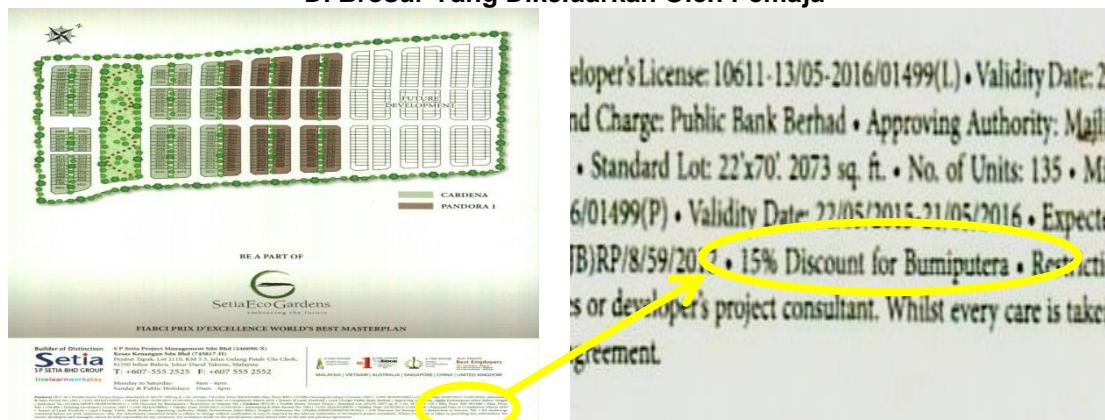
Gambar 1.1
Iklan Jualan Unit Kuota Bumiputera Di Tapak Projek



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kempas, Johor Bahru
Tarikh: 2 Jun 2015

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kempas, Johor Bahru
Tarikh: 2 Jun 2015

Gambar 1.2
Iklan Jualan Rumah Kuota Bumiputera Dinyatakan Di Brosur Yang Dikeluarkan Oleh Pemaju



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Johor Bahru, Johor
Tarikh: 16 Jun 2015

- b. Semakan Audit mendapati Pejabat SUK Perumahan tidak pernah membuat pemantauan di premis projek bagi memastikan pemaju mengiklankan unit kuota Bumiputera yang hendak dijual sebagaimana syarat dalam perjanjian. Kesannya, pembeli Bumiputera tidak mengetahui unit kuota Bumiputera yang ditawarkan di projek yang sedang dijalankan dan unit kuota Bumiputera tidak terjual. Seterusnya, pemaju

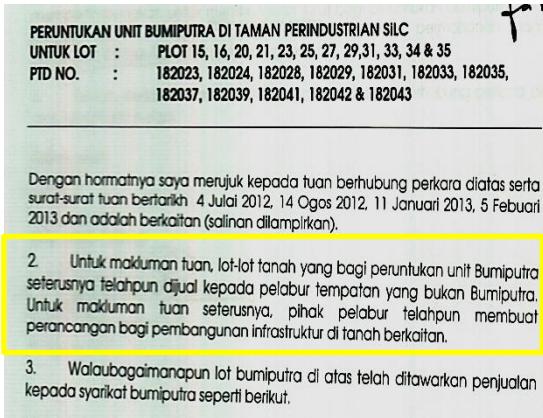
akan memohon pelepasan bagi unit tersebut dan kuota Bumiputera semakin berkurangan.

- c. Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 20 September 2015, memaklumkan tidak pernah membuat pemantauan ke premis projek kerana kekurangan kakitangan. Pemantauan iklan di premis projek akan dibuat pada masa akan datang setelah tambahan perjawatan diperoleh daripada Kerajaan.

Pada pendapat Audit pemasaran dan jualan unit kuota Bumiputera oleh Pejabat SUK Perumahan dan syarikat pemaju perumahan adalah kurang memuaskan kerana iklan oleh Pejabat SUK Perumahan tidak lengkap, terlalu ringkas dan tidak kemas kini. Manakala pemaju perumahan pula tidak mengiklankan unit kuota Bumiputera di tapak projek, premis jualan atau di brosur.

1.4.3.3. Jualan Kuota Bumiputera Kepada Bukan Bumiputera Sebelum Pelepasan

- a. Semua jualan unit kuota Bumiputera hendaklah melalui Pejabat SUK Perumahan dan pemaju perumahan tidak dibenarkan menjual unit kuota Bumiputera tanpa surat tawaran dari Pejabat SUK Perumahan. Pemaju juga tidak dibenarkan menjual kuota Bumiputera kepada bukan Bumiputera sebelum mendapat kelulusan pelepasan unit kuota Bumiputera.
- b. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati sebuah pemaju perumahan telah membuat jualan kuota Bumiputera kepada bukan Bumiputera sebelum pelepasan. Pemaju telah mendaftar dengan Pejabat SUK Perumahan pada 10 Oktober 2011 untuk jualan 16 lot tanah kosong perindustrian kuota Bumiputera di Nusajaya. Pejabat SUK Perumahan telah mengeluarkan surat tawaran kepada 3 buah syarikat Bumiputera pada 30 November 2012 dan 5 Februari 2013 untuk jualan 12 lot tanah kosong perindustrian kuota Bumiputera pada harga RM2.5 juta hingga RM5.2 juta setiap lot. Ketiga-tiga syarikat berkenaan telah membayar deposit 10% daripada harga jualan iaitu RM4.91 juta kepada pemaju pada 3 Januari 2013 dan 23 Februari 2013. Bagaimanapun, pemaju melalui suratnya bertarikh 28 Februari 2013 ke Pejabat SUK Perumahan menyatakan bahawa kesemua 12 lot tanah telah dijual kepada syarikat bukan Bumiputera dan telah pun membuat perancangan infrastruktur di tanah berkaitan dan memohon ke Pejabat SUK Perumahan untuk membatalkan tawaran penjualan kepada syarikat Bumiputera tersebut. **Gambar 1.3** adalah berkaitan. Di samping itu, pada 4 Mac 2013 pemaju juga memohon untuk membuat pindaan atas pelan *layout* kerana kesemua 12 lot yang telah ditawarkan kepada Bumiputera terlibat dalam pindaan. Permohonan pindaan pelan *layout* telah diluluskan oleh Pejabat SUK Perumahan. Bagaimanapun, pemaju telah membatalkan permohonan pindaan pelan *layout* bagi 2 lot iaitu plot 15 dan 16. Seterusnya, pemaju telah memohon pelepasan 4 unit kuota Bumiputera pada Oktober 2013 (plot 15 dan 16) dan Jan 2014 (plot 34 dan 35) dan Pejabat SUK Perumahan telah meluluskan permohonan pelepasan tersebut.



Gambar 1.3
**Surat Dari Pemaju Projek Yang
Menyatakan Penjualan Lot Bumiputera
Kepada Bukan Bumiputera Sebelum
Kelulusan Pelepasan**

Sumber: Jabatan Audit Negara

1.4.4. Pelepasan Unit Kuota Bumiputera

1.4.4.1. Pelepasan Unit Kuota Bumiputera Tidak Dibuat Mengikut Syarat Yang Ditetapkan

Bagi meringankan beban pemaju yang tidak dapat menjual unit kuota Bumiputera, pemaju boleh memohon pelepasan bagi unit yang tidak terjual dengan mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Pejabat SUK Perumahan. Syarat pelepasan unit kuota Bumiputera ialah permohonan pelepasan dikemukakan oleh pemaju 9 bulan selepas tarikh permit iklan/jualan disahkan oleh Pejabat SUK Perumahan atau daripada tarikh Perjanjian Tambahan ditandatangani. Perjanjian Tambahan ditandatangani di antara Kerajaan Negeri Johor dan pemaju perumahan bagi pemaju menjual unit kuota Bumiputera yang telah ditetapkan. Selain itu, pemaju perlu mengiklankan di akhbar Bahasa Melayu sekurang-kurangnya dua kali dalam jarak satu bulan dan kemajuan pembinaan 50% yang telah disahkan oleh arkitek pemaju atau telah mendapat Sijil Layak Menduduki Bangunan. Semakan Audit terhadap dokumen pelepasan unit kuota Bumiputera mendapati beberapa syarat pelepasan unit kuota Bumiputera tidak dipatuhi tetapi pelepasan unit kuota Bumiputera telah diluluskan seperti berikut:

a. Pelepasan Unit Kuota Bumiputera Sebelum Pendaftaran Projek Dan Perjanjian Tambahan Ditandatangani

- i. Semakan fail mendapati sebanyak 4 pemaju telah diluluskan pelepasan jualan bagi 181 unit kuota Bumiputera walaupun belum mendaftar projek. Daripada jumlah tersebut 3 pemaju tidak mendaftarkan langsung projek manakala satu pemaju membuat pendaftaran projek 2 bulan selepas kelulusan pelepasan. Di samping itu, sebuah pemaju telah memohon untuk membuat pelepasan 300 unit pangaspuri perkhidmatan kuota Bumiputera bagi 3 projek pada bulan Jun 2014 dan hanya membuat pendaftaran bagi 3 projek pada bulan Februari dan Mac 2015. Maklumat lanjut mengenai pelepasan unit kuota Bumiputera sebelum pendaftaran projek adalah seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3
Pelepasan Unit Kuota Bumiputera Sebelum Pendaftaran Projek

Bil.	Pemaju	Jenis Hartanah	Unit Bumiputera	Tarikh Pendaftaran	Tarikh Permohonan Pelepasan	Tarikh Kelulusan Pelepasan	
1	Pemaju 1	Rumah Teres 1 Tingkat	13	Belum Daftar	02.04.2014	23.04.2014	
2	Pemaju 2	Pangsapuri	71	Belum Daftar	17.04.2014	10.12.2014	
3	Pemaju 3	Kedai 2 Tingkat	5	Belum Daftar	10.09.2013	11.06.2014	
		Rumah Teres 1 Tingkat	8				
4	Pemaju 4	Pangsapuri Perkhidmatan	84	03.11.2014	TM	10.09.2014	
Jumlah			181				
5	Pemaju 5	Pangsapuri Perkhidmatan	117	26.03.2015	04.06.2014	TM	
6		Pangsapuri Perkhidmatan	109	10.02.2015	04.06.2014	TM	
7		Pangsapuri Perkhidmatan	74	26.03.2015	04.06.2014	TM	
Jumlah			300				
Jumlah Keseluruhan			481				

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

TM: Tiada Maklumat

- ii. Manakala, sebanyak 4 pemaju telah diluluskan pelepasan sebanyak 270 unit kuota Bumiputera walaupun tidak menandatangani Perjanjian Tambahan bagi jualan unit kuota Bumiputera seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Pelepasan Unit Kuota Bumiputera Walaupun Tidak Menandatangani Perjanjian Tambahan

Bil.	Pemaju	Jenis Hartanah	Unit Bumiputera	Tarikh Perjanjian Tambahan	Tarikh Permohonan Pelepasan	Tarikh Kelulusan Pelepasan
1	Pemaju 1	Pangsapuri Perkhidmatan	84	-	TM	10.09.2014
2	Pemaju 2	Rumah Teres/ Rumah Berbanding	10	-	08.07.2013	22.01.2014
3	Pemaju 3	Lot Perindustrian	5	-	11.11.2014	23.11.2014
4	Pemaju 4	Pangsapuri Perkhidmatan	171	-	13.01.2015	18.02.2015
Jumlah			270			

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

TM: Tiada Maklumat

- iii. Didapati juga sebuah pemaju perumahan telah diluluskan pelepasan 521 unit pangsapuri perkhidmatan kuota Bumiputera pada 13 Ogos 2014 walaupun belum menandatangani Perjanjian Tambahan jualan unit kuota Bumiputera. Perjanjian hanya ditandatangani 7 bulan selepas kelulusan pelepasan iaitu pada 3 Mac 2015. Perjanjian yang ditandatangani selepas kelulusan pelepasan menyebabkan pemaju tidak terikat dengan perjanjian yang ditandatangani memandangkan kelulusan pelepasan telah diperoleh terlebih dahulu.

- iv. Tindakan Pejabat SUK Perumahan meluluskan pelepasan jualan unit kuota Bumiputera kepada bukan Bumiputera sebelum pemaju mendaftarkan projek dan menandatangani Perjanjian Tambahan bukan sahaja tidak mematuhi peraturan

bahkan menyekat peluang Bumiputera untuk membeli kuota Bumiputera yang dipasarkan.

b. Kelulusan Pelepasan Kurang 9 Bulan Dari Tarikh Menandatangani Perjanjian Tambahan

- i. Semakan Audit mendapati sebanyak 27 pemaju bagi 28 projek perumahan telah memohon pelepasan sebanyak 960 unit kuota Bumiputera pelbagai jenis rumah dan kedai walaupun Perjanjian Tambahan baharu ditandatangani antara 1 hari hingga 8 bulan. Daripada sejumlah 28 projek yang memohon pelepasan, 15 projek atau 54% telah diluluskan pelepasan bagi 520 unit kuota Bumiputera dalam tempoh 20 hari hingga 8 bulan daripada tarikh menandatangani Perjanjian Tambahan seperti di **Jadual 1.5**. Perkara ini disebabkan Pejabat SUK Perumahan mengambil kira alasan pemaju seperti masalah kewangan dan kurang mendapat sambutan daripada pembeli Bumiputera.

Jadual 1.5
Pelepasan Diluluskan Kurang Dari 9 Bulan Dari Tarikh Menandatangani Perjanjian

Bilangan	Tempoh (Bulan)			Jumlah Projek
	< 3	4 - 6	7 - 8	
Projek Perumahan	3	3	9	15

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

- ii. Semakan Audit ke atas fail projek mendapati sebuah pemaju perumahan telah memohon pelepasan bagi 25 unit rumah kluster 2 tingkat dan 100 unit rumah berkembar 2 tingkat yang berharga antara RM0.65 juta hingga RM1.26 juta pada 6 Mac 2014 iaitu pada tarikh yang sama pemaju mendaftar projek dan menandatangani Perjanjian Tambahan. Permohonan pelepasan ini kemudiannya telah diluluskan dalam tempoh 20 hari iaitu pada 26 Mac 2014 walaupun pemaju tidak mematuhi syarat yang ditetapkan. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati sambutan pembeli Bumiputera bagi projek ini amat menggalakkan kerana terdapat 31 borang permohonan membeli kuota Bumiputera telah diterima antara 8 April hingga 3 Jun 2014 dan surat tawaran telah dikeluarkan oleh Pejabat SUK Perumahan antara 7 Mei hingga 18 September 2014. Seterusnya, pada 13 Ogos 2014 Pejabat SUK Perumahan telah menarik balik kelulusan pelepasan bagi 48 unit kuota Bumiputera supaya boleh ditawarkan kepada pembeli Bumiputera. Bagaimanapun, pemaju melalui surat bertarikh 11 September 2014 memaklumkan semua unit tersebut telah dijual kepada bukan Bumiputera. Kelulusan pelepasan unit kuota Bumiputera dalam tempoh yang singkat ini menyebabkan Bumiputera tidak berpeluang untuk membeli kuota Bumiputera yang dipasarkan.

c. Pemaju Tidak Mengiklankan Unit Kuota Bumiputera Di Akhbar/Pengiklanan Tidak Lengkap

- i. Semakan Audit terhadap 41 fail projek yang terlibat dengan permohonan pelepasan kuota Bumiputera dan diluluskan oleh Pejabat SUK Perumahan mendapati hanya 7 projek telah diiklankan dengan lengkap dan mengikut syarat

yang ditetapkan. Manakala pengiklanan bagi 34 projek lain tidak dilaksanakan mengikut peraturan sebagaimana berikut:

- Sebanyak 18 pemaju bagi 19 projek tidak mengiklankan jualan 2,227 unit rumah dan kedai kuota Bumiputera di akhbar seperti yang disyaratkan.
 - Sebanyak 9 pemaju bagi 9 projek tidak mengiklankan dengan lengkap dan jelas 225 unit rumah dan kedai kuota Bumiputera yang hendak dijual. Iklan yang disiarkan di akhbar tidak menyatakan diskaun 15% kuota Bumiputera daripada harga jualan. Selain itu, jenis serta keluasan rumah tidak dinyatakan dengan lengkap oleh pemaju dan pemaju juga menggunakan ruang iklan yang kecil di akhbar.
 - Sebuah syarikat pemaju tidak mengiklankan di akhbar Bahasa Malaysia bagi jualan 9 unit rumah kuota Bumiputera jenis kluster 2 tingkat sebaliknya pemaju mengiklankannya di akhbar China Press dan The Star.
 - Sebanyak 2 pemaju bagi 2 projek mengiklankan sekali sahaja 55 unit kedai pejabat dan bengkel kuota Bumiputera yang hendak dijual.
 - Sebanyak 3 pemaju bagi 3 projek mengiklankan dua kali kuota Bumiputera yang hendak dijual dalam bulan yang sama.
- ii. Perkara ini berlaku disebabkan Pejabat SUK Perumahan tidak mengeluarkan garis panduan pengiklanan jualan rumah di akhbar kepada pemaju perumahan. Kesannya, pemaju mengiklankan jualan kuota Bumiputera di ruang iklan akhbar yang terlalu kecil serta maklumat mengenai unit yang hendak dijual tidak lengkap dan tidak dapat menarik perhatian pembeli Bumiputera.
- iii. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 23 September 2015, akan mensyaratkan pemaju untuk mengiklankan kuota Bumiputera di portal Perumahan Johor bermula pada tahun 2016.**
- d. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 21 Oktober 2015, hampir keseluruhan pelepasan adalah bagi unit pangsapuri perkhidmatan, kedai serta kilang yang harganya mahal dan tidak menarik minat pembeli Bumiputera. Oleh itu pelepasan diberikan untuk membantu pemaju daripada mengalami masalah *holding cost* yang terlalu tinggi. Bagaimanapun, pelepasan tidak diberikan 100% dan dibuat secara berperingkat sekiranya ada pembeli Bumiputera yang berminat di kemudian hari.**

1.4.4.2. Bayaran Sumbangan Pelepasan Kuota Bumiputera

- a. Pada 11 September 2013, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor telah menetapkan supaya pemaju membayar sumbangan sebanyak 7.5% daripada harga jualan asal bagi setiap jualan unit kuota Bumiputera yang diluluskan untuk dilepaskan kepada

bukan Bumiputera. Sejumlah RM26.04 juta dan RM193.95 juta telah diterima pada tahun 2013 dan 2014 bagi bayaran sumbangan pelepasan unit kuota Bumiputera.

- b. Semakan Audit terhadap 120 fail mendapati 82 pemaju telah diluluskan permohonan pelepasan bagi 2,402 unit pelbagai jenis rumah, kedai dan pejabat kuota Bumiputera oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. Pemaju sepatutnya dikenakan bayaran sumbangan 7.5% berjumlah RM158.68 juta. Daripada jumlah tersebut sebanyak RM72.59 juta telah dijelaskan oleh pemaju secara tunai, RM6.10 juta dibayar secara *in-kind* dan baki RM10.95 juta masih belum dijelaskan oleh 12 pemaju.
- c. Daripada jumlah fail pelepasan yang disemak, sebanyak 11 pemaju telah diluluskan pengurangan bayaran sumbangan di antara RM30,119 hingga RM5.90 juta atau 50% hingga 80.7% daripada jumlah sumbangan yang sepatutnya dibayar bagi setiap pemaju. Jumlah keseluruhan pengurangan bayaran sumbangan ialah RM19.62 juta. Pejabat SUK Perumahan tidak menetapkan had minimum bagi kadar pengurangan dan telah menjadi amalan pemaju perumahan dalam memohon pengurangan bayaran sumbangan. Kelulusan pengurangan bayaran sumbangan telah menyebabkan kekurangan dalam terimaan Akaun Amanah Sumbangan Bumiputera sebagaimana yang sepatutnya diterima.
- d. Semakan Audit seterusnya mendapati 3 pemaju yang telah diluluskan pelepasan sebelum September 2013 tidak dikenakan bayaran sumbangan. Di samping itu, sebuah koperasi perumahan telah dikecualikan daripada bayaran sumbangan berjumlah RM321,969.
- e. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 20 September 2015 dan 21 Oktober 2015, pelepasan kuota Bumiputera dan pengurangan bayaran sumbangan diberikan kepada pemaju walaupun tidak mematuhi syarat kerana mengambil kira faktor pemaju yang menyokong dasar Kerajaan Negeri dan komited untuk membina rumah mampu milik di kawasan perumahan yang dibangunkan. Hal ini selari dengan hasrat Kerajaan Negeri untuk menyediakan 46,000 unit rumah mampu milik menjelang tahun 2018.**

Pada pendapat Audit, hasrat Kerajaan Negeri untuk menyediakan 46,000 unit rumah mampu milik adalah baik bagi membantu rakyat Negeri Johor memiliki rumah. Manakala, keputusan Kerajaan supaya pemaju membayar 7.5% bagi setiap pelepasan adalah baik memandangkan sebelum ini pelepasan kuota Bumiputera tidak pernah dikenakan sebarang bayaran. Bagaimanapun, syarat pelepasan yang telah ditetapkan dan kadar bayaran sumbangan hendaklah dipatuhi sebaik mungkin walaupun pemaju terlibat membantu Kerajaan dalam pembinaan rumah mampu milik.

1.4.4.3. Perjanjian Belum Ditandatangani Bagi Bayaran Sumbangan Secara *In-Kind*

- a. Semakan Audit mendapati Mesyuarat Jawatankuasa Perumahan Dan Kerajaan Tempatan pada tahun 2013 dan 2014 telah meluluskan permohonan 6 pemaju perumahan bagi pelepasan unit kuota Bumiputera dengan dikenakan bayaran sumbangan berjumlah RM40.17 juta. Semakan Audit mendapati di samping bayaran tunai berjumlah RM19.58 juta, 5 pemaju telah diluluskan sumbangan dalam bentuk hartanah yang sama nilainya dengan hartanah yang dibina oleh pemaju seperti pangsapuri perkhidmatan, kedai, pejabat dan kilang. Sebanyak 2 unit kedai pejabat 2 tingkat, 17 unit pangsapuri perkhidmatan serta 2 unit kilang berbandung bernilai RM20.16 juta telah disumbangkan kepada Kerajaan Negeri menggantikan baki bayaran sumbangan berjumlah RM15.16 juta. Manakala, satu pemaju telah diluluskan bayaran sumbangan berjumlah RM1.05 juta tetapi pembayaran telah dibuat secara *in-kind* iaitu satu unit pejabat bernilai RM1.10 juta. Bagaimanapun, sehingga 30 Mei 2015, Pejabat SUK Perumahan belum menyediakan perjanjian dengan syarikat pemaju perumahan mengenai pemilikan 22 unit hartanah tersebut. Butiran lanjut mengenai bayaran sumbangan secara tunai dan *in-kind* bagi 6 pemaju yang terlibat adalah seperti di **Jadual 1.6** dan **Gambar 1.4** serta **Gambar 1.5**.

Jadual 1.6
Bayaran Sumbangan Secara Tunai Dan *In-Kind*

Bil.	Pemaju	Tarikh Kelulusan	Sumbangan Dikenakan (RM Juta)	Cara Bayaran Oleh Pemaju		
				Tunai (RM Juta)	<i>In-Kind</i>	
					Jenis Hartanah	Nilai (RM Juta)
1	Pemaju 1	Oktober 2013	7.00	3.04	5 Unit Pangsapuri Perkhidmatan (Gambar 1.4)	3.96
2	Pemaju 2	15.11.2013	12.00	6.39	6 Unit Pangsapuri Perkhidmatan (Gambar 1.5)	6.10
3	Pemaju 3	19.03.2014	12.00	6.12	2 Unit Kilang Berbandung/ 2 Unit Pangsapuri Perkhidmatan	5.88
4	Pemaju 4	23.10.2013	7.00	4.00	4 Unit Pangsapuri Perkhidmatan	3.00
5	Pemaju 5	23.07.2014	1.12	0.03	2 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat	1.22
6	Pemaju 6	20.08.2014	1.05	-	1 Unit Pejabat	1.10
Jumlah			40.17	19.58	Jumlah	21.26

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

Gambar 1.4
Bayaran Pelepasan Secara *In-kind*



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Johor Bahru, Johor
Tarikh: 2 Jun 2015

Gambar 1.5
Bayaran Pelepasan Secara *In-kind*



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Johor Bahru, Johor
Tarikh: 2 Jun 2015

- b. Mengikut pegawai yang bertanggungjawab, draf surat perjanjian di antara Kerajaan Negeri dan pemaju sedang dalam proses semakan di Pejabat Penasihat Undang-undang. Kelewatan menandatangani perjanjian dan pendaftaran hak milik menyebabkan Kerajaan Negeri tiada hak untuk menjalankan aktiviti bagi menjana pendapatan seperti penjualan semula atau penyewaan terhadap harta tanah tersebut.
- c. **Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 20 September 2015, Pejabat SUK Perumahan sedang menyediakan kertas kerja kepada Jawatankuasa Perumahan berkaitan kaedah pegangan harta tanah yang diperoleh secara *in-kind*.**

Pada pendapat Audit, Pejabat SUK Perumahan perlu mengambil tindakan segera untuk menandatangani perjanjian terhadap sumbangan harta tanah oleh pemaju bagi memastikan pendaftaran hak milik dilaksanakan bagi memelihara kepentingan Kerajaan Negeri. Selain itu, Pejabat SUK Perumahan juga perlu mengenal pasti kaedah pegangan bagi harta tanah yang diperoleh secara *in-kind* sama ada untuk dijual semula ataupun dijadikan sebagai aset Kerajaan.

1.4.5. Pengurusan Akaun Amanah

- 1.4.5.1.** Pejabat SUK Perumahan telah mengendalikan 2 Akaun Amanah iaitu Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera dan Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera bagi menguruskan segala terimaan dan perbelanjaan bagi pengurusan perumahan kuota Bumiputera. Baki kedua-dua Akaun Amanah pada tahun 2012 hingga 2014 adalah seperti di **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7			
Akaun Amanah	Baki Pada Tahun (RM Juta)		
	2012	2013	2014
Pusingan Perumahan Bumiputera			
Baki Awal Tahun	25.46	25.58	19.52
Terimaan	3.55	3.34	4.06
Perbelanjaan	3.42	9.40	0.58
Baki Akhir Tahun	25.59	19.52	23.00
Sumbangan Kuota Bumiputera			
Baki Awal Tahun	1.54	1.56	27.60
Terimaan	0.02	26.04	193.95
Perbelanjaan	-	-	55.00
Baki Akhir Tahun	1.56	27.60	166.55

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

a. Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera

Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera ditubuhkan pada tahun 1994 dengan tujuan untuk memberi perkhidmatan dalam mengendalikan penjualan unit harta tanah kuota Bumiputera dan juga bagi aktiviti untuk memajukan industri perumahan Negeri Johor. Akaun ini dikreditkan dengan bayaran perkhidmatan oleh pemaju, hasil jualan setiap unit kuota Bumiputera, pungutan sewaan daripada unit Bumiputera yang dipegang dan terimaan lain yang dibenarkan oleh Kerajaan Negeri. Wang dalam akaun ini boleh digunakan bagi tujuan pembelian unit kuota Bumiputera yang tidak dapat dijual kepada Bumiputera dalam tempoh 12 bulan, perbelanjaan pentadbiran seperti bayaran iklan dan brosur serta promosi jualan untuk menjual unit kuota Bumiputera dan perbelanjaan lain yang dibenarkan oleh Kerajaan Negeri. Baki Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera pada 31 Disember 2014 adalah berjumlah RM23 juta. Semakan Audit mendapati beberapa kelemahan dalam pengurusan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera seperti berikut:

i. Perbelanjaan Lain Menggunakan Wang Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera

- Semakan Audit mendapati semenjak Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera ditubuhkan, Pejabat SUK Perumahan hanya membeli satu unit kuota Bumiputera yang tidak dapat dijual iaitu sebuah kedai pejabat 3 tingkat di Bandar Baru Bukit Gambir bernilai RM483,480 pada tahun 2008 menggunakan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera. **Gambar 1.6** menunjukkan kedai pejabat 3 tingkat yang dibeli menggunakan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera.



Gambar 1.6
Kedai Pejabat 3 Tingkat Yang Dibeli Menggunakan Wang Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Baru Bukit Gambir, Tangkak
Tarikh: 15 Jun 2015

- Semakan Audit juga mendapati sejumlah RM16.37 juta telah diluluskan dan dibelanjakan menggunakan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera bagi aktiviti selain daripada perbelanjaan pengurusan perumahan Bumiputera. Pada tahun 2001 dan 2002 sejumlah RM4.97 juta telah dibelanjakan bagi pembelian Rumah Pangsa Kangkar Pulai dan Rumah Pangsa Taman Cendana Pasir Gudang. Manakala, pada tahun 2012 hingga 2014 sebanyak RM11.40 juta telah dibelanjakan bagi pembelian Rumah Pangsa Taman Impian Emas dan pemberian Pangsapuri Bukit Saujana serta Rumah Pangsa Desa Mutiara, Kangkar Pulai dan lain-lain perbelanjaan seperti di **Jadual 1.8**. Di samping itu, sebanyak RM5,000 sebulan telah dibelanjakan bagi sewa ruang pejabat di Bangunan Angsana setiap tahun sehingga tahun 2014. **Gambar 1.7** menunjukkan Rumah Pangsa Taman Impian Emas yang dibeli menggunakan wang Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera.

Jadual 1.8
Perbelanjaan Menggunakan Wang Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera Pada Tahun 2012 hingga 2014

Bil.	Butiran Perbelanjaan	Jumlah (RM Juta)
1	Pembelian 269 Unit Rumah Pangsa Taman Impian Emas	9.10
2	Pemberian Dan Menaik Taraf Pangsapuri Bukit Saujana	1.09
3	Pemberian Bumbung, Mendawai Dan Mengelat Taman Desa Mutiara	1.07
4	Penyelenggaraan Rumah Pangsa Kangkar Pulai	0.02
5	Pembelian Honda CRV	0.12
Jumlah		11.40

Sumber: Pejabat SUK Perumahan



Gambar 1.7
Rumah Pangsa Taman Impian Emas Yang Dibeli Menggunakan Wang Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Impian Emas, Johor Bahru
Tarikh: 15 Jun 2015

- Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 23 September 2015, memaklumkan bagi tahun 2015 pejabat telah diluluskan pembelian 11 unit kedai pejabat di Mutiara Rini yang dianggarkan bernilai RM10 juta. Kedai tersebut dalam proses pembelian dan akan ditawarkan kepada usahawan-usahawan Bumiputera yang layak di bawah seliaan Perbadanan Usahawan Johor Berhad.

ii. Tuggakan Sewa Kedai Pejabat/Rumah Pangsa Dan Tuggakan Sewa Beli Rumah Pangsa

- Kedai pejabat 3 tingkat di Bandar Baru Bukit Gambir bernilai RM483,480 yang dibeli menggunakan Wang Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera telah disewakan dengan kadar RM1,500 sebulan. Sehingga Disember 2014, jumlah tuggakan sewa bagi kedai pejabat tersebut adalah berjumlah RM54,500.
- Semakan lanjut mendapati Rumah Pangsa Taman Impian Emas telah dijual secara sewa beli manakala Rumah Pangsa Taman Cendana Pasir Gudang dan Rumah Pangsa Kangkar Pulai disewakan oleh Pejabat SUK Perumahan. Kesemua hasil dikreditkan semula ke Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera. Bagaimanapun sehingga 31 Disember 2014, jumlah tuggakan bagi ketiga-tiga rumah pangsa tersebut berjumlah RM477,925 seperti di Jadual 1.9.

Jadual 1.9
Tuggakan Sewa Beli/Sewa Rumah Pangsa Yang Dibeli Menggunakan Wang Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera

Bil.	Rumah Pangsa	Jumlah Tuggakan (RM)
1	Rumah Pangsa Kangkar Pulai	301,168
2	Rumah Pangsa Taman Cendana Pasir Gudang	130,100
3	Rumah Pangsa Taman Impian Emas	46,657
Jumlah		477,925

Sumber: Pejabat SUK Perumahan

- Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh 23 September 2015, Pejabat SUK Perumahan telah mengeluarkan notis tuggakan kepada koperasi untuk mendapatkan tuggakan sewa. Berdasarkan maklumat semasa, pihak koperasi berhasrat untuk membeli unit kedai tersebut. Manakala, Rumah Pangsa Taman Cendana Pasir Gudang dan Rumah Pangsa Kangkar Pulai dalam proses untuk ditawarkan jualan kepada penyewa secara sewa beli.

b. Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera

- i. Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera ditubuhkan pada tahun 1997. Mengikut arahan amanah Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera, akaun ini hendaklah dikreditkan dengan sumbangan daripada pemaju perumahan sebagai bayaran kerana pelepasan unit kuota Bumiputera. Wang dalam akaun ini boleh dibelanjakan bagi membiayai pembangunan berfaedah di kawasan taman perumahan dan lain-lain perbelanjaan pentadbiran yang diluluskan oleh Pegawai Kewangan Negeri Johor dari semasa ke semasa. Baki Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera adalah berjumlah RM27.60 juta pada akhir tahun 2013 dan meningkat sebanyak 503.44% kepada RM166.55 juta pada 31 Disember 2014. Peningkatan yang begitu ketara ini disebabkan bermula pada bulan September 2013, Kerajaan Negeri telah mengenakan bayaran sumbangan sebanyak 7.5% daripada harga asal jualan bagi setiap unit kuota Bumiputera yang diluluskan pelepasan.
- ii. Semakan Audit mendapati bagi tempoh antara tahun 2013 hingga Mei 2015, Pejabat SUK Perumahan tidak membuat apa-apa perbelanjaan bagi membiayai pembangunan berfaedah di kawasan taman perumahan sebagaimana tujuan arahan amanah ditubuhkan. Pada tahun 2014 Kerajaan Negeri telah meluluskan sejumlah RM50.00 juta dipindahkan ke Tabung Pinjaman Perumahan Kerajaan Negeri bagi tujuan membiayai pinjaman perumahan tanpa faedah kepada anggota perkhidmatan awam Kerajaan Negeri dan sejumlah RM5 juta telah diluluskan ke Pejabat SUK Kerajaan Tempatan bagi tapak dan pembinaan rumah kedai Bumiputera.
- iii. Semakan selanjutnya di Pejabat SUK Bahagian Kerajaan Tempatan mendapati wang berjumlah RM5.00 juta tersebut tidak dibelanjakan bagi pembinaan rumah kedai Bumiputera. Bagaimanapun, wang tersebut telah diluluskan pula untuk penubuhan Akaun Amanah Kumpulan Wang Pusat Pembangunan Dan Kegiatan Belia di kawasan Pihak Berkuasa Tempatan. Sehingga 31 Disember 2014, sejumlah RM1.95 juta telah dibelanjakan bagi membekal dan memasang peralatan untuk Pusat Rekreasi Sukan Dan Komuniti di 13 kawasan parlimen. Lawatan Audit pada 15 Jun 2015 ke Pusat Aktiviti Kelab Rekreasi Sukan Dan Komuniti Kawasan Tangkak bagi mengesahkan perbelanjaan yang telah dibeli melalui Akaun Amanah Kumpulan Wang Pusat Pembangunan Dan Kegiatan Belia. Antara pembelian tersebut adalah Gerai Jualan/Kiosk, PA Sistem dan Kerusi/Meja sebagaimana di **Gambar 1.8** hingga **Gambar 1.11**.

Gambar 1.8

Gerai Jualan/Kios Yang Dibekalkan

Di Pusat Aktiviti Kelab Rekreasi Sukan Dan Komuniti



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tangkak, Johor
Tarikh: 15 Jun 2015

Gambar 1.9



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tangkak, Johor
Tarikh: 15 Jun 2015

Gambar 1.10

PA Sistem Yang Dibekalkan Di Pusat Aktiviti Kelab Rekreasi Sukan Dan Komuniti



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tangkak, Johor
Tarikh: 15 Jun 2015

Gambar 1.11

Kerusi Meja Yang Dibekalkan Di Pusat Aktiviti Kelab Rekreasi Sukan Dan Komuniti



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tangkak, Johor
Tarikh: 15 Jun 2015

- iv. Berdasarkan maklum balas Pejabat SUK Perumahan bertarikh **23 September 2015**, Pejabat SUK Bahagian Kerajaan Tempatan (SUKKT) telah menerima peruntukan pada 22 April 2014 bagi tapak dan pembinaan rumah kedai Bumiputera. Bagaimanapun, pihak SUKKT telah memohon kepada Perbadanan Negeri Johor (PNJ) agar peruntukan yang diberikan disalurkan ke Pusat Pembangunan Dan Kegiatan Belia Di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Johor pada 11 Mei 2014 dan telah diluluskan oleh PNJ pada 28 Mei 2014.

Pada pendapat Audit, pengurusan perbelanjaan Akaun Amanah Pusingan Perumahan Bumiputera dan Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera adalah kurang memuaskan kerana tidak dibelanjakan sebagaimana ditetapkan dalam arahan amanah. Bagaimanapun, prestasi terimaikan Akaun Amanah Sumbangan Kuota Bumiputera pada tahun 2014 adalah baik kerana terimaikan telah meningkat sebanyak 503.44% kepada RM193.95 juta berbanding RM26.04 juta pada tahun 2013.

1.4.6. Hak Milik Kuota Bumiputera

1.4.6.1. Sekatan Kepentingan Hak Milik Kuota Bumiputera

- a. Sekatan kepentingan merupakan batasan atau sekatan ke atas hak-hak tuan tanah bertujuan untuk mengawal kepentingan tanah tersebut. Bagi mengekalkan pemilikan kuota Bumiputera, kesemua dokumen hak milik bagi kuota Bumiputera hendaklah dimasukkan sekatan kepentingan dalam hak milik iaitu “Tanah Yang Terkandung Dalam Hak Milik Apabila Bertukar Milik Kepada Seorang Bumiputera Tidak Boleh Dijual, Dipajak Atau Dipindah Milik Kepada Bukan Bumiputera Tanpa Persetujuan Pihak Berkuasa Negeri”.
- b. Semakan Audit terhadap 69 salinan hak milik lot Bumiputera mendapati sebanyak 5 hak milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Pontian tidak dimasukkan syarat kepentingan kuota Bumiputera. Hak milik kuota Bumiputera yang tidak dimasukkan sekatan kepentingan menyebabkan harta tanah tersebut boleh dipindah milik kepada bukan Bumiputera dan pemilikan kuota Bumiputera semakin berkurangan. Seterusnya, semakan Audit terhadap 26 hak milik lot Bumiputera yang telah diluluskan pelepasan mendapati kesemua hak milik tersebut telah dicatatkan sekatan kepentingan bagi Bumiputera sebagaimana peraturan.
- c. **Berdasarkan maklum balas Pejabat Tanah Pontian bertarikh 11 Oktober 2015, Pejabat Tanah Pontian memaklumkan sedang menyemak semula dokumen kelulusan taburan lot Bumiputera untuk dimasukkan syarat kepentingan dalam hak milik.**

1.4.6.2. Hak Milik Individu Kuota Bumiputera Belum Dikeluarkan

- a. Sebuah pemaju perumahan telah mendapat kelulusan secara Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) bagi pembangunan Bandar Baru Tangkak pada bulan Mei 2000. Sebanyak 3,593 unit bangunan industri, perdagangan dan kediaman diluluskan untuk pembangunan kawasan tersebut. Manakala, kelulusan taburan lot Bumiputera telah diluluskan oleh Pejabat SUK Perumahan pada bulan Ogos 2007. Semakan lanjut mendapati pada tahun 2011 dan 2012, pemaju telah membuat permohonan pindaan pelan dan permohonan bayaran premium secara ansuran. Bayaran premium sepenuhnya berjumlah RM673,139 telah dijelaskan pada bulan Julai 2013.
- b. Semakan Audit mendapati sebanyak 800 unit rumah telah disiapkan dan diduduki seperti di **Gambar 1.12**. Bagaimanapun, kesemua hak milik individu termasuk lot Bumiputera belum dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Ledang. Perkara ini disebabkan Pejabat Tanah Ledang tidak menghantar Pelan Ukur (PU) ke Jabatan Ukur Dan Pemetaan (JUPEM). Manakala, salinan Pelan Akui (PA) yang telah diluluskan oleh JUPEM pada tahun 2012 tidak diterima oleh Pejabat Tanah Ledang. Kesan daripada kelewatan pengeluaran hak milik tanah tersebut telah menyebabkan Kerajaan Negeri tidak dapat memungut cukai tanah milik individu sejak 2001. Menurut Pegawai Tanah

di Pejabat Tanah Ledang, pejabat sedang dalam tindakan memproses pengeluaran kesemua hak milik dengan mengemaskinikan nombor lot mengikut Pelan Akui yang telah diluluskan oleh JUPEM dan seterusnya akan dihantar ke Pejabat Tanah Dan Galian untuk didaftarkan.



Gambar 1.12
Rumah Kuota Bumiputera Yang Telah Diduduki Tetapi Masih Tiada Hak Milik Individu

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Baru Tangkak
Tarikh: 18 Ogos 2015

Pada pendapat Audit pengurusan hak milik kuota Bumiputera adalah kurang memuaskan kerana terdapat hak milik individu kuota Bumiputera yang belum dikeluarkan walaupun rumah telah terjual dan diduduki.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi menambah baik pelaksanaan pengurusan perumahan kuota Bumiputera, adalah disyorkan supaya Pejabat SUK Perumahan mempertimbangkan tindakan seperti berikut:

1.5.1. Menyelenggarakan Daftar Utama yang dikemas kini dan lengkap bagi mengukur prestasi pemilikan kuota Bumiputera mengikut projek dan daerah Negeri Johor.

1.5.2. Menyemak semula kedudukan sebenar kuota Bumiputera bagi projek-projek lama yang masih diiklankan di akhbar.

1.5.3. Menetapkan peraturan yang membolehkan tindakan undang-undang diambil terhadap pemaju yang tidak mematuhi syarat jualan dan pelepasan kuota Bumiputera.

1.5.4. Mengkaji semula pengurangan bayaran sumbangan yang tinggi memandangkan Kerajaan Negeri telah menetapkan kadar bayaran sebanyak 7.5% atau 50% daripada harga diskau Bumiputera. Selain itu kaedah pegangan bagi pemilikan hartanah yang diterima secara *in-kind* perlu ditetapkan segera.

PEJABAT TANAH DAN GALIAN JOHOR
PEJABAT TANAH DAERAH KOTA TINGGI
PEJABAT TANAH DAERAH KULAI

2. PENGURUSAN PENGELOUARAN BAHAN BATUAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Industri pengeluaran bahan batuan merupakan salah satu elemen penting dalam pembangunan infrastruktur sesebuah negeri. Pembinaan jalan raya dan bangunan sangat bergantung kepada bahan yang berasaskan batuan. Selain itu, hasil kutipan royalti daripada pengeluaran dan pengalihan bahan batuan juga merupakan antara penyumbang terbesar kepada hasil pendapatan sesebuah negeri. Mengikut Seksyen 5 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965, bahan batuan bermaksud apa-apa batuan, kelikir, pasir biasa, tanah biasa, laterit biasa, tanah gembur, tanah liat biasa, tanah lumpur, tanah rumput, gambur, karang dan cengkerang dan bahan batuan lain di dalam atau di mana-mana tanah, dan juga termasuk sebarang batu-bata, kapur, simen atau lain-lain yang dihasilkan daripadanya.

2.1.2. Semua urusan aktiviti berkaitan pentadbiran tanah diuruskan oleh 13 buah Pejabat Tanah Daerah (PTD) di Negeri Johor termasuk pengeluaran permit pengalihan bahan batuan bagi tujuan kutipan royalti. Sementara itu, semua permit dan kutipan royalti bagi pengeksportan bahan batuan dilakukan oleh Pejabat Tanah Dan Galian (PTG) Johor. Kawalan pengurusan aktiviti pengeluaran bahan batuan dilaksanakan berdasarkan Kanun Tanah Negara 1965 Pindaan 2009 (Akta 56/1965), Peraturan Tanah Johor dan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Johor. Kutipan bagi hasil royalti berkaitan bahan batuan dari tahun 2012 sehingga 2014 adalah berjumlah RM215.91 juta. Butiran lengkap kutipan royalti mengikut tahun adalah seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Jumlah Kutipan Royalti Permit Galian Dan Bahan Batuan
Dari Tahun 2012 Sehingga 2014

2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	Jumlah Keseluruhan (RM Juta)
73.42	73.06	69.43	215.91

Sumber: Perbendaharaan Negeri Johor

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pengeluaran bahan batuan telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap dan teratur mengikut peraturan serta syarat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan ini adalah tertumpu kepada pengurusan pengeluaran bahan batuan terutamanya industri batu pejal (kuari) dan pasir sungai bagi tahun 2012 hingga 2014. Bagaimanapun, pengauditan juga dilaksanakan bagi tahun terdahulu sekiranya berkaitan. Pengauditan telah dilaksanakan di PTG Johor dan 2 PTD iaitu PTD Kota Tinggi dan Kulai. PTD tersebut dipilih kerana kepesatan aktiviti pengeluaran bahan batuan dan penyumbang terbesar hasil kutipan royalti bahan batuan di Negeri Johor. Semakan Audit dibuat terhadap fail dan dokumen seperti fail pengusaha, fail permohonan dan kelulusan permit. Selain itu, maklumat mengenai aktiviti pengeluaran bahan batuan serta kuari juga diperoleh dari Jabatan Pengairan Dan Saliran (JPS) Negeri Johor dan JPS Kota Tinggi. Lawatan ke tapak pengeluaran bahan batuan dilaksanakan bersama pegawai dari PTD Kota Tinggi dan Kulai, Jabatan Alam Sekitar (JAS) Negeri Johor dan JPS Negeri Johor serta JPS Kota Tinggi untuk melihat bagaimana aktiviti dijalankan oleh pengusaha. Temu bual dan perbincangan dengan pegawai bertanggungjawab di PTD terlibat dan pengusaha juga dilakukan bagi mendapatkan pandangan dan ulasan mereka. *Exit Conference* bersama Timbalan Pengarah Pejabat Tanah Galian Johor, Pentadbir Tanah Daerah Kulai, Penolong Pentadbir Tanah Daerah Kulai dan Penolong Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi telah diadakan pada 6 September 2015.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dilaksanakan pada bulan Mac hingga Jun 2015 mendapati pengurusan pengeluaran bahan batuan adalah memuaskan daripada segi hasil kutipan dan perancangan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan berkaitan pelaksanaan dan pemantauan aktiviti pengeluaran bahan batuan. Antara kelemahan yang diperhatikan adalah seperti berikut:

- Syarat kegunaan tanah pertanian belum ditukar kepada perindustrian.
- Kesan kepada alam sekitar seperti perubahan kepada rejim sungai, pokok ditebang tanpa kebenaran dan rizab sungai digunakan sebagai tempat pemproses pasir.
- Pemantauan dilaksanakan secara tidak berkala dan pengiraan berat yang dibenarkan tidak seragam dengan agensi penguat kuasa.

2.4.1. Prestasi Kutipan Royalti Bahan Batuan

2.4.1.1. Pengusaha bahan batuan akan dikenakan bayaran royalti mengikut jenis dan kuantiti bahan batuan yang diluluskan untuk dikeluarkan daripada sesuatu kawasan. Pembayaran royalti perlu dijelaskan berdasarkan anggaran pengeluaran bahan batuan untuk sesuatu tempoh bagi mendapatkan permit pengeluaran/pemindahan. Pihak PTG dan PTD akan membuat anggaran kutipan royalti pada setiap tahun bagi menentukan anggaran hasil yang akan dikutip. Semakan Audit mendapati kutipan royalti bagi bahan batuan di PTD Kota Tinggi dan Kulai meningkat pada setiap tahun di mana peratus

peningkatan pada setiap tahun adalah antara 1.1% hingga 16.8%. Peningkatan kutipan royalti berlaku setiap tahun disebabkan terdapat permintaan yang menggalakkan daripada pembeli terhadap batu pejal berikutan keperluan dalam bidang pembinaan seperti di Nusajaya serta Pengerang dan pembinaan jalan. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati kutipan royalti bagi permit eksport di PTG menurun setiap tahun di mana penurunan yang ketara berlaku pada tahun 2014 iaitu sebanyak 27.9% atau berjumlah RM9.87 juta berbanding tahun sebelumnya. Bayaran royalti bagi permit eksport di PTG berkurangan sejajar dengan penyusutan permintaan bahan batuan terutama batu pejal daripada negara luar seperti Singapura disebabkan terdapat persaingan pengeluaran daripada negara lain. **Jadual 2.2** dan **Jadual 2.3** menunjukkan anggaran, kutipan sebenar royalti dan kutipan royalti berdasarkan jenis bahan batuan bagi tahun 2012 hingga 2014.

Jadual 2.2
Kutipan Royalti Bahan Batuan Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	PTG/ PTD	2012			2013				2014			
		Anggaran (RM Juta)	Sebenar (RM Juta)	% A/S	Anggaran (RM Juta)	Sebenar (RM Juta)	% A/S	% P/(P)	Anggaran (RM Juta)	Sebenar (RM Juta)	% A/S	% P/(P)
1	PTG	22.0	39.37	79.0	22.0	35.40	60.9	(10.1)	31.0	25.53	(17.6)	(27.9)
2	Kota Tinggi	4.50	5.18	15.1	4.50	6.05	34.4	16.8	5.0	6.81	36.2	12.6
3	Kulai	9.0	13.16	46.2	10.0	13.31	33.1	1.1	10.0	13.78	37.8	3.5
Jumlah		35.50	57.71	62.6	36.50	54.76	50.0	(5.1)	46.0	46.12	0.3	(15.8)

Sumber: PTG, PTD Kota Tinggi Dan PTD Kulai

Nota: A/S – Anggaran berbanding sebenar

P/(P) – Peningkatan atau penurunan kutipan sebenar berbanding tahun sebelumnya

Jadual 2.3
Kutipan Royalti Bahan Batuan Mengikut Jenis Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Jenis Bahan Batuan	2012			2013			2014		
		PTG (RM Juta)	Kota Tinggi (RM Juta)	Kulai (RM Juta)	PTG (RM Juta)	Kota Tinggi (RM Juta)	Kulai (RM Juta)	PTG (RM Juta)	Kota Tinggi (RM Juta)	Kulai (RM Juta)
1	Pasir	0	1.71	0.13	0	1.83	0.15	0	2.68	0.11
2	Pasir Tapisan	0	0.007	0	0	0.006	0	0	0	0
3	Pasir Sungai	0	0.67	0.007	0	0.57	0.01	0	0.72	0.04
4	Pasir Silika	2.33	0.38	0	2.22	0.49	0	2.56	0.52	0
5	Batu Bata	1.93	0.10	0.23	2.16	0.11	0.26	1.77	0.08	0.25
6	Batu Pejal	33.20	1.41	12.15	29.67	2.39	12.35	19.83	1.86	12.73
7	Batu Lombong	0	0.008	0	0	0	0	0	0	0
8	Batu Merah	0	0.001	0	0	0	0	0	0	0
9	Tanah Merah	0	0.19	0.41	0	0.05	0.31	0	0.27	0.37
10	Tanah Liat	0	0.21	0	0	0.33	0	0.004	0.37	0
11	Rumput	1.20	0.04	0.23	1.31	0.04	0.23	1.36	0.04	0.28
12	Atap Genting	0.71	0	0	0.04	0	0	0.001	0	0
13	Pasir Laut	0	0.45	0	0	0.23	0	0	0.27	0
Jumlah		39.37	5.176	13.157	35.4	6.046	13.31	25.525	6.81	13.78

Sumber: PTG, PTD Kota Tinggi Dan PTD Kulai

2.4.1.2 Syarat Kegunaan Tanah Belum Ditukar Daripada Pertanian Kepada Perindustrian

- a. KTN telah menetapkan tiga kategori kegunaan tanah iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Setiap kegunaan tanah mempunyai syarat nyata dan syarat tetap tertakluk kepada kategori tanah tersebut. Antara syarat tetap bagi tanah kategori kegunaan perindustrian adalah mendirikan atau menyenggara kilang, bengkel, *fondri*, gudang atau bangunan atau pemasangan lain untuk digunakan atau berkaitan bagi maksud seperti perkilangan. Namun bagi pengeluaran bahan batuan di atas tanah bermilik, pemilik tanah hanya perlu membuat permohonan permit 4C sebagaimana peruntukan seksyen 71(b) KTN. Bagaimanapun, bagi pemilik/pengusaha yang melakukan pengeluaran bahan batuan untuk tempoh yang lama disyorkan untuk dibuat ubah syarat tanah pertanian kepada perindustrian (kuari). Semakan Audit terhadap hak milik bagi 22 buah kawasan operasi kuari yang tertakluk kepada perindustrian di Daerah Kulai mendapat 9 daripadanya tidak menukar syarat nyata tanah di mana masih berstatus kategori tanah pertanian. Semakan lanjut Audit mendapat 9 kuari tersebut telah mula beroperasi seawal tahun 1965 hingga 2011 dan ini bermakna pengusaha tidak menukar syarat nyata tanah pertanian kepada perindustrian bagi tempoh antara 3 hingga 49 tahun. Semakan Audit di PTD Kota Tinggi pula mendapat kesemua syarat nyata tanah pertanian telah ditukar kepada kategori kegunaan industri berat.
- b. Hak milik yang mempunyai syarat tetap kategori kegunaan tanah perindustrian (industri berat) akan dikenakan cukai yang lebih tinggi berbanding kategori kegunaan tanah pertanian. PTD Kulai boleh mengutip hasil cukai yang lebih tinggi daripada pemilik tanah yang mendirikan kilang bagi operasi pengkuarian sekiranya syarat kegunaan tanah bagi 9 kawasan kuari ditukar daripada kategori pertanian kepada perindustrian. Anggaran kutipan hasil yang seharusnya dapat dikutip bagi tempoh tersebut adalah berjumlah RM14.69 juta. Butiran lengkap adalah seperti di **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
**Perbezaan Kutipan Hasil Bagi Tanah Pertanian Yang Belum Ditukar Kepada
 Tanah Perindustrian Dari Tahun 1965 Hingga 2014**

No. Hak Milik	Luas (Hektar)	Tahun Mula Operasi	Syarat Nyata	Cukai Tanah Pertanian Setahun (RM)	Cukai Tanah Industri Setahun (RM)	Tempoh (Tahun)	Perbezaan Hasil Terkurang Kutip (RM Juta)
1. Sri Pulai Granite Quarry Sdn. Bhd.							
GM 485 Lot 2693	1.76	1979	Tanaman getah	60	3,696*	35	0.13
GM 486 Lot 2694	2.52			90	5,292*	35	0.18
GM 487 Lot 2695	3.19			120	6,699*	35	0.23
GM 488 Lot 2696	2.03			90	4,263*	35	0.15
2. Malaysian Rock Product Sdn. Bhd.							
HSM 720 MLO 23	3.85	1991	Tanaman getah	120	8,085*	23	0.18
3. Profitlite Holding Sdn. Bhd.							
HSD 34080 Lot 6610	149.57	1992	Tanaman koko	13,500	314,097*	22	6.61
4. Kim Seng Quarry Co (1965) Sdn. Bhd.							
GM 469 Lot 2726	2.33	1965	Tanaman kelapa	105	4,893*	49	0.23
GM 472 Lot 2730	2.15		sawit	105	4,515*	49	0.22
GM 473 Lot 2732	2.75			105	5,775*	49	0.28
5. C.I Quarrying & Marketing Sdn. Bhd.							
GM 89 Lot 2784	2.24	1999	Tanaman getah	90	4,704*	15	0.07
GM 90 Lot 2785	2.21			90	4,641*	15	0.07
GM 91 Lot 2786	2.23			90	4,683*	15	0.07
GM 92 Lot 2788	1.97			60	4,137*	15	0.06
GM 93 Lot 2789	1.99			60	4,179*	15	0.06
GM 94 Lot 2790	1.99			60	4,179*	15	0.06
GM 95 Lot 2791	1.97			60	4,137*	15	0.06
GM 54 Lot 2787	3.38			120	7,098*	15	0.10
GM 55 Lot 2799	1.99			60	4,179*	15	0.06
6. Seng Hong Quarry Sdn. Bhd.							
HSD 35717 PTD 71227	132.03	2005	Tanaman getah/ kelapa sawit/ dusun	11,970	277,263*	9	2.39
7. Sun Quarry Sdn. Bhd.							
HSD 35655 PTD 71221	31.16	1992	Tanaman getah/ kelapa sawit/ dusun	1,440	65,436*	22	1.41
8. Lafarge Aggregates Sdn. Bhd.							
HSD 35655 PTD 71221	31.16	2011	Tanaman getah/ kelapa sawit/ dusun	1,440	65,436*	3	0.19
9. Saroma Engineering Sdn. Bhd.							
GRN 237029 Lot 1227	41.94	1992	Tiada	2,520	88,074*	22	1.88
Jumlah	426.41			32,355	895,461		14.69

Sumber: PTG Dan PTD Kulai

Nota: * - Cukai tanah dikira berdasarkan kadar cukai tahun semasa, Johor Pemberitahuan Undang-undang (J.P.U.) 95 kerana maklumat J.P.U tahun terdahulu tidak diperoleh

- c. **Maklum balas PTD Kulai bertarikh 10 September 2015, menyatakan 5 daripada 9 buah tapak kuari telah membuat permohonan ubah syarat antara tahun 2004 hingga tahun 2011 dan kesemua permohonan tersebut masih dalam tindakan untuk perakuan. Manakala 4 buah kuari yang belum membuat permohonan akan dimasukkan syarat kelulusan agar permohonan ubah syarat dibuat oleh pemilik kuari. Maklum balas PTG bertarikh 13 Oktober 2015, mencadangkan**

bagi tanah hak milik yang beroperasi untuk kuari dalam tempoh yang lama pemilik perlu membuat permohonan ubah syarat tanah agar hasil cukai boleh dipertingkatkan.

Pada pendapat Audit, kutipan hasil bagi bahan batuan adalah memuaskan kerana meningkat setiap tahun walaupun terdapat penurunan kutipan di PTG pada tahun 2013 dan 2014 disebabkan penyusutan permintaan daripada negara lain. Bagaimanapun, pengurusan ubah syarat tanah di PTD Kulai kurang memuaskan kerana terdapat kuari yang telah beroperasi antara 3 hingga 49 tahun masih berstatus kategori tanah pertanian.

2.4.2. Kesan Aktiviti Pengeluaran Bahan Batuan Terhadap Alam Sekitar

2.4.2.1. Seksyen 7(1) Enakmen Air (Pindaan) 2014 berkaitan larangan melencongkan air dari sungai menyatakan antara lain tiada sesiapa pun dibenarkan mengalihkan sungai daripada keadaan asal kecuali yang dibenarkan di bawah peruntukan undang-undang. Selain itu, sebarang aktiviti di kawasan berhampiran sungai perlu dilaksanakan berdasarkan Manual JPS dan syarat-syarat lain yang ditetapkan supaya kesan hakisan dan ketidakstabilan tebing, perubahan rejim dan persekitaran serta halangan aliran air dikurangkan. Antara syarat JPS adalah segala pokok dan tumbuhan hendaklah dikeluarkan dan zon penampang/rizab sungai selebar 20 meter dilarang ceroboh. Pengusaha bagi aktiviti pengambilan pasir sungai juga tidak dibenarkan menyekat atau mengalih aliran sungai dan anak air yang terdapat di kawasan pengambilan pasir tanpa kebenaran JPS. Semakan Audit terhadap aktiviti pengambilan pasir di kawasan sungai di Daerah Kota Tinggi mendapati 6 pengusaha telah melanggar syarat yang ditetapkan seperti berlaku perubahan rejim sungai dan pokok ditebang tanpa kebenaran JPS serta terdapat pengusaha menjalankan aktiviti pengeluaran pasir di atas rizab sungai. Butiran kawasan serta sungai yang terlibat adalah seperti di **Jadual 2.5** dan penjelasan lengkap adalah seperti di bawah.

Jadual 2.5
Kawasan Yang Terlibat Dengan Aktiviti Pengeluaran Pasir
Yang Melanggar Syarat Kelulusan

Bil.	No. Hak Milik	Lokasi/Mukim	Luas (Hektar)	Mula Beroperasi (Tahun)	Sungai Yang Terlibat
1	PTD 287, GM 81	Pasir Asam/ Ulu Sungai Johor	4.74	2013	Sungai Linggiu
2	PTD 11324/ Lot 11512 (PM 2695)	Sungai Penggeli/ Ulu Sungai Johor	2.02 2.57	2013	Sungai Penggeli
3	PTD 8696 PTD 8819	Kuala Sayong/ Ulu Sungai Johor	24.82 2.04	2006	Sungai Linggiu
4	PTD 4411 PTD 8730	Sungai Johor/ Ulu Sungai Johor	16.19 785 MP	2005	Sungai Johor
5	PTD 4292	Sungai Johor/ Ulu Sungai Johor	12.95	1992	Sungai Johor
6	PTD 4182	Sungai Tengkil/ Ulu Sungai Johor	6.40	2005	Sungai Tengkil

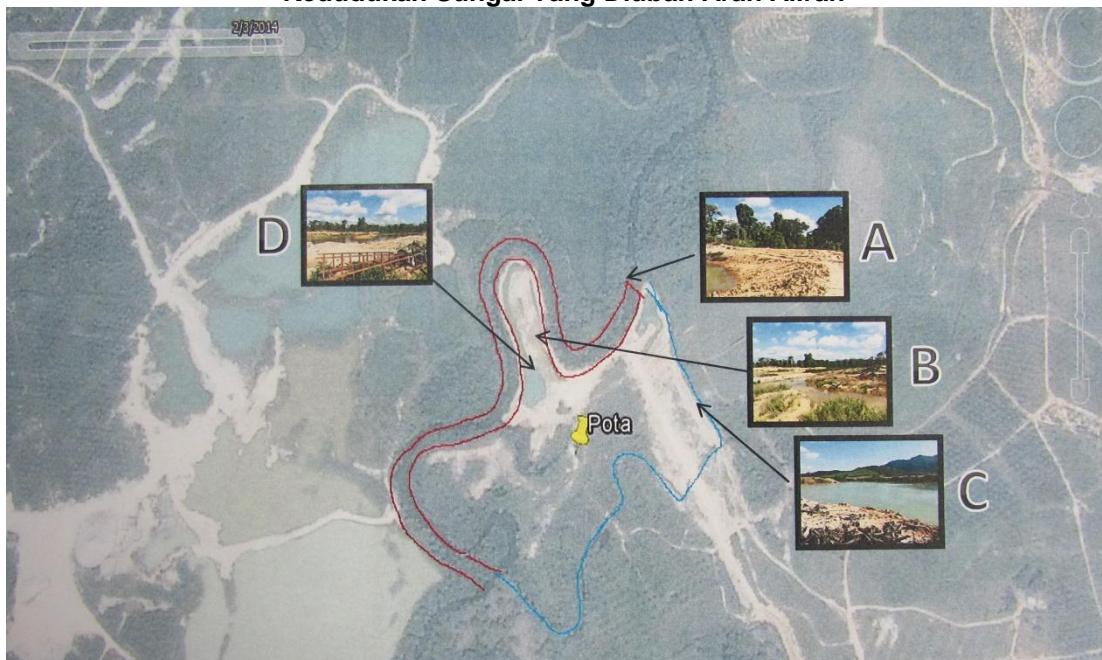
Sumber: PTD Kota Tinggi

2.4.2.2. Perubahan Rejim Sungai

a. PTD 287, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi

i. Lawatan Audit terhadap aktiviti pengambilan pasir sungai di PTD 287 mendapati pengusaha pasir sungai telah menebang dan membersihkan semua pokok dan tumbuhan di kawasan rizab Sungai Linggiu tanpa kebenaran JPS. Selain itu, pengusaha juga telah mengubah arah aliran Sungai Linggiu agar jajaran sungai yang baharu melalui tanah milik pengusaha. Keadaan sungai yang berubah arah aliran adalah seperti di **Peta 2.1**. Semakan Audit mendapati ulasan dari JPS Daerah Kota Tinggi bertarikh 18 Mei 2015 tidak menyokong syarikat tersebut untuk beroperasi semula dan meminta PTD Kota Tinggi mengambil langkah penguatkuasaan bagi memastikan rizab sungai tidak dicerobohi bagi mengambil pasir. Selain itu, terdapat beberapa kesalahan yang belum diambil tindakan seperti penambakan ban tanah terlalu sedikit di sebelah sungai dan rizab sungai berlopak serta bertakung. JPS Daerah Kota Tinggi juga menyatakan Sungai Linggiu merupakan laluan bagi *intake* air di sebelah hilir dan kerosakan sungai akan menyebabkan sumber air mentah terjejas. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati ulasan daripada pegawai PTD Kota Tinggi bertarikh 21 Mei 2015 telah menyokong agar permit 4C disambung semula.

Peta 2.1
Kedudukan Sungai Yang Diubah Arah Aliran



Sumber: JPS Daerah Kota Tinggi

Lokasi: PTD 287, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi

Nota:
— Lalan sungai asal
— Lalan sungai baru

- **Kawasan A** menunjukkan pengusaha telah menutup aliran asal sungai yang berwarna merah dan mengalirkan air sungai ke arah aliran baharu yang berwarna biru melalui tanah miliknya.

- **Kawasan B** menunjukkan kawasan rizab sungai yang telah dibersihkan semua pokok dan tumbuhan di kawasan tebing. Keadaan tebing semasa lawatan Audit adalah seperti di **Gambar 2.1** dan **Gambar 2.2**.
- **Kawasan C** adalah tanah milik pengusaha yang telah dikorek bagi mengalirkan air sungai yang telah diubah arah aliran.
- **Kawasan D** adalah jajaran asal sungai yang telah dicerobohi oleh pengusaha bagi pengeluaran pasir.



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 287, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 3 Jun 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 287, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 3 Jun 2015

- ii. **Maklum balas PTD Kota Tinggi bertarikh 10 September 2015, menyatakan pengusaha dalam tindakan membuat penambahbaikan rizab sungai sebagaimana arahan JPS. PTD Kota Tinggi memerlukan ulasan dari JPS Negeri Johor sebelum sambungan permohonan permit 4C dibuat.**
- b. **PTD 11324 Dan Lot 11512, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi**
 - i. Permohonan memperbaharui permit 4C bagi mengeluarkan simpanan stok pasir (*stockpile*) di Lot 11512 telah dibuat oleh pengusaha dan ulasan PTD Kota Tinggi pada Oktober 2014 menyatakan masih terdapat *stockpile* dalam anggaran 2,000 meter padu yang sedia untuk dikeluarkan. Bagaimanapun, berdasarkan laporan PTD Kota Tinggi selanjutnya yang dibuat pada bulan Mac 2015 menunjukkan semua *stockpile* telah dikeluarkan. Sungguhpun demikian, kerja pengeluaran pasir masih aktif dilakukan dan longgokan pasir yang dikorek telah diletakkan di kawasan yang tidak diluluskan. Penolong pegawai tanah telah mengesyorkan semakan semula dibuat bagi memastikan kawasan *stockpile* yang terkini dibuat permohonan baharu dan membatalkan kawasan *stockpile* yang lama.
 - ii. Permohonan bagi memperbaharui permit 4C untuk mengeluarkan pasir di PTD 11324 telah dibuat pada 23 Februari 2014. PTD Kota Tinggi telah memberi

kelulusan permit 4C bagi mengeluarkan *stockpile* pada bulan September dan berakhir pada bulan Disember 2014 serta pengusaha perlu menjelaskan wang amanah berjumlah RM15,000. Semakan Audit mendapati wang amanah tersebut telah dijelaskan selepas tamat tempoh permit di mana pembayaran telah dijelaskan pada bulan Januari 2015. Semakan Audit terhadap fail pengusaha mendapati kedudukan PTD 11324 dan Lot 11512 adalah berdekatan dan kawasan terlibat adalah di antara sempadan Daerah Kota Tinggi dan Kluang. JPS telah mengeluarkan surat kepada PTD Kota Tinggi bertarikh 27 Mei 2015 mengesyorkan kerja pengeluaran pasir dihentikan serta-merta kerana berlaku pencemaran serta kerosakan tebing dan rizab sungai yang serius. JPS juga menyatakan tidak pernah mengeluarkan sebarang ulasan serta sokongan bagi kerja pengeluaran pasir di PTD 11324 dan kali terakhir sokongan jabatan untuk pengeluaran pasir di Sungai Penggeli adalah pada tahun 2011.

- iii. Lawatan Audit di PTD 11324 di Sungai Penggeli mendapati aktiviti pengambilan pasir sungai telah menyebabkan berlakunya runtuhan tebing dan pertambahan kelebaran sungai seperti di **Gambar 2.3**. Selain itu, laluan sungai asal juga telah ditutup dan aliran sungai telah diubah oleh pengusaha seperti di **Gambar 2.4**. Butiran lengkap pertambahan kelebaran sungai yang diperoleh daripada JPS adalah seperti di **Jadual 2.6**.

Gambar 2.3
Pertambahan Kelebaran Sungai Akibat
Aktiviti Pengeluaran Pasir



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 11324, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 2 Jun 2015

Gambar 2.4
Sungai Asal Ditutup Oleh Pengusaha



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 11324, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 2 Jun 2015

Jadual 2.6
Kesan Pengeluaran Pasir Di PTD 11324 Terhadap
Jajaran Asal Sungai Penggeli

Bil.	Lokasi	Lebar (Meter)		
		Asal	Semasa	Perbezaan
1	250 meter dari jambatan Jalan Felda Inas	10	15-20	5-10
2	550 meter dari jambatan di rumah pam Bandar Tenggara	10	20-30	10-20
3	Berhampiran PTD 11161	<15	30-50	15-35

Sumber: JPS Negeri Johor

- iv. Berdasarkan maklum balas PTD Kota Tinggi bertarikh 10 September 2015, satu mesyuarat bersepadu telah diadakan pada bulan Jun 2015 yang dipengerusikan oleh Pengarah Badan Kawal Selia Air Johor (BAKAJ) dan dianggotai oleh JPS Negeri Johor dan Daerah Kota Tinggi serta PTD Kota Tinggi dan Kluang. Hasil mesyuarat tersebut, pengusaha mengakui kesalahan yang dilakukan dan telah bersetuju bagi membuat penambahbaikan sebagaimana yang diarahkan. PTD Kota Tinggi masih menunggu maklum balas dari JPS untuk pertimbangan kelulusan *stockpile* selanjutnya dan sehingga kini tiada sebarang kelulusan permit 4C dikeluarkan kepada pengusaha.

2.4.2.3. Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai Dalam Kawasan Rizab Sungai

a. PTD 8696 Dan PTD 8819, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi

- i. Lesen Pendudukan Sementara (LPS) bagi PTD 8696 dan PTD 8819, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi telah diberi kepada pengusaha dari tahun 2006 dan akan berakhir pada bulan Disember 2014. PTD Kota Tinggi telah menghantar surat ke Jabatan Mineral Dan Geosains, JAS, BAKAJ dan JPS Daerah Kota Tinggi bagi mendapatkan pandangan serta ulasan sebelum mengemukakan permohonan lanjutan LPS oleh pihak pengusaha kepada PTG. Berdasarkan surat JAS Negeri Johor bertarikh 6 Julai 2014, pihaknya tidak menyokong permohonan pengusaha bagi melanjutkan LPS kerana tapak yang dimohon terletak di hulu takat (had) pengambilan air bagi Loji Rawatan Air Linggiu. Aktiviti pengambilan pasir akan menyebabkan kemerosotan kualiti air di takat pengambilan air tersebut dalam jangka masa yang panjang serta menjejaskan kesihatan pengguna. Permohonan bagi memperbaharui LPS telah dihantar kepada PTG pada bulan November 2014 untuk kelulusan Pihak Berkuasa Negeri dan sehingga tarikh pengauditan dilaksanakan keputusan untuk penyambungan masih belum diterima. Berdasarkan minit Pentadbir Tanah Daerah pada bulan November 2014, pengusaha hanya dibenarkan untuk mengeluarkan *stockpile* sahaja sementara menunggu kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri.
- ii. Lawatan Audit terhadap aktiviti pengambilan pasir sungai di PTD 8696 dan PTD 8819 pada 20 Mei 2015 mendapati pengusaha masih aktif mengeluarkan pasir sungai walaupun kelulusan LPS belum diperoleh daripada PTD Kota Tinggi seperti di **Gambar 2.5**. Selain itu, pengusaha juga mengusahakan pasir sungai dan bukannya pasir darat seperti mana permohonan yang dibuat. Semakan Audit mendapati terdapat keputusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) pada bulan Mei 2015 mengenai permohonan baru LPS bagi melombong pasir sungai dibekukan. LPS sedia ada yang telah diluluskan dan akan tamat pada penghujung tahun tidak akan diperbaharui. Bagaimanapun, permohonan pengusaha bagi memperbaharui LPS telah diluluskan pada bulan Ogos 2015 disebabkan permohonan yang dibuat adalah berdasarkan pengeluaran pasir darat dan bukan pasir sungai. Pihak Audit juga mendapati pengusaha telah

menebang dan membersihkan semua pokok dan tumbuhan di kawasan rizab Sungai Linggiu tanpa kebenaran. Keadaan rizab sungai yang telah dibersihkan adalah seperti di **Gambar 2.6** dan **Gambar 2.7**.



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 8696 Dan PTD 8819, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 8696 Dan PTD 8819, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015



Gambar 2.7
Pokok Telah Ditebang Di Rizab Sungai Dan Kawasan Operasi Terletak Kurang Daripada 20 Meter Dari Tebing Sungai

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 8696 Dan PTD 8819, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015

iii. **Maklum balas PTD Kota Tinggi bertarikh 15 September 2015**, menyatakan keputusan MMK mengenai pembekuan permohonan baru LPS bagi perlombongan pasir sungai tidak dimaklumkan dan disalin kepada PTG Johor dan PTD Kota Tinggi. PTD Kota Tinggi hanya mengetahui perkara tersebut apabila diminta oleh JPS yang meminta penjelasan pengkhususan surat yang tidak ditujukan kepada pihak mereka mahupun PTD. Surat bertarikh 26 Jun 2015 yang menjelaskan keputusan MMK hanya ditujukan kepada UPEN, BAKAJ dan Majlis Daerah Kota Tinggi sahaja.

b. PTD 4411 Dan PTD 8730, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi

i. Pengusaha di PTD 4411 dan PTD 8730, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi telah mendapat kelulusan LPS daripada MMK pada tahun 2005 bagi tujuan mengeluarkan pasir sungai bermula dari tahun 2005 hingga 2014. Semakan Audit mendapati beberapa aduan telah diterima oleh PTD Kota Tinggi daripada

JPS pada tahun 2006, 2009 dan 2010 mengenai aktiviti pengambilan pasir yang tidak mematuhi syarat yang ditetapkan. Antara aduan tersebut ialah tebing sungai telah rosak dicerobohi, pokok di tebing sungai di tebang dan aktiviti pemprosesan pasir dan *stockpile* terletak kurang daripada 20 meter yang disyaratkan dari tebing sungai. Berdasarkan ulasan yang dibuat oleh PTD Kota Tinggi bertarikh 28 Oktober 2014, pengusaha masih aktif menjalankan kerja pengorekan pasir dan masih terdapat *stockpile* yang sedia untuk dipindahkan malah disyorkan untuk disambung bagi memperbaharui LPS pasir sungai. Lawatan Audit mendapati kawasan rizab sungai/zon penampaman telah digunakan untuk meletakkan mesin penapis pasir dan aktiviti memproses pasir telah dilakukan kurang daripada 20 meter dari tebing sungai seperti di **Gambar 2.8**. Selain itu, pokok di tebing sungai juga telah ditebang tanpa kebenaran dari JPS seperti di **Gambar 2.9**.



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 4411 Dan PTD 8730, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 4411 Dan PTD 8730, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015

- ii. **Berdasarkan maklum balas PTD Kota Tinggi bertarikh 10 September 2015, pengusaha telah diarahkan oleh PTD pada bulan Jun 2015 untuk berhenti operasi dan membuat penambahbaikan bagi pelanggaran syarat. Pengusaha telah membuat penambahbaikan dan membuat rayuan kepada PTD untuk membuat sambungan permit 4C. Bagaimanapun bagi sambungan LPS, PTD berpendapat ulasan terkini dari JPS dan JAS diperlukan dan diperakukan semula kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk kelulusan.**

c. PTD 4292, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi

- i. Pengusaha di PTD 4292 Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi telah mendapat kebenaran LPS bagi mengusahakan pasir sungai semenjak tahun 1992. Permohonan bagi memperbaharui LPS bagi tahun 2015 telah dibuat oleh pengusaha pada 2 Oktober 2014 dan PTD Kota Tinggi menyokong permohonan tersebut kerana pengusaha masih aktif dan tiada pelanggaran syarat berlaku.

Bagaimanapun, terdapat aduan daripada penduduk kampung serta JPS mengenai hakisan tebing yang kritikal, pencemaran sungai akibat kelodak yang dibuang terus ke dalam sungai dan *stockpile* terletak kurang daripada 20 meter dari tebing sungai. Lawatan Audit mendapati sampah sarap/hampas daripada kerja pencucian pasir diletakkan terlalu hampir dengan sungai dan pokok di tebing sungai telah ditebang bagi memudahkan aktiviti pemprosesan pasir dilaksanakan seperti di **Gambar 2.10** dan **Gambar 2.11**. Selain itu, maklumat yang diperoleh daripada JPS juga menunjukkan terdapat pelanggaran syarat seperti aktiviti pengorekan pasir dilakukan di atas rizab sungai, air cucian dialirkan terus ke sungai tanpa melalui kolam enapan dan berlaku runtuhannya pada tebing sungai seperti di **Gambar 2.12** hingga **Gambar 2.14**.

Gambar 2.10
Sisa Tapisan Pasir Yang Diletakkan Berhampiran Sungai



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 4292, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015

Gambar 2.11
Pokok Telah Ditebang Di Kawasan Rizab Sungai



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 4292, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 20 Mei 2015

Gambar 2.12
Aktiviti Pengorekan Pasir Menggunakan Jengkaut Dilakukan Di Atas Rizab Sungai



Sumber: JPS
Lokasi: PTD 4292, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.13
Aktiviti Mencuci Pasir Dilakukan Di Atas Rizab Sungai Dan Air Cucian Dilepaskan Terus Ke Sungai



Sumber: JPS
Lokasi: PTD 4292, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 8 Jun 2015



Gambar 2.14
Tebing Runtuh Akibat Aktiviti Pengorekan Pasir Sungai

Sumber: JPS
Lokasi: PTD 4292, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 8 Jun 2015

- ii. Berdasarkan maklum balas PTD Kota Tinggi bertarikh 10 September 2015, pengusaha telah diarahkan berhenti pada bulan Jun 2015 akibat daripada aduan penduduk melalui JPS Daerah Kota Tinggi. JPS telah meminta segala operasi dihentikan dan meminta pengusaha membuat penambahbaikan serta memberi laporan tatacara kerja berserta pelan jruukur berlesen bagi menunjukkan kedudukan pam, stockpile dan alatan lain di kawasan tersebut. PTD Kota Tinggi menunggu ulasan dari JPS untuk penyambungan permit 4C pasir sungai bagi kawasan tersebut.

d. PTD 4182, Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi

- i. Seksyen 73, KTN 1965 menyatakan permit untuk memindah dan mengangkut bahan batuan tidak boleh dipindah milik atau dialih hak atas sebab kematian. Permohonan penyambungan LPS bagi PTD 4182 Mukim Ulu Sungai Johor, Kota Tinggi telah dibuat pada tahun 2008 tetapi tidak disokong oleh 3 jabatan teknikal iaitu SAJ Holdings Sdn. Bhd. (SAJH), JAS dan JPS. Antara sebab SAJH dan JPS tidak menyokong permohonan untuk memperbaharui LPS adalah kerana kawasan yang dimohon terletak di kawasan tadahan air Sungai Johor dan perlu dikekalkan sebagai zon penampان. PTD Kota Tinggi juga tidak menyokong permohonan tersebut disambung memandangkan pemegang LPS asal telah meninggal dunia. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati LPS tersebut masih diguna pakai dan permohonan bagi memperbaharui LPS telah dibuat dari setahun ke setahun dengan menggunakan nama pemegang asal LPS. Selain itu, pengusaha yang mengusahakan kawasan tersebut juga masih aktif beroperasi mengeluarkan pasir sungai. Lawatan Audit mendapati mesin penyedut pasir diletakkan di kawasan rizab sungai/zon penampان dan sampah sarap/hampas daripada kerja pencucian pasir diletakkan terlalu hampir dengan sungai seperti di **Gambar 2.15** dan **Gambar 2.16**. Keadaan ini tidak mematuhi syarat standard yang ditetapkan oleh JPS bagi semua aktiviti pengambilan pasir sungai antaranya binaan struktur jenis sementara dan sebagainya hendaklah sekurang-kurangnya 20 meter dari tebing selain mengambil langkah pencegahan lodakan lumpur atau sisa pembersihan daripada masuk ke sungai terlibat.

Gambar 2.15
Mesin Penyedut Pasir Diletak Di Tebing Sungai



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 4182, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 2 Jun 2015

Gambar 2.16
Sampah Sarap Hasil Tapisan Pasir Yang Diletakkan Berhampiran Sungai



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 4182, Mukim Ulu Sungai Johor,
Kota Tinggi
Tarikh: 2 Jun 2015

- ii. **Maklum balas PTD Kota Tinggi bertarikh 10 September 2015, menyatakan ulasan jabatan teknikal dan arahan pemberhentian operasi akan dikeluarkan bagi membolehkan PTD menyemak semula segala butiran pengusaha. PTD juga akan membuat semakan semula mengikut Seksyen 73 dengan mengambil kira peruntukan dalam Seksyen 416 KTN 1995 yang mana berkaitan. Selain itu, PTD akan memanggil pengusaha untuk dibuat siasatan dan membuat carian di Jabatan Pendaftaran Negara untuk pengesahan kematian.**

2.4.2.4. Kawasan Persekutaran Kuari Berhabuk

- a. Syarat kelulusan Laporan *Environment Impact Assessment* berkaitan kawalan dan pengawasan kualiti udara menetapkan semua punca yang menghasilkan habuk dan pencemaran udara hendaklah dilengkapkan dengan sistem kawalan pencemaran yang berkesan. Antaranya ialah peralatan yang digunakan seperti *primary crusher*, *secondary crusher*, *tertiary crusher* dan semua *transfer points* hendaklah dilengkapkan dengan sistem pancuran air (*sprinkler head*) yang berkesan. Lawatan Audit mendapati sistem pancuran air bagi 3 pengusaha kurang berkesan kerana *sprinkler head* pada peralatan yang digunakan tidak berfungsi seperti di **Gambar 2.17**, **Gambar 2.19** dan **Gambar 2.21**. *Sprinkler head* yang tidak berfungsi telah menyebabkan kawasan persekitaran kuari berhabuk seperti di **Gambar 2.18** dan **Gambar 2.20**.

Gambar 2.17
Sprinkler Head Tidak Berfungsi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: HSD 69527 Dan PTD 19016 Mukim Senai, Kulai
Tarikh: 1 Jun 2015

Gambar 2.18
Kawasan Persekutuan Kuari Yang Berhabuk



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: HSD 69527 Dan PTD 19016 Mukim Senai, Kulai
Tarikh: 1 Jun 2015

Gambar 2.19
Sprinkler Head Tidak Berfungsi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 3451, Mukim Ulu Sungai Sedili Besar, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mei 2015

Gambar 2.20
Kawasan Persekutuan Kuari Yang Berhabuk



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 3451, Mukim Ulu Sungai Sedili Besar, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mei 2015



Gambar 2.21
Sprinkler Head Tidak Berfungsi

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 2726, Lot 2730 Dan Lot 2732, Mukim Kulai, Kulai
Tarikh: 1 Jun 2015

- b. Maklum balas PTD Kulai bertarikh 10 September 2015, menyatakan sistem pancuran air bagi mengatasi habuk telah digunakan pada awalnya, bagaimanapun terdapat implikasi lain yang berlaku iaitu wujudnya takungan air yang telah merosakkan jalan utama. Kaedah penggunaan *sprinkler head* telah

ditukar dengan kaedah pembersihan habuk oleh pekerja kuari secara berjadual iaitu pekerja membersihkan kawasan menggunakan sapu, *vacuum* dan juga semburan angin.

Pada pendapat Audit, pengurusan pengeluaran bahan batuan yang dijalankan di PTD Kota Tinggi dan Kulai adalah kurang memuaskan kerana telah menyebabkan berlaku hakisan tebing sungai, perubahan kepada arah aliran sungai asal dan persekitaran kuari berhabuk.

2.4.3. Tindakan Pemantauan/Penguatkuasaan

Berdasarkan Pekeliling PTG Johor Bilangan 4 Tahun 2005, tindakan penguatkuasaan perlu ditingkatkan dengan mewujudkan semula pos pemeriksaan statik di jalan utama laluan kenderaan bahan batuan serta menyemak dan menjalankan pemeriksaan jumlah pengeluaran bahan batuan di kuari. Perancangan program pemantauan perlu disediakan bagi memastikan PTD dapat memantau aktiviti pengeluaran/pemindahan bahan batuan secara konsisten dan meliputi seluruh daerah. Semakan Audit mendapati perkara seperti berikut:

2.4.3.1. Pemantauan Dilaksanakan Secara Tidak Berkala

- a. Semakan Audit di PTD Kulai dan Kota Tinggi mendapati pos pemeriksaan statik tidak diwujudkan disebabkan kekurangan kakitangan pegawai penguat kuasa. PTD Kulai dan PTD Kota Tinggi masing-masing hanya mempunyai seramai 3 orang dan 2 orang pegawai penguat kuasa. Pegawai yang terlibat juga perlu melaksanakan tugas lain seperti menyediakan laporan pelanggaran syarat, laporan permit bahan batuan, letupan dan membantu pelukis pelan menyemak pelan dari Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia (JUPEM).
- b. Semakan Audit terhadap program pemantauan di PTD Kota Tinggi mendapati aktiviti pemantauan telah dilaksanakan secara berkala bagi tahun 2012 hingga 2014 dan laporan serta hasil tindakan pemantauan telah disediakan mengikut hari dilaksanakan. Bagaimanapun, aktiviti pemantauan bagi tahun 2013 hanya diperoleh dari bulan Januari hingga Mei 2013 sahaja.
- c. Semakan Audit di PTD Kulai mendapati aktiviti pemantauan telah dilaksanakan bagi tahun 2012 hingga 2014. Bagaimanapun, aktiviti pemantauan yang dilaksanakan tidak dilakukan secara berkala iaitu tidak dilakukan pada setiap minggu dan bulan. Selain itu, laporan pemantauan juga tidak dikemas kini di mana terdapat ruangan yang tidak dilengkapkan seperti tarikh pemantauan dilaksanakan serta jenis tindakan yang diambil ke atas pengusaha lori yang membawa muatan melebihi had yang ditetapkan.
- d. **Jadual 2.7** menunjukkan kekerapan pemantauan yang dilaksanakan oleh PTG, PTD Kota Tinggi dan Kulai serta bilangan kesalahan membawa keluar bahan batuan tanpa

permit. Antara tindakan yang dilaksanakan oleh PTD Kota Tinggi semasa pemantauan dijalankan ke atas pengusaha yang membawa lebih muatan adalah seperti arahan berpatah balik dan potongan trip. Selain itu, Pentadbir Tanah Daerah juga telah membuka kertas siasatan untuk tindakan pegawai undang-undang atas kesalahan yang dilakukan di bawah Seksyen 426 (1) KTN 1965 kepada pengusaha yang membawa keluar bahan batuan tanpa permit. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati daripada 10 kertas siasatan yang dibuka di PTD hanya 3 yang diterima oleh Bahagian Perundangan, PTG manakala 7 kertas siasatan masih di peringkat daerah untuk dilengkapkan susunan siasatan walaupun kes tersebut telah berlaku sejak tahun 2012. Walaupun demikian, 3 kertas siasatan yang diterima oleh Bahagian Perundangan, PTG juga didapati masih belum ada keputusan yang diambil bagi menutup kertas siasatan yang telah dibuka.

Jadual 2.7

**Bilangan Pemantauan Dan Kesalahan Di bawah Seksyen 426 (1) KTN 1965
Bagi Tahun 2012 Hingga 2014**

Bil.	PTG/PTD	Bil. Pemantauan	Bil. Kertas Siasatan Di Buka PTD	Bil. Kertas Siasatan Diterima PTG
2012				
1	PTG*	18	0	0
2	Kota Tinggi	152	4	2
3	Kulai	12	4	1
	Jumlah	182	8	3
2013				
1	PTG*	21	0	0
2	Kota Tinggi	54 [#]	1	0
3	Kulai	20	1	0
	Jumlah	95	2	0
2014				
1	PTG*	24	0	0
2	Kota Tinggi	246	0	0
3	Kulai	9	0	0
	Jumlah	279	0	0

Sumber: PTG, PTD Kota Tinggi Dan Kulai

Nota: * - Pemantauan yang dilaksanakan oleh PTG di Daerah Kota Tinggi dan Kulai

- Pemantauan dilaksanakan dari bulan Januari hingga Mei 2013

2.4.3.2. Berdasarkan maklum balas PTG bertarikh 3 September 2015, kekurangan penolong pegawai tanah menyebabkan tindakan pemantauan dan penguatkuasaan dilakukan agak terhad. Selain itu, terdapat 2 Unit Kawalan Eksport iaitu di Bangunan Sultan Iskandar dan Bangunan Sultan Abu Bakar yang memerlukan penolong pegawai tanah serta anggota bertugas secara tetap pada setiap hari. Sekiranya terdapat kesalahan daripada segi lebihan muatan, pemotongan ke atas trip akan dilakukan dan kupon tambahan akan dikenakan untuk permit eksport. PTG juga akan memberi amaran secara bertulis dan penggantungan permit akan dilakukan sekiranya kesalahan tersebut dilakukan secara berterusan.

2.4.3.3. Maklum balas PTD Kulai bertarikh 10 September 2015, menyatakan kerja pemantauan seperti pemeriksaan permit, pemotongan jumlah trip dan pemeriksaan lebihan muatan masih dibuat sebagaimana yang diarahkan. Bagaimanapun,

bilangan kakitangan penguatkuasaan yang terhad telah menyebabkan kekurangan daripada segi kekerapan pelaksanaan pemantauan.

2.4.3.4. Syarat kelulusan permit 4C antaranya ialah had maksimum muatan tidak boleh melebihi berat dengan muatan (BDM/MP) yang ditetapkan dan muatan yang dibawa hendaklah tidak melebihi paras ketinggian panel sisi (*sideboard*) iaitu 0.762 meter yang diluluskan oleh Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ). Antara kesan apabila pos pemeriksaan statik serta pemantauan tidak dilaksanakan secara berkala adalah seperti berikut:

- a. Operasi secara bersepadu bersama-sama jabatan berkaitan seperti Suruhanjaya Pengangkutan Awam Darat (SPAD) dan JAS telah diadakan pada 25 Mei 2015 di sekitar Daerah Johor Bahru dan Kulai. Pemeriksaan bermula pada jam 6 pagi hingga 2 petang, hasil penguatkuasaan tersebut pihak SPAD telah menahan 25 buah kenderaan berat dan 21 buah daripadanya membawa bahan batuan seperti pasir, tanah liat dan batu pejal. Kesalahan yang dilakukan oleh kenderaan yang ditahan kebanyakannya adalah membawa muatan melebihi paras ketinggian panel sisi dan muatan berlebihan. Pihak Audit telah membuat perbandingan bagi 10 daripada 21 buah kenderaan yang membawa muatan melebihi had yang dibenarkan dan mendapati lebihan telah berlaku antara 11.30 hingga 74.85 tan metrik seperti di **Jadual 2.8, Gambar 2.22 dan Gambar 2.23.**

Jadual 2.8
Kenderaan Yang Membawa Had Muatan Berlebihan

Bil.	Jenis Muatan	Had Berat Dibenarkan (Tan Metrik)	Berat Muatan Sebenar Dibawa (Tan Metrik)	Lebihan Muatan (Tan Metrik)
1	Batu pejal	44	86.68	42.68
2	Batu pejal	27	55.80	28.80
3	Pasir	27	56.35	29.35
4	Batu pejal	27	60.15	33.15
5	Batu pejal	25	50.00	25.00
6	Tanah	24	35.60	11.60
7	Batu pejal	24	39.75	15.75
8	Tanah	24	35.30	11.30
9	Pasir	27	62.00	35.00
10	Tanah liat	51	125.85	74.85

Sumber: Lawatan Audit Dan SPAD

Gambar 2.22

Lori Membawa Muatan Berlebihan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kawasan Rehat Dan Rawat Pandan,
Johor Bahru
Tarikh: 25 Mei 2015

Gambar 2.23

Lori Membawa Muatan Berlebihan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kawasan Rehat Dan Rawat Pandan,
Johor Bahru
Tarikh: 25 Mei 2015

- b. Lawatan Audit ke tapak kuari mendapati 5 pengusaha di Daerah Kulai dan Kota Tinggi membawa muatan melebihi paras ketinggian panel sisi seperti di **Gambar 2.24** dan **Gambar 2.25**.

Gambar 2.24

Lori Membawa Muatan Berlebihan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 2159 Dan PTD 2160, Mukim
Tanjung Surat, Kota Tinggi
Tarikh: 19 Mei 2015

Gambar 2.25

Lori Membawa Muatan Berlebihan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PTD 819 Dan PTD 820, Mukim Sedili
Kecil, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mei 2015

- c. Lori yang membawa muatan yang berlebihan telah menyebabkan jalan utama rosak seperti di **Gambar 2.26** dan terdapat juga sisa lebihan batu, pasir serta debu di simpang jalan keluar masuk kawasan operasi seperti di **Gambar 2.27** dan **Gambar 2.28**.

Gambar 2.26
Jalan Rosak Akibat Bebanan Dan Kekerapan Lori Keluar Masuk Ke Kawasan Kuari



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Laluan Keluar Masuk Bagi Kuari Di PTD 2159 Dan PTD 2160, Mukim Tanjung Surat, Kota Tinggi
Tarikh: 19 Mei 2015

Gambar 2.27
Simpang Jalan Berdebu Dan Berpasir



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Laluan Keluar Masuk Bagi Kuari Di HSD 69527 Dan PTD 19016, Mukim Senai, Kulai
Tarikh: 1 Jun 2015



Gambar 2.28
Sisa Pasir Di Atas Jalan Raya

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Laluan Keluar Masuk Bagi Kuari Di Lot 2693, Lot 2694, Lot 2695 Dan Lot 2696, Mukim Kulai, Kulai
Tarikh: 1 Jun 2015

2.4.3.5. Pengiraan Berat Yang Dibenarkan Oleh PTG Tidak Setara Dengan Agensi Penguat Kuasa

- Pekeliling PTG Johor Bilangan 4 Tahun 2005 telah menetapkan kadar muatan lori bagi mengangkut bahan batuan untuk tempatan dan eksport berdasarkan panjang lori dan jenis bahan batuan. Kadar yang telah ditetapkan oleh PTG adalah berdasarkan kepada perkiraan meter padu. Pihak Audit telah membuat perbandingan berat dan had muatan bagi permit 4C dan mendapat walaupun kenderaan pembawa bahan batuan mematuhi kehendak permit 4C berdasarkan meter padu tetapi semak silang dengan berat yang dibenarkan oleh SPAD adalah berlebihan antara 7.74 hingga 30.80 tan metrik. Butiran lengkap seperti di **Jadual 2.9**. Selain itu, pengiraan ukuran muatan lori yang dibenarkan antara Pejabat Tanah dengan PUSPAKOM berbeza dan menimbulkan kekeliruan semasa penguatkuasaan dijalankan. Perbezaan muatan lori berdasarkan kiraan meter padu antara PUSPAKOM, PTD dan PTG adalah antara 0.58 hingga 27.50 meter padu. Butiran lengkap seperti di **Jadual 2.10**.

Jadual 2.9
Perbezaan Kiraan Berdasarkan Meter Padu Dan Tan Metrik

Bil.	Bilangan Tayar Lori	Berat Dengan Muatan (Tan Metrik)	Berat Tanpa Muatan (Tan Metrik)	Berat Bersih Muatan (SPAD) (Tan Metrik)	Berat Muatan (PTG) (Tan Metrik)	Perbezaan (Tan Metrik)
1	10	24	11.50	12.50	20.24	7.74
2	12	27	16	11	28.38	17.38
3	14	35	13	22	33.66	11.66
4	18	39	12.70	26.30	40.26	13.96
5	22	44	14.26	29.70	60.50	30.80
6	26	51	16	35	60.50	25.50

Sumber: PTG Dan PTD Kulai

Jadual 2.10
Perbezaan Muatan Lori Serta Kiraan Meter Padu Antara PUSPAKOM, PTG Dan PTD

Bil.	Bil. Tayar Lori	Berat (Tan Metrik)	Ukuran Badan Lori (PUSPAKOM)		Ukuran Badan Lori (PTD)		Muatan (PTG) (Meter Padu)
			Luas Muatan Lantai Panjang X Lebar X Tinggi (Meter Persegi)	Muatan (Meter Padu)	Luas Muatan Lantai Panjang X Lebar X Tinggi (Meter Persegi)	Muatan (Meter Padu)	
1	10	24	5.78 X 2.45 X 0.762	10.79	5.53 X 2.40 X 0.95	12.61	9.20
2	12	27	8.56 X 2.45 X 0.762	15.98	7.05 X 2.30 X 0.95	15.40	12.90
3	14	35	12.30 X 2.45 X 0.762	22.96	9.75 X 2.36 X 0.95	21.86	15.30
4	18	39	10.06 X 2.40 X 0.762	18.40	11.74 X 2.40 X 0.95	26.77	18.30
5	22	44	11.60 X 2.35 X 0.762	20.77	10.76 X 2.46 X 1.36	36	27.50
6	26	51	12.28 X 2.44 X 0.762	22.83	Tiada Maklumat	-	27.50

Sumber: PTG Dan PTD Kulai

- b. **Maklum balas PTG bertarikh 3 September 2015**, menyatakan perbandingan berat dan had muatan sukar untuk ditentukan dengan lebih tepat kerana setiap bahan batuan mempunyai berat yang berlebihan seperti batu pejal, pasir dan tanah. Pengusaha menggunakan pelbagai jenis lori untuk mengangkat bahan batuan dan ini menyukarkan penukaran penggunaan sistem metrik dilaksanakan dengan kadar segera. Bagaimanapun, pentadbiran tanah sedang dalam kajian yang lebih terperinci serta semakan secara teknikal sebelum pelaksanaan keseragaman penggunaan metrik tan ke atas pemindahan bahan batuan di Negeri Johor.

Pada pendapat Audit, had muatan yang dibenarkan oleh PTG dalam meter padu bagi setiap kenderaan adalah berbeza dan tidak setara dengan had berat yang dibenarkan mengikut spesifikasi SPAD dan JPJ.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan yang dibangkitkan, adalah disyorkan supaya PTG dan PTD mempertimbangkan tindakan seperti berikut:

2.5.1. Melaksanakan lawatan ke tapak operasi dengan lebih kerap dengan merekodkan maklumat hasil lawatan termasuk keadaan alam sekitar kawasan terlibat sama ada berkala atau mengejut bagi memudahkan pemantauan terhadap pengusaha daripada aspek pematuhan syarat kelulusan permit dan syarat teknikal yang ditetapkan.

2.5.2. Meningkatkan penggunaan teknologi untuk pemantauan kesan kepada alam sekitar melalui kaedah *remote sensing* dan *Geographical Information System* (GIS) dengan kerjasama Agensi Remote Sensing Negara.

2.5.3. Perubahan asas perkiraan bayaran royalti daripada meter padu kepada metrik tan perlu dipertimbangkan dengan mengambil kira ketumpatan pasir dan batu kerana ia boleh memberi kesan kepada berat dengan muatan yang dibenarkan dalam pelan teknikal kenderaan (lori).

MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI JOHOR

3. PENGURUSAN HARTANAH WAKAF

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Johor 1978/2003, telah menetapkan Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAINJ) sebagai pemegang amanah tunggal bagi semua harta wakaf yang berada di dalam Negeri Johor. Sehubungan itu, Bahagian Wakaf telah diwujudkan di MAINJ bagi mengurus dan menjaga kepentingan harta tanah wakaf dan memberi kesedaran kepada umat Islam untuk merebut peluang dalam memajukan ekonomi Umat Islam. Selain itu, ia juga bertanggungjawab memberi kefahaman yang jelas kepada masyarakat tentang konsep dan amalan wakaf yang sebenar di samping memberi pendedahan kepada masyarakat Islam tentang pembangunan harta tanah wakaf. Fungsi utama Bahagian Wakaf adalah mengurus, mentadbir dan menjaga Kumpulan Wang Wakaf sebagai Pemegang Amanah Wakaf dan sebagai pemegang amanah harta-harta yang diwakafkan oleh umat Islam untuk tujuan-tujuan tertentu.

3.1.2. Hartanah wakaf diperoleh daripada rizab tanah kerajaan dan pemberian harta daripada individu atau perbadanan yang bertujuan untuk kebajikan pihak yang ditentukan serta masyarakat Islam keseluruhan. Sehingga 31 Disember 2014, jumlah harta tanah wakaf meliputi 10 buah daerah di Negeri Johor yang direkodkan oleh Bahagian Wakaf MAINJ adalah sebanyak 3,868 tapak dengan keluasan 12,091.80 ekar. Maklumat terperinci pecahan tanah wakaf mengikut maksud dan daerah seperti di **Jadual 3.1**.

Jadual 3.1
Jumlah Tanah Wakaf Yang Berdaftar Dengan MAINJ Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Daerah	Masjid	Surau	Sekolah Agama	Kubur	Am	Masjid Dan Kubur	Jumlah Tapak	Jumlah Keluasan (Ekar)
1	Johor Bahru	133	341	167	56	86	0	783	1,095.83
2	Muar	97	245	79	68	63	0	552	494.32
3	Batu Pahat	144	305	127	140	57	11	784	915.89
4	Kluang	54	69	47	66	25	0	261	641.00
5	Pontian	102	139	73	85	27	1	427	595.21
6	Kota Tinggi	67	64	44	82	24	0	281	593.32
7	Segamat	56	99	45	43	22	1	266	1,400.44
8	Mersing	22	18	26	22	27	0	115	5,873.31
9	Kulai	29	49	24	9	3	0	114	162.32
10	Ledang	50	100	61	43	30	1	285	320.16
Jumlah		754	1,429	693	614	364	14	3,868	12,091.80

Sumber: MAINJ

3.1.3. Bagi tahun 2012 hingga 2014, MAINJ telah menerima pendapatan sewa, dividen dan terimaan lain daripada harta tanah wakaf sejumlah RM22.09 juta manakala perbelanjaan pengurusan harta tanah wakaf sejumlah RM12.84 juta bagi tahun 2012 hingga 2014.

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan ini adalah untuk menentukan sama ada pengurusan Hartanah Wakaf telah dilaksanakan dengan teratur, cekap dan berkesan serta selaras dengan matlamat yang ditetapkan.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini tertumpu kepada pengurusan harta tanah wakaf bagi tahun 2012 hingga 2014. Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berasaskan rekod, fail, data dan dokumen. Sebanyak 300 fail tanah wakaf yang terdiri Wakaf Am, masjid, surau, sekolah agama dan kubur telah disemak di 4 MAINJ Daerah dan Bahagian Wakaf Ibu Pejabat MAINJ. Lawatan Audit dilaksanakan terhadap tanah dan premis wakaf di Daerah Johor Bahru, Batu Pahat, Muar dan Kulai. Selain itu, temu bual dengan pegawai yang terlibat juga dilakukan. *Exit conference* bersama Ketua Pegawai Eksekutif MAINJ telah diadakan pada 27 Ogos 2015.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mac hingga Mei 2015 mendapati pengurusan harta tanah wakaf adalah memuaskan dari segi perekodan harta tanah wakaf dan Sistem Pengurusan Harta Wakaf yang diwujudkan. Bagaimanapun beberapa kelemahan dikenal pasti untuk diberi perhatian selanjutnya seperti berikut:

- Hartanah wakaf tidak mempunyai geran hak milik MAINJ dan kelewatan proses mendapatkan geran hak milik tanah wakaf.
- Pengurusan sewa tanah dan premis wakaf kurang teratur dan tunggakan sewa meningkat.
- Berlaku pencerobohan tanah wakaf.

3.4.1. Pendaftaran Tanah Wakaf

MAINJ boleh menerima permohonan wakaf daripada individu atau pemilik yang sah untuk mewakafkan harta sama ada untuk wakaf am atau wakaf khas. Harta tersebut terdiri daripada harta tak alih seperti tanah, bangunan dan harta lain. Permohonan ini akan diproses dan diluluskan oleh MAINJ setelah semua syarat yang ditetapkan dipenuhi dan syarat wakaf dipersetujui oleh kedua belah pihak. Seterusnya harta tersebut akan didaftarkan atas nama MAINJ dan ditandakan jenis wakafnya dan MAINJ akan memohon kepada Pejabat Tanah Dan Galian atau Pejabat Tanah Daerah supaya tanah wakaf tersebut

didaftarkan atas nama MAINJ. Semakan Audit mengenai pendaftaran harta tanah wakaf MAINJ mendapatkan perkara-perkara seperti berikut:

3.4.1.1. Hartanah Wakaf Tidak Mempunyai Geran Hak Milik MAINJ

- a. Mengikut perenggan 320 Bab E Amalan Terbaik Pengurusan Kewangan Majlis Agama Islam, setiap harta tanah wakaf yang telah diluluskan hendaklah didaftarkan atas nama MAINJ dengan dicop mengikut jenis wakaf yang ditetapkan. Semakan Audit terhadap senarai harta tanah wakaf pada 31 Disember 2014 mengikut maksud bagi semua daerah Negeri Johor mendapatkan sebanyak 1,554 dari 3,868 atau 40.2% masih tidak mempunyai geran hak milik MAINJ sebagaimana di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2
Bilangan Hartanah Wakaf Tidak Mempunyai Sijil Hak Milik MAINJ

Bil.	Maksud	Jumlah Hartanah Wakaf		Harta Tanah Wakaf Tidak Mempunyai Sijil Hak Milik MAINJ		
		Bilangan	Keluasan (Ekar)	Bilangan	Keluasan (Ekar)	Peratus Bilangan (%)
1	Masjid	754	1,075.78	386	516.86	51.2
2	Surau	1,429	699.71	498	273.35	34.8
3	Sekolah Agama	693	1,159.20	198	442.21	28.6
4	Kubur	614	2,667.64	364	1,510.38	59.3
5	Am	364	6,456.00	95	2,976.39	26.1
6	Masjid Dan Kubur	14	33.47	13	37.85	92.9
Jumlah		3,868	12,091.80	1,554	5,757.04	40.2

Sumber: MAINJ

- b. Antara sebab harta tanah wakaf masih belum mempunyai geran hak milik MAINJ adalah kerana MAINJ tidak cukup bukti serta maklumat seperti nama pewaris dan keluasan sebenar tanah wakaf yang diperlukan oleh Pejabat Tanah untuk mendaftarkan tanah wakaf di atas nama MAINJ. Selain itu, terdapat kes di mana pewakaf meninggal dunia sebelum harta tanah didaftarkan dan berlaku pertikaian di kalangan waris mengenai tanah wakaf serta tiada kerjasama antara ahli-ahli wakaf (waris simati). Pertikaian waris menambah kerumitan MAINJ untuk menguruskan dokumen hak milik kerana persetujuan semua ahli waris diperlukan untuk tindakan pecah sempadan untuk didaftarkan atas nama MAINJ.
- c. Hartanah wakaf yang tidak mempunyai geran hak milik MAINJ menyebabkan maksud ke atas tanah berkaitan tidak dapat dilaksanakan mengikut syarat yang ditetapkan. Perkara ini merugikan pewakaf dan masyarakat Islam kerana harta berkenaan tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana hasrat pewakaf. Selain itu, pihak MAINJ tidak boleh mengambil tindakan terhadap pencerobohan tanah wakaf kerana sekiranya berlaku, harta tanah tersebut masih belum didaftarkan sebagai milik MAINJ.
- d. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 15 Ogos 2015, MAINJ memaklumkan kebanyakan tapak wakaf masih belum mempunyai hak milik kerana tapak diwakafkan secara lisan. MAINJ sedang berusaha memastikan semua tapak wakaf didaftarkan dengan kerjasama dari Pejabat Tanah Daerah (PTD) dan**

Pejabat Tanah Dan Galian (PTG). Pentadbiran wakaf sentiasa berusaha mengenal pasti waris dan proses dokumentasi dapat diselesaikan dengan kadar segera supaya hakmilik dapat dikeluarkan serta didaftarkan atas nama MAINJ.

3.4.1.2. Proses Pindah Milik Harta Wakaf Lewat Diambil

- a. Pekeliling Pejabat Tanah Dan Galian (PTG) Johor Bil. 15/86 Para 3.1.7 menyatakan permohonan wakaf mestilah diluluskan dalam tahun permohonan wakaf agar MAINJ tidak perlu membayar cukai bagi tanah yang bukan tanggungjawabnya. Prosedur pendaftaran tanah wakaf oleh pemilik tanah persendirian dan permohonan tanah kerajaan oleh MAINJ adalah seperti di **Jadual 3.3**.

Jadual 3.3
Proses Pendaftaran Permohonan Wakaf

Bil	Wakaf Tanah Persendirian	Wakaf Tanah Kerajaan
1	Permohonan kepada Pegawai Wakaf Daerah dengan mengisi borang permohonan Wakaf - Borang A [Kaedah 7(1) Kaedah-kaedah Wakaf 1983].	Mengenal pasti tanah yang sesuai dan kemukakan untuk mendapatkan tanah kerajaan bagi tujuan wakaf tanah kerajaan dengan mengisi Borang permohonan tanah -Jadual 1.
2	Semakan status tapak tanah yang hendak diwakafkan oleh pegawai wakaf bertanggungjawab untuk mengenal pasti tanah tidak terlibat dengan sekatan seperti gadaian atau bukan sempurna hak milik.	Mengemukakan permohonan berserta Pelan Lakar atau Pelan akui bagi lot yang berkenaan yang lengkap dan bayaran pemprosesan kepada Pejabat Tanah Daerah.
3	Permohonan diluluskan oleh Kadi Daerah	Menerima surat dari Pejabat Tanah Daerah mengenai kelulusan berserta dengan notis tuntutan bayaran (Borang 5A).
4	Pemohon mengisi Maksud Wakaf - Borang B dengan menyempurnakan di hadapan Kadi Daerah atau 2 orang saksi [Kaedah 7(2) Kaedah-kaedah Wakaf 1983]	Pegawai wakaf membuat bayaran dalam tempoh yang ditetapkan dalam Borang 5A.
5	Kadi Daerah mengesahkan Maksud.	Pegawai Wakaf menerima notis supaya mengambil suratan hak milik yang dikeluarkan (Borang 5F) dari Pejabat Tanah Daerah untuk mengambil dokumen hak milik yang telah didaftarkan.
6	Permohonan dikemukakan ke Pejabat Tanah Daerah berserta Borang Pindah Milik (Borang 14 A) untuk proses pindah milik.	Pegawai Wakaf membuat salinan dokumen hak milik Tanah untuk direkodkan dalam fail dan Dokumen Hak milik Tanah yang asal disimpan dalam Bilik Kebal.

Sumber: MAINJ

- b. Semakan Audit terhadap 300 fail daripada 2,233 fail tanah wakaf bagi empat daerah mendapati sebanyak 200 permohonan tanah wakaf MAINJ belum dikeluarkan hak milik sehingga kini. Sebanyak 112 kes yang tarikh permohonan wakaf tidak dinyatakan dan selebihnya melibatkan kes tahun 1990an hingga 2014. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 3.4**.

Jadual 3.4
Permohonan Wakaf Yang Belum Dapat Hak Milik

Jenis Maksud	Jumlah Fail Disemak	Hak Milik MAINJ	Tiada Maklumat Tarikh Mohon		Ada Maklumat Tarikh Permohonan (Bil.)			
			Ada Hak Milik	Tiada Hak Milik	Sebelum 1990	1991 Hingga 1999	2000 Hingga 2009	2010 Hingga 2014
Masjid	60	8	14	21	2	1	9	5
Surau	119	23	12	41	4	14	13	12
Sekolah Agama	71	11	20	27	-	3	2	8
Kubur	30	1	4	13	1	-	7	4
Am	18	4	3	10	-	-	1	-
Masjid Dan Kubur	2	-	0	0	-	-	1	1
Jumlah	300	47	53	112	7	18	33	30

Sumber: MAINJ

- c. Kelewatan proses pendaftaran geran hak milik MAINJ disebabkan tidak ada garis panduan khusus bagi pendaftaran harta wakaf disediakan dan tiada piagam pelanggan ditetapkan bagi tempoh proses kelulusan maksud dan penukaran hak milik tanah. Proses pindah milik harta tanah wakaf kepada nama MAINJ mengambil masa yang panjang disebabkan Borang Jadual 1 dan Borang A lewat dikemukakan ke Pejabat Tanah Daerah (PTD). Bagi maklumat pemohon tidak lengkap, tindakan susulan bagi mendapatkan dokumen sokongan yang tidak lengkap lewat diambil. Kelewatan ini menyebabkan MAINJ perlu mengemukakan permohonan baru kerana permohonan awal ditolak oleh PTD atas faktor seperti tanah diwakafkan bukan tanah kerajaan atau status tanah pusaka yang perlu diselesaikan secara faraid, pewakaf telah meninggal dunia sebelum didaftarkan dan tiada waris yang dapat menguruskan harta wakaf bagi pewakaf yang telah meninggal dunia. Kelewatan melaksanakan pendaftaran pindah milik harta tanah wakaf boleh menyebabkan MAINJ kehilangan hak milik ke atas tanah tersebut dan berhadapan dengan bayaran cukai tanah yang tertunggak.

- d. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 27 Ogos 2015, MAINJ memaklumkan proses permohonan dan kelulusan tanah wakaf perlu dirujuk kepada MMK dan melibatkan tempoh masa yang panjang. Bagaimanapun, MAINJ sedang berusaha mewujudkan jalinan persefahaman antara jabatan yang terlibat supaya tempoh proses mendapatkan hak milik dapat dipercepatkan.**

3.4.1.3. Pengurusan Dokumen Harta Wakaf Tidak Teratur

- a. Pengurusan Dokumen yang cekap dan teratur adalah penting bagi memudahkan pemantauan dan penguatkuasaan dijalankan. Pengurusan Dokumen terdiri dari penyediaan, penyimpanan, penghantaran atau pergerakan dan pemusnahan dokumen tersebut.

- b. Semakan Audit mendapati semua maklumat permohonan harta wakaf di failkan di MAINJ Daerah dan Bahagian Wakaf MAINJ Ibu Pejabat (Wakaf HQ). Bagaimanapun,

semakan Audit mendapati daripada 300 sampel fail di 4 MAINJ Daerah yang disemak sebanyak 84 fail atau 28.0% tidak mempunyai fail di Wakaf HQ. Selain itu, dokumen penting bagi pendaftaran tanah wakaf seperti salinan kad pengenalan, surat niat mewakafkan tanah (Maksud Wakaf), salinan geran, salinan pelan lokasi, resit cukai terkini dan salinan perjanjian tidak terdapat dalam fail, telah rosak dan tidak dapat dibaca. Pengurusan dokumen dalam fail wakaf di MAINJ Daerah dan Wakaf HQ tidak kemaskini disebabkan kurangnya koordinasi antara MAINJ Daerah, Wakaf HQ, Bahagian Pengurusan Harta MAINJ dan Bahagian Kewangan MAINJ. Perkara ini menyebabkan perkongsian maklumat terkini tanah wakaf di MAINJ Daerah dan Wakaf HQ tidak berlaku terutamanya jika melibatkan penyewaan tanah wakaf dan proses mendapatkan sijil hak milik tanah.

- c. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 15 Ogos 2015, MAINJ memaklumkan bahawa Majlis sedang berusaha untuk memperkasakan pentadbiran wakaf melalui sistem e-MAIJ. Sistem ini akan dihubungkan dengan bahagian lain bagi memudahkan urusan penyaluran dan perkongsian maklumat di antara MAINJ Wakaf Ibu Pejabat, MAIN Daerah, Bahagian Kewangan, Pengurusan Harta dan lain-lain.**

Pada pendapat Audit, proses pendaftaran harta tanah wakaf adalah memuaskan. Bagaimanapun terdapat 40.0% kes harta tanah wakaf masih tidak mempunyai geran hak milik MAINJ, tempoh proses pindah milik memakan masa yang lama dan maklumat dalam fail tanah wakaf tidak lengkap.

3.4.2. Pengurusan Penyewaan Hartanah Wakaf

Bahagian Pengurusan Harta dan Bahagian Wakaf MAINJ adalah Bahagian yang bertanggungjawab menguruskan semua harta milik MAINJ termasuk menandatangani perjanjian dengan individu dan syarikat bagi tujuan penyewaan harta tanah wakaf. Semakan Audit mengenai pengurusan penyewaan harta tanah wakaf mendapati kelemahan seperti berikut:

3.4.2.1. Penyewaan Tanpa Kelulusan Jawatankuasa Wakaf

- a. Fasal 92 Bahagian VI - Kewangan Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Johor) Tahun 2003 menjelaskan pendapatan yang diterima oleh Majlis daripada sesuatu wakaf khas hendaklah digunakan mengikut peruntukan yang sah bagi wakaf khas tersebut. Sub Seksyen 1 Fasal 97 Bahagian VII menjelaskan tiada seorang pun tanpa kebenaran bertulis daripada Majlis boleh mendirikan bangunan atas mana-mana tanah wakaf termasuk mendirikan bangunan di atasnya.
- b. Semakan Audit mendapati tanah wakaf MAINJ telah disewakan kepada individu atau syarikat tetapi hasil sewaan tidak diserahkan kepada MAINJ sebagai pendapatan sewa tanah wakaf. Ini disebabkan penyewaan tanah wakaf tersebut diuruskan oleh Jawatankuasa Pengurusan Masjid tanpa dimaklumkan kepada MAINJ untuk

kelulusan Jawatankuasa Wakaf. Urusan perjanjian penyewaan juga hanya dibuat antara penyewa dengan Jawatankuasa Pengurusan Masjid yang berkaitan. Semasa lawatan Audit, terdapat individu dan syarikat telah menjalankan perniagaan di atas tanah wakaf tanpa kelulusan Jawatankuasa Wakaf. Antara premis yang beroperasi di atas tanah wakaf adalah seperti di **Gambar 3.1** hingga **Gambar 3.10**.

Gambar 3.1
Kedai Makan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.2
Pusat Cuci Kereta



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.3
Pejabat Pesuruhjaya Sumpah



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.4
Kedai Makan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.5
Kedai Makan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.6
Stor Transit



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.7
Tanaman Kelapa Sawit



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Lot 5954, Batu Pahat
Tarikh: 18 Mac 2015

Gambar 3.8
Kedai Tayar Dan Bangunan Kedai 4 Pintu



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kubur Kg. Sungai Danga,
Taman Perling Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.9
Meletak Kenderaan Sewa



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tapak Sekolah Agama Jalan
Tahana, Bandar Baru UDA Johor
Baru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.10
Tanaman Pisang Dan Tebu



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tapak Sekolah Agama, Parit Jamil,
Muar
Tarikh: 01 April 2015

- c. Penyewaan tanpa kelulusan Jawatankuasa Wakaf telah menyebabkan dokumen perjanjian yang ditandatangani oleh penyewa dengan Pengurusan Masjid tidak sah di sisi undang-undang kerana tidak ditandatangani oleh MAINJ sebagai pemilik tanah yang sah. Selain itu, pendapatan sewa tanah wakaf tersebut tidak disalurkan kepada MAINJ bagi dimanfaatkan sebaiknya.
- d. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 27 Ogos 2015, MAINJ memaklumkan persetujuan bersama telah diambil dengan Pengurusan Masjid dengan membenarkan hasil sewaan dibahagi secara sama rata dan perjanjian sewaan ditandatangani antara penyewa dengan MAINJ.**

3.4.2.2. Tunggakan Sewaan Wakaf Semakin Meningkat

- a. Bagi tempoh 2012 hingga 2014, MAINJ telah memungut sewaan hartaanah wakaf berjumlah RM5.14 juta. Sungguhpun begitu, tunggakan sewa hartaanah wakaf

semakin meningkat setiap tahun. Semakan Audit terhadap laporan tunggakan sewa hartaanah wakaf pada tahun 2012 hingga 2014 menunjukkan jumlah tunggakan sewa dan bilangan penyewa yang berhutang semakin meningkat seperti di **Jadual 3.5**.

Jadual 3.5
Jumlah Tunggakan Sewa Hartanah Wakaf
Pada Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Tunggakan Sewa	
	Bilangan Penyewa (Individu/Syarikat)	Jumlah (RM Juta)
2012	191	1.58
2013	200	1.63
2014	214	1.76

Sumber: MAINJ

- b. Semakan Audit mendapati MAINJ tidak menyelenggara Daftar Perjanjian Sewa bagi memastikan semua penyewa menandatangani perjanjian sewaan dan memperbaharui perjanjian sewa setelah tamat tempoh. Pihak MAINJ tidak dapat mengemukakan maklumat bilangan penyewa yang mempunyai perjanjian, penyewa yang tidak menandatangani dokumen perjanjian penyewaan dan perjanjian penyewaan yang telah tamat tempoh. Maklumat status perjanjian sewaan hartaanah wakaf yang disemak lanjut adalah seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6
Status Perjanjian Sewaan Hartanah Wakaf Yang Disemak

Bil.	Daerah	Status Perjanjian Penyewaan					Bilangan Perjanjian Penyewaan Disemak
		Ada Perjanjian	Tiada Perjanjian	Perjanjian Tidak Diperbaharui	Surat Tawaran Tanpa Perjanjian	Fail Tidak Dikemukakan	
1	Johor Bahru	2	3	8	6	6	25
2	Batu Pahat	-	2	-	2	-	4
3	Muar	1	-	-	-	2	3
4	Kulai	-	-	-	3	-	3
Jumlah		3	5	8	11	8	35

Sumber: MAINJ

- c. Semakan lanjut Audit terhadap 35 fail penyewa di 4 daerah yang dilawati mendapati hanya 3 penyewa yang telah menandatangani perjanjian sewaan, 5 penyewa tidak menandatangani perjanjian, 8 penyewa tidak memperbaharui perjanjian yang tamat tempoh, 11 penyewa lagi menggunakan surat tawaran sahaja tanpa perjanjian dan 8 fail penyewa yang lain tidak dapat dipastikan kerana tiada sebarang dokumen dikemukakan untuk semakan Audit. Tempoh perjanjian penyewaan tidak diperbaharui adalah antara 4 bulan sehingga 8 tahun dan terdapat penyewa yang telah membaharui perjanjian penyewaan walaupun masih mempunyai tunggakan sewa yang tinggi. **Gambar 3.11** hingga **Gambar 3.14** menunjukkan premis yang terlibat.

Gambar 3.11
Penyewa Tanpa Perjanjian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lorong 4, Jalan Yahya Awal
Johor Bahru
Tarikh: 25 Mei 2015

Gambar 3.12
Penyewa Tidak Memperbaharui Perjanjian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Sekolah Agama SRI, Johor Bahru
Tarikh: 25 Mei 2015

Gambar 3.13
Perjanjian Sewa Tamat Tempoh



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tapak Masjid Senai Utama, Kulai
Tarikh: 25 Mei 2015

Gambar 3.14
Syarikat Pengiklan Mempunyai Tunggakan Sewa Tinggi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Jalan Skudai Batu 10,
Johor Bahru
Tarikh: 25 Mei 2015

- d. Antara sebab perjanjian penyewaan tidak diperbaharui adalah kerana MAINJ tidak memantau tempoh tamat perjanjian selain terdapat cadangan pembangunan tanah wakaf yang akan dilaksanakan oleh MAINJ atas tanah berkenaan. Ketiadaan dokumen perjanjian penyewaan menyebabkan tindakan penguatkuasaan tidak dilaksanakan oleh MAINJ sehingga ada penyewa mempunyai sewa tertunggak sehingga 8 tahun tetapi masih menyewa seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Perjanjian Sewa Tidak Diperbaharui Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Nama Penyewa	Alamat	Jumlah Tunggakan 31 Dis. 2014 (RM)	Tarikh Tamat Perjanjian	Tempoh Tamat Sewa (Tahun)
1	Muhammad Taha Bin Noh	No 1C Jln Abdul Rahman Andak Lot 746	11,610	31.12.2008	6
2	Saad Bin Bujang	No 1G Jln Abdul Rahman Andak Lot 746	8,740	31.12.2008	6
3	Siti Rugayah Bt Jemington	No 2J Jln Abdul Rahman Andak Lot 746	24,000	31/12/2008	6
4	Oda Nursery	Tapak Masjid PTD 29525 Jln Senai Utama 1/2	22,500	30.4.2010	4
5	Kumpulan Pendidikan YPJ Sdn. Bhd.	Tapak Tanah PTB 18804 HS(D) 164867 JB	52,195	15.7.2012	2
6	Syarikat Kempas Agrotech	Tapak Masjid Al Mizan Lot 101057 Mukim Tebrau	144,000	30.11.2008	6
7	Morid Avenue	Papan Iklan di atas bangunan & dinding bangunan wakaf	191,200	17.8.2014	4 bulan
8	Alam Biru Sdn. Bhd.	Jalan Tahana, Bandar Baru UDA, Johor Bahru	240,000	31.12.2006	8
Jumlah			694,245		

Sumber: MAINJ

- e. Berdasarkan maklum balas bertarikh 27 Ogos 2015, MAINJ memaklumkan sentiasa berusaha melengkapkan semua dokumen berkaitan penyewaan harta wakaf dengan memastikan semua penyewa menandatangani dokumen perjanjian.

Pada pendapat Audit, pengurusan penyewaan harta tanah wakaf kurang memuaskan kerana berlaku penyewaan tanah wakaf tanpa kelulusan Jawatankuasa Wakaf, perjanjian penyewaan tidak ditandatangani dan perjanjian tamat tempoh tidak diperbaharui.

3.4.3. Pencerobohan Tanah Wakaf

3.4.3.1. MAINJ merupakan pemegang amanah tunggal bagi semua harta wakaf yang berada di dalam Negeri Johor. Sebarang pembinaan atau kegunaan selain daripada yang telah ditetapkan dalam maksud wakaf tanpa kebenaran MAINJ adalah dianggap sebagai pencerobohan tanah wakaf.

3.4.3.2. Lawatan Audit terhadap 42 tanah wakaf di Daerah Johor Bahru, Batu Pahat, Muar dan Kulai mendapati berlaku 10 pencerobohan tanah wakaf seperti di Jadual 3.8 dan Gambar 3.15 hingga Gambar 3.18.

Jadual 3.8
Pencerobohan Tanah Wakaf

Bil.	Daerah	Maksud	Jenis Pencerobohan
1	Johor Bahru	Kubur	Kedai Tayar Dan Bangunan Kedai 4 Pintu
2	Johor Bahru	Sekolah Agama	Tempat Meletak Kereta Sewa
3	Muar	Sekolah Agama	Tanaman tebu dan pisang
4	Johor Bahru	Masjid	Pembinaan Gerai Makan Dan Stor Penyimpanan
5	Batu Pahat	Masjid	Tanaman Kelapa Sawit
6	Muar	Kubur	Penebangan Pokok Balak
7	Kulai	Surau Dan Kebajikan Am	Tempat Letak Kereta Awam
8	Muar	Kubur	Tanaman Pokok Kemboja dan Pembuangan Sampah
9	Batu Pahat	Kubur	Rumah kediaman
10	Kulai	Am	Gerai Makan

Sumber: MAINJ

Gambar 3.15
Pembinaan Gerai Makan Dan Stor Penyimpanan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Taman Perling, Johor Bahru
Tarikh: 19 April 2015

Gambar 3.16
Tanaman Kelapa Sawit



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Lot 5954, Batu Pahat
Tarikh: 18 Mac 2015

Gambar 3.17
Penebangan Pokok Balak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kubur Kg Simpang 4, Parit Jamil Muar
Tarikh: 1 April 2015

Gambar 3.18
Tempat Letak Kereta Awam



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kg. Melayu, Kulai
Tarikh: 11 Mac 2015

3.4.3.3. Pencerobohan terhadap tanah-tanah wakaf berlaku kerana MAINJ tidak membuat pemantauan secara berkala di setiap daerah kerana kekurangan kakitangan. Selain itu, tanah-tanah wakaf tersebut tidak diletak papan tanda sebagai Tanah Wakaf MAINJ dan tidak berpagar.

3.4.3.4. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 27 Ogos 2015, MAINJ memaklumkan pemasangan pagar dan notis hak milik tanah wakaf akan dilakukan di tanah wakaf yang berpotensi untuk dicerobohi.**

Pada pendapat Audit, pemantauan terhadap tanah wakaf kurang memuaskan kerana berlaku kes-kes pencerobohan terhadap tanah-tanah wakaf.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi meningkatkan pengurusan harta tanah wakaf adalah disyorkan Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAINJ) mengambil tindakan seperti berikut:

3.5.1. Mengambil tindakan segera memohon suratan hak milik semua tanah wakaf MAINJ.

3.5.2. Tanah wakaf yang belum dibangunkan diletakkan papan tanda Hak Milik MAINJ bagi mengelak pencerobohan.

3.5.3. Menyediakan prosedur pengurusan sewa harta tanah wakaf yang lengkap.

PIJ HOLDINGS SDN. BHD.

4. PIJ PROPERTY DEVELOPMENT SDN. BHD.

4.1. LATAR BELAKANG

4.1.1. PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) atau pada awal penubuhannya dikenali sebagai Perisind Property Development Sdn. Bhd. telah ditubuhkan pada 14 November 1994 di bawah Seksyen 16(4) Akta Syarikat 1965. PPDSB adalah sebuah subsidiari PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) yang dimiliki sepenuhnya oleh Perbadanan Islam Johor (PIJ). Sehingga 31 Disember 2014, modal saham berbayar syarikat berjumlah RM5.21 juta dan modal yang dibenarkan syarikat adalah berjumlah RM10.00 juta. Aktiviti utama syarikat PPDSB adalah dalam bidang perniagaan pemaju harta tanah, perladangan kelapa sawit dan pemilikan pelaburan. Objektif penubuhan PPDSB adalah menjadi pemaju harta tanah bertaraf global dari segi pencapaian kualiti yang terbaik.

4.1.2. PPDSB mempunyai 4 Ahli Lembaga Pengarah. Pengurusan PPDSB diketuai oleh seorang Pengurus Besar dengan dibantu oleh seorang Pengurus Kanan Projek. Terdapat 5 unit utama iaitu Unit Pemasaran, Unit Teknikal, Unit Pentadbiran/Harta Tanah, Unit Kewangan dan Unit Korporat.

4.1.3. Sebagai syarikat yang dimiliki oleh Perbadanan Islam Johor (PIJ), PPDSB perlu mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan di bawah Akta Syarikat 1965 dan peraturan lain yang dikeluarkan oleh Kerajaan berkaitan syarikat dari semasa ke semasa serta peraturan yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah PPDSB.

4.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

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

4.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan ini meliputi aspek kewangan dan aktiviti utama syarikat dengan tujuan untuk menentukan sama ada wang yang disumbangkan oleh Kerajaan/Agenzi Kerajaan sekiranya ada telah diurus dan digunakan dengan teratur selaras dengan objektif yang ditetapkan. Aspek yang ditekankan ialah prestasi kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat. Semakan terhadap dokumen, fail, rekod yang berkaitan turut dilakukan bagi tahun 2012 hingga 2015. Temu bual dan perbincangan berkaitan syarikat juga telah diadakan dengan pelbagai pegawai yang berkenaan. Analisis kewangan merangkumi nisbah dan trend yang dilakukan secara perbandingan dengan indeks prestasi syarikat. Lawatan Audit dijalankan ke tapak projek pembangunan. *Exit Conference* bersama Pengarah Urusan

PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB), Pengurus Besar PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) dan pegawai kanan PPDSB telah diadakan pada 1 September 2015.

4.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara Februari hingga Mei 2015 mendapati prestasi kewangan PPDSB bagi tahun 2012 hingga 2014 adalah baik. Pada tahun 2014, keuntungan sebelum cukai PPDSB berjumlah RM10.15 juta dan keuntungan terkumpul PPDSB pada akhir tahun 2014 adalah berjumlah RM23.54 juta. Pengurusan pembangunan hartanah dan tadbir urus korporat PPDSB adalah memuaskan. Bagaimanapun masih terdapat beberapa kelemahan yang perlu ditambah baik. Kelemahan yang ditemui dalam pengurusan aktiviti adalah seperti berikut:

- Projek tidak disiapkan mengikut tempoh asal kontrak.
- Projek yang telah disiapkan tetapi belum terjual sepenuhnya.
- Projek telah lama dirancang tetapi belum dibangunkan.

4.4.1. Prestasi Kewangan

4.4.1.1. Analisis Trend

- a. PPDSB memperoleh keuntungan sebelum cukai berjumlah RM1.13 juta pada tahun 2012. Keuntungan tersebut menurun sejumlah RM0.15 juta kepada RM0.98 juta atau 13.3% pada tahun 2013 berbanding tahun 2012. Manakala bagi tahun 2014 pula, terdapat peningkatan ketara sejumlah RM9.17 juta atau 935.7% menjadi RM10.15 juta berbanding tahun 2013. Peningkatan ini khususnya disebabkan terimaan daripada projek usahasama pembangunan perumahan di Teluk Jawa, Kukup Garden dan Bandar Baru Uda bernilai RM7.03 juta. Keuntungan terkumpul PPDSB pada akhir tahun 2014 adalah berjumlah RM23.54 juta.
- b. Pendapatan PPDSB terbahagi kepada 2 komponen iaitu perolehan operasi dan lain-lain pendapatan operasi. Pendapatan operasi bagi PPDSB meliputi 2 jenis pendapatan utama syarikat iaitu pengurusan projek dan hasil ladang kelapa sawit. Manakala, lain-lain pendapatan operasi yang memberi kesan yang signifikan terhadap turun naik pendapatan adalah terdiri daripada dividen diterima daripada syarikat subsidiari dan bersekutu, hasil sewaan, faedah simpanan tetap serta lain-lain pendapatan. Pada tahun 2013, pendapatan PPDSB telah menurun kepada RM5.73 juta berbanding tahun 2012 iaitu penurunan sebanyak 7.0% atau RM0.43 juta disebabkan hasil jualan lot kedai yang telah menurun dengan mendadak iaitu sejumlah RM1.79 juta atau 71%. Bagaimanapun, jualan buah tandan segar pada tahun 2013 menunjukkan peningkatan sejumlah RM0.24 juta. Pendapatan pada tahun 2014 telah meningkat kepada RM12.63 juta iaitu peningkatan sebanyak 120.4% atau RM6.90 juta berbanding tahun 2013. Peningkatan ini didorong oleh

pendapatan dividen diterima melalui Projek Pembangunan Teluk Jawa, Projek Pembangunan Kukup Garden dan Pembangunan Perumahan UDA.

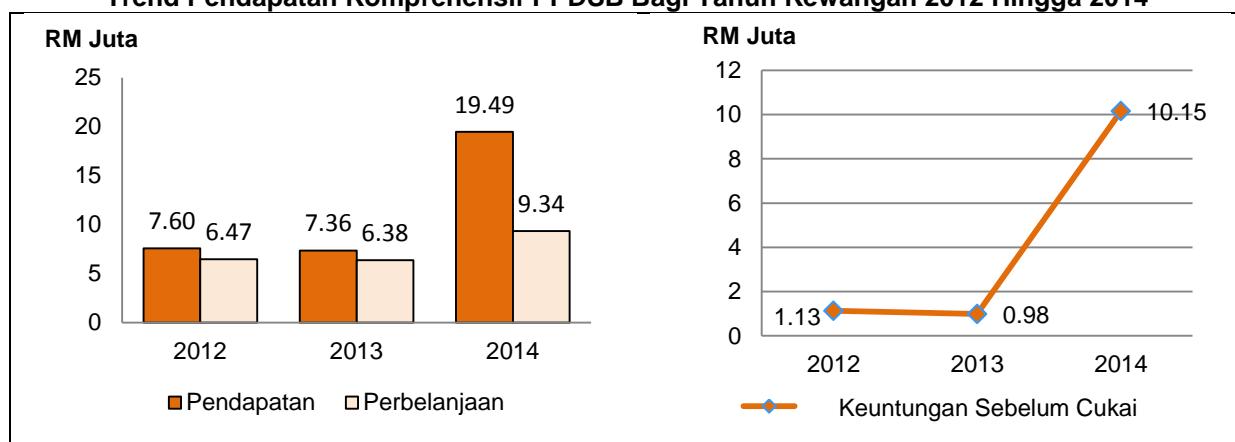
- c. Perbelanjaan PPDSB adalah terdiri daripada kos operasi, kos pentadbiran, kos kakitangan, kos kewangan dan belanja susut nilai. Kos operasi terdiri daripada kos projek dan kos langsung pengurusan ladang. Pada tahun 2013, jumlah perbelanjaan PPDSB telah menurun daripada RM6.47 juta kepada RM6.38 juta iaitu penurunan sejumlah RM0.09 juta atau 1.4% berbanding tahun 2012. Bagaimanapun, pada tahun 2014 jumlah perbelanjaan meningkat kepada RM9.34 juta iaitu peningkatan sejumlah RM2.96 juta atau 46.4% berbanding tahun 2013. Analisis Audit mendapati bagi tahun 2012 hingga 2014, 34.3% hingga 54.7% perbelanjaan adalah bagi kos operasi. Manakala, 35.4% hingga 55.5% perbelanjaan diperuntukkan untuk kos kakitangan dan pentadbiran.
- d. Ringkasan kedudukan kewangan PPDSB bagi tahun 2012 hingga 2014 adalah seperti di **Jadual 4.1** dan **Carta 4.1**.

Jadual 4.1
Kedudukan Penyata Pendapatan Komprehensif PPDSB
Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Butiran	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)
Perolehan	6.16	5.73	12.63
Lain-lain Pendapatan	1.44	1.63	6.86
Jumlah Pendapatan	7.60	7.36	19.49
Perbelanjaan	6.47	6.38	9.34
Keuntungan Sebelum Cukai	1.13	0.98	10.15
Cukai/Lebihan Cukai	3.15	-0.58	-0.99
Keuntungan Selepas Cukai	4.28	0.40	9.16
Keuntungan Terkumpul	13.98	14.38	23.54

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPDSB

Carta 4.1
Trend Pendapatan Komprehensif PPDSB Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPDSB

4.4.1.2. Analisis Nisbah Kewangan

Analisis nisbah kewangan bagi tempoh 3 tahun telah dibuat terhadap penyata kewangan bagi tahun 2012 hingga 2014 untuk menilai tahap risiko, kekuahan dan kecairan kewangan, nilai tambah keuntungan dan pulangan yang diperoleh oleh badan induk. Hasil analisis nisbah kewangan adalah seperti di **Jadual 4.2**.

Jadual 4.2
Analisis Nisbah Kewangan PPDSB Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Bil.	Butiran	Tahun Kewangan		
		2012	2013	2014
1	Nisbah Semasa	0.98:1	0.78:1	2.93:1
2	Margin Untung Bersih	18.3%	17.1%	80.4%
3	Nisbah Pulangan Ke Atas Aset	0.02:1	0.02:1	0.19:1
4	Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti	0.04:1	0.04:1	0.31:1

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPDSB

a. Nisbah Semasa

Nisbah semasa dikira dengan membandingkan aset semasa dengan liabiliti semasa. Nisbah ini digunakan bagi menentukan sejauh mana kemampuan aset semasa syarikat boleh ditukar dengan kadar segera kepada tunai bagi menampung liabiliti jangka pendek syarikat. Pada amnya, nisbah semasa 2:1 dianggap memuaskan dan semakin teguh kemampuan syarikat menanggung liabiliti jangka pendek. Analisis Audit mendapati kadar nisbah semasa PPDSB bagi tahun kewangan 2012 dan 2013 adalah di bawah kadar 2 iaitu 0.98 dan 0.78. Hal ini berlaku disebabkan jumlah liabiliti semasa pada tahun 2012 dan 2013 telah melebihi aset semasa. Pada tahun 2013, jumlah aset semasa telah menurun disebabkan pengurangan penghutang lain-lain sejumlah RM2.31 juta dan jumlah liabiliti semasa telah meningkat disebabkan syarikat menerima kemudahan bank overdraf. Bagaimanapun pada tahun 2014, nisbah semasa semakin meningkat menjadi 2.93:1. Tahap kecairan yang semakin meningkat pada tahun 2014 disebabkan pengelasan semula tanah untuk tujuan pembangunan yang sebelum ini dikelaskan sebagai aset tetap kepada aset semasa.

b. Margin Untung Bersih

Margin ini digunakan untuk mengukur keupayaan syarikat dalam memperoleh untung bersih daripada setiap ringgit hasil yang dikutip. Peningkatan margin ini menunjukkan meningkatnya kecekapan syarikat di mana bagi setiap kenaikan hasil, ia memberi nilai tambah kepada peningkatan kadar keuntungan syarikat. Analisis Audit mendapati bagi tahun kewangan 2012 hingga 2013, margin untung bersih PPDSB telah menunjukkan penurunan iaitu daripada 18.3% kepada 17.1% pada tahun 2013 dan meningkat semula kepada 80.4% pada tahun 2014. Penurunan margin untung pada tahun 2013 disebabkan oleh penurunan hasil daripada pengurusan projek/penjualan lot kedai. Seterusnya, peningkatan margin untung bersih pada tahun

2014 menunjukkan prestasi yang baik dan ianya disebabkan oleh peningkatan hasil pengurusan projek/penjualan lot kedai.

c. Nisbah Pulangan Ke Atas Aset

Nisbah pulangan atas aset bertujuan mengukur kecekapan syarikat dalam menggunakan aset yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh daripada setiap ringgit yang digunakan, semakin cekap syarikat menguruskan asetnya. Semakan Audit mendapati bagi tahun kewangan 2012 dan 2013, nisbah pulangan atas aset yang diperoleh PPDSB adalah kurang memuaskan kerana PPDSB hanya memperoleh 0.02 sen bagi setiap ringgit aset. Bagaimanapun, nisbah pulangan atas aset semakin meningkat kepada 0.19 sen pada tahun 2014 disebabkan peningkatan hasil daripada pengurusan projek dan pertambahan aset semasa.

d. Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti

Nisbah pulangan atas ekuiti syarikat bertujuan mengukur pulangan ke atas jumlah modal syarikat yang dilaburkan iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit modal yang digunakan. Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh daripada setiap ringgit modal yang digunakan, semakin cekap syarikat menguruskan modalnya. Semakan Audit mendapati nisbah pulangan atas ekuiti PPDSB adalah memuaskan kerana telah memberi pulangan kepada pemegang saham iaitu sejumlah 0.04 sen pada tahun 2012 dan tahun 2013. Nisbah pulangan atas ekuiti PPDSB adalah baik kerana berupaya menjana 0.31 sen bagi setiap ringgit yang telah dilaburkan.

4.4.1.3. Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, syarikat mengunjurkan kenaikan pendapatan pada tahun 2015 dan seterusnya yang bakal diperoleh daripada beberapa projek yang sedang dalam pembinaan dan rundingan akhir. PPDSB menjangkakan dapat memperoleh pendapatan berjumlah RM35.00 juta pada tahun 2017.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya prestasi kewangan PPDSB adalah baik. PPDSB berjaya memperoleh keuntungan sebelum cukai berturut-turut sejumlah RM1.13 juta dan RM0.98 juta masing-masing pada tahun 2012 dan 2013 seterusnya melonjak kepada RM10.15 juta pada tahun 2014.

4.4.2. Pengurusan Aktiviti

Aktiviti yang menyumbang kepada pendapatan utama PPDSB adalah dalam bidang pembangunan harta tanah, perladangan kelapa sawit dan pemilikan pelaburan. Pada peringkat awal penubuhannya, PPDSB terlibat secara langsung dalam pembinaan Sekolah Agama di Negeri Johor. Bagaimanapun, fokus terkini PPDSB bagi tahun 2015 hingga 2020 adalah dalam projek pembinaan rumah kediaman, rumah kedai, kedai pejabat dan pembangunan

komersial. Selain itu, PPDSB turut terlibat dalam pembinaan rumah mampu milik selaras dengan hasrat Kerajaan Negeri untuk membina lebih banyak rumah mampu milik di Negeri Johor. Semakan Audit terhadap aktiviti pembangunan harta tanah syarikat PPDSB mendapati perkara seperti berikut:

4.4.2.1. Pembangunan Hartanah

Perancangan yang baik membantu syarikat dalam meneruskan kelestarian perniagaan bagi memastikan misi dan visi syarikat berjaya dicapai. PPDSB telah merancang dan sedang melaksanakan beberapa projek pembangunan yang dijalankan sendiri dan secara usaha sama. Bagi tempoh 2015 hingga 2020, Nilai Pembangunan Kasar (GDV) syarikat adalah berjumlah RM5.44 bilion dengan anggaran keuntungan yang akan dicapai berjumlah RM211.81 juta. Butiran ringkasan projek pembangunan PPDSB bagi tempoh 2015 hingga 2020 adalah seperti di **Jadual 4.3**.

Jadual 4.3
Ringkasan Projek Pembangunan PPDSB Bagi Tempoh 2015 Hingga 2020

Bil.	Projek	Jenis Perumahan	Tempoh Projek	Nilai Pembangunan Kasar (RM Juta)	Kemajuan Projek
Projek Dijalankan Sendiri Oleh PPDSB					
1	Pembangunan RMMJ Jalan Datin Halimah	RMMJ Rumah Kedai	2014 - 2016	11.82	Kemajuan kerja 5%. Kerja pembersihan tapak dan penanaman cerucuk.
2	Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Jalan Tampoi	Apartmen Rumah Kedai	2014 - 2017	35.93	Kemajuan kerja 5%. Kerja pembersihan tapak dan penanaman cerucuk.
3	Pembangunan RMMJ Larkin	RMMJ Apartmen Kondominium Kedai Pejabat	2015 - 2017	232.31	Peringkat kelulusan Kerajaan Negeri
4	Pembangunan RMMJ Teluk Jawa	RMMJ Townhouse Kedai Pejabat	2015 - 2017	90.16	Proses kelulusan Kebenaran Merancang, Pelan Bangunan dan Pelan Kerja Tanah.
Projek Dijalankan Secara Usahasama					
5	Pembangunan Puteri Senibong Waterfront	Apartmen Hotel Kedai Pejabat	2015 - 2021	3,000	Proses kelulusan Pelan Kerja Tanah.
6	Pembangunan Kompleks Pejabat dan Perumahan, Jalan Muafakat	Pangsapuri RMMJ	2014 - 2017	171.36	Kemajuan kerja 25%.
7	Pembangunan Bercampur Bukit Mambai, Labis	PKJ RMMJ	2014 - 2020	208.06	Proses kelulusan Kebenaran Merancang.
8	Pembangunan Kg. Dato' Sulaiman Menteri	PR1MA	2014 - 2018	357.44	Kemajuan kerja 7%.
9	Pembangunan Bakar Batu	PR1MA	2015 - 2017	290	Peringkat kelulusan Kerajaan Negeri.

Bil.	Projek	Jenis Perumahan	Tempoh Projek	Nilai Pembangunan Kasar (RM Juta)	Kemajuan Projek
10	Pembangunan Stulang Bharu	RMMJ PKJ Pusat Inkubator	2015 - 2017	39	Peringkat kelulusan Kerajaan Negeri.
11	Pembangunan Taman Ponderosa	Teres Apartmen Semi-D	2003 - 2017	1,000	50% kawasan pembangunan telah dimajukan.
12	Pemajuan Tanah Mukim Serkat, Pontian	Restoran Chalet Kolam Udang	2015 - 2017	Tiada maklumat	Proses kelulusan Pelan.
Jumlah				5,436.08	

Sumber: PPDSB

a. Prestasi Projek Pembangunan PPDSB

- i. Pelaksanaan sesebuah projek hendaklah dirancang dan dipantau dengan teliti bagi memastikan pembinaan dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan mengikut kontrak. Semakan Audit terhadap 5 fail projek pembangunan PPDSB mendapati 2 projek telah berjaya disiapkan, manakala 3 lagi projek masih dalam pembinaan. Prestasi pelaksanaan bagi 5 projek PPDSB adalah seperti di **Jadual 4.4**.

Jadual 4.4
Prestasi Projek Pembangunan PPDSB Sehingga Tahun 2014

Bil.	Nama Projek	Tarikh Siap	Kaedah Pelaksanaan	Nilai Kos Pembangunan (RM Juta)
1	Cadangan Pembangunan Bercampur Di Kampung Tasek, Mukim Plentong, Johor – Taman Ponderosa	2017	Usaha sama	800
2	Projek Pembangunan Komersial Dan Rekreasi Di Atas Tanah Kerajaan Di Kota Tinggi	09.01.2014	Usaha sama	2.64
3	Cadangan Pembinaan 4 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat, 15 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Jalan Batu Pahat, Kluang (Fasa 1)	17.09.2012	Dilaksanakan Oleh Isedeco Sdn. Bhd.	7.3
4	Cadangan Pembinaan 15 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Jalan Batu Pahat, Kluang (Fasa 2)	90% *sehingga Mac 2015	Dilaksanakan Oleh Isedeco Sdn. Bhd.	3.98
5	Cadangan Pembangunan Di PTB 22059 Dan PTB 13537 Mukim Bandar Daerah Johor Bahru	2016 (Fasa 1) 2018 (Fasa 2)	Usaha sama	132.2

Sumber: PPDSB

- ii. Bagi projek pembangunan di Taman Ponderosa, Mukim Plentong, projek ini telah dilaksanakan melalui perjanjian usaha sama antara Perbadanan Kemajuan Ekonomi Islam Negeri Johor (PKEINJ sekarang dikenali sebagai PIJ) dan Speed Image Sdn. Bhd. (SISB) yang ditandatangani pada 16 Mei 1994. Seterusnya, pada 24 Mei 2003 perjanjian tambahan telah ditandatangani antara PPDSB, SISB dan Pandan Baru Sdn. Bhd. (PBSB) (PBSB merupakan sebuah syarikat usaha sama yang ditubuhkan bagi membangunkan projek ini). Berdasarkan perjanjian asal antara PKEINJ dan SISB, *minimum guaranteed income* (dividen) yang dijanjikan adalah berjumlah RM15 juta. Pembangunan

akan dilaksanakan secara 3 Fasa meliputi pembangunan rumah banglo, rumah berbandung 2 tingkat, rumah teres 2 tingkat dan pusat perdagangan serta pejabat. Lawatan Audit pada 23 Mac 2015 mendapati Fasa 1 telah disiapkan sepenuhnya pada 10 Ogos 2006 dan kemajuan kerja ditapak untuk Fasa 2 adalah 76.4%. Sehingga 31 Disember 2014, PBSB telah membayar dividen sejumlah RM13.41 juta kepada PPDSB. **Gambar 4.1** hingga **Gambar 4.4** menunjukkan pembangunan di Taman Ponderosa.



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Ponderosa, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mac 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Ponderosa, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mac 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Ponderosa, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mac 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Ponderosa, Johor Bahru
Tarikh: 23 Mac 2015

- iii. PPDSB telah menandatangani perjanjian usaha sama dengan Affluent Crafts Sdn. Bhd. (ACSB) pada 21 September 2012 bagi pembangunan tanah milik Perbadanan Islam Johor di PTB 22059 dan PTB 13537, Mukim Bandar Daerah Johor Bahru (Bandar Baru Uda). Keseluruhan pembangunan melibatkan 2 Fasa dan dijangka akan disiapkan pada tahun 2018 (Fasa 1 – tahun 2014 hingga 2016 dan Fasa 2 – tahun 2016 hingga 2018). Antara komponen pembangunan yang telah dipersetujui bersama untuk Fasa 1 adalah 266 unit pangsapuri perkhidmatan 26 tingkat berserta kemudahan lain. Manakala pembinaan bagi Fasa 2 adalah 448 unit pangsapuri berserta 60 unit Rumah Mampu Milik Rakyat

Johor 12 tingkat. Merujuk kepada Ketetapan Beredar Bilangan 2 Tahun 2012, pulangan terjamin yang akan diperoleh oleh PPDSB melalui projek usaha sama ini adalah berjumlah RM19.7 juta dan peringkat bayaran yang telah dipersetujui adalah seperti di **Jadual 4.5**.

Jadual 4.5
Pulangan Terjamin Berdasarkan Perjanjian Antara PPDSB Dan ACSB

Bil.	Peringkat Bayaran (Perjanjian)	Jumlah Bayaran (RM Juta)	Catatan
Fasa 1 (Tempoh 2014 - 2016)			
1	Semasa Tandatangan Perjanjian	3.0	Kerja Di Tapak Sedang Dilaksanakan.
2	Kelulusan Kebenaran Merancang - 11.09.2013	1.5	
3	Kelulusan Pelan Bangunan - 26.11.2013	1.0	
4	Pembayaran Dalam Tempoh 3 Tahun Selepas Kelulusan Pelan Bangunan	5.85	
Jumlah		11.35	
Fasa 2 (Tempoh 2016 - 2018)			
5	Kelulusan Kebenaran Merancang	1.5	Fasa 2 Belum Dilaksanakan.
6	Kelulusan Pelan Bangunan	1.0	
7	Pembayaran Dalam Tempoh 3 Tahun Selepas Kelulusan Pelan Bangunan	5.85	
Jumlah		8.35	
Jumlah Keseluruhan		19.7	

Sumber: PPDSB

- iv. Merujuk kepada **Jadual 4.5**, pulangan terjamin daripada ACSB kepada PPDSB yang telah ditetapkan bagi Fasa 1 adalah berjumlah RM11.35 juta. Semakan Audit selanjutnya mendapati sehingga bulan Disember 2014 PPDSB telah menerima RM7 juta daripada ACSB. Lawatan tapak pihak Audit pada bulan Mac 2015 mendapati kemajuan kerja adalah seperti di **Gambar 4.5** dan **Gambar 4.6**.

Gambar 4.5

**Pembangunan Fasa 1 Di PTB 22059 Dan PTB 13537
Mukim Bandar Daerah Johor Bahru**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Baru Uda, Johor Bahru
Tarikh: 24 Mac 2015

Gambar 4.6



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Baru Uda, Johor Bahru
Tarikh: 24 Mac 2015

b. Projek Disiapkan Dengan Tempoh Lanjutan Masa Yang Diluluskan

Kerja-kerja pembinaan hendaklah disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan dalam kontrak. Semakan Audit terhadap fail projek yang dilaksanakan oleh PPDSB mendapati sebanyak 2 projek pembinaan tidak dapat disiapkan mengikut tempoh asal kontrak ditetapkan seperti perenggan berikut.

i. Pembinaan 4 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat, 15 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Jalan Batu Pahat, Kluang (Fasa 1) – Taman Pesona, Kluang

- Projek pembinaan kedai pejabat di Jalan Batu Pahat, Kluang (Fasa 1) telah dilaksanakan oleh Isedecor Bina Sdn. Bhd. (IBSB) dengan kos RM5.08 juta. Berdasarkan dokumen kontrak, tempoh projek adalah 18 bulan bermula 23 Oktober 2009 dan sepatutnya disiapkan pada 11 Mac 2011. Semakan Audit mendapati sebanyak 3 lanjutan masa/*Extension of Time* (EOT) telah diluluskan bagi projek ini dengan kelewatan selama 447 hari. Alasan bagi kelewatan ini adalah seperti di **Jadual 4.6. Certificate of Practical Completion** (CPC) telah dikeluarkan oleh syarikat Arkitek yang dilantik dengan tarikh kerja diperakui siap pada 15 Oktober 2012. **Gambar 4.7** dan **Gambar 4.8** adalah berkaitan.
- Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, EOT diluluskan setelah mendapat ulasan dan sokongan daripada perunding profesional berdaftar terlibat (Arkitek, C&S, M&E, dan Juruukur Bahan). PPDSB akan meningkatkan pemantauan pengurusan projek pada masa akan datang bagi memastikan risiko projek lewat siap diminimumkan.**

Jadual 4.6

Alasan Lanjutan Masa Yang Diluluskan Projek Fasa 1 Kedai Pejabat Jalan Batu Pahat, Kluang

Bil.	Perkara	Tarikh Lanjutan Masa Diluluskan	Tempoh (Hari)	Sebab
1	Lanjutan Masa Pertama	9.5.2011	112	<ul style="list-style-type: none">Kelewatan memberi milik tapak bina pada peringkat awal.Kelewatan penerimaan pelan pindaan muktamad untuk kerja tanah dan perubahan melibatkan pertambahan kuantiti bagi kerja-kerja tambakan tanah, penentuan aras longkang dan aras jalan.
2	Lanjutan Masa Kedua	30.6.2011	120	<ul style="list-style-type: none">Kelewatan subkontraktor bagi kerja-kerja pemasangan kabel TNB. Kelewatan pelan-pelan perubahan berkaitan kerja jalan masuk.
3	Lanjutan Masa Ketiga	16.4.2012	215	<ul style="list-style-type: none">Kelewatan kontraktor TNB menjalankan kerja sub-station.Kelewatan menerima pelan kerja jalan masuk.

Sumber: PPDSB

Gambar 4.7
Projek Fasa 1 Taman Pesona Kluang Yang Lewat Disiapkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Pesona, Kluang
Tarikh: 19 Mac 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Pesona, Kluang
Tarikh: 19 Mac 2015

ii. Pembinaan 15 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Jalan Batu Pahat, Kluang (Fasa 2) – Taman Pesona, Kluang

- Kos projek Fasa 2 adalah bernilai RM3.98 juta dan dilaksanakan oleh IBSB. Berdasarkan dokumen kontrak, tempoh projek adalah 18 bulan bermula 1 Februari 2013 dan sepatutnya disiapkan pada 20 Jun 2014. Semakan Audit selanjutnya mendapati IBSB telah menghantar 3 permohonan lanjutan masa iaitu pada 3 September 2013, 15 Disember 2014 dan 29 Januari 2015. Antara alasan bagi permohonan lanjutan masa adalah kelulusan sistem pembetungan lewat diterima daripada Indahwater Konsortium Sdn. Bhd. dan perubahan aras ‘*ground floor*’ dan ‘*road level*’ daripada pelan lukisan. Juruukur Bahan bagi projek ini iaitu JUB Ikatan Sepakat Sdn. Bhd. melalui surat bertarikh 10 Februari 2014 telah menyokong permohonan lanjutan masa. PPDSB telah meluluskan permohonan EOT selama 309 hari pada 7 Mei 2015. Tarikh siap projek dilanjutkan ke 26 Mac 2015. Lawatan tapak pihak Audit pada bulan Mac 2015 mendapati projek ini masih belum disiapkan dengan kemajuan kerja di tapak 90%. Kemajuan kerja di tapak pada bulan Mac 2015 adalah seperti di **Gambar 4.9** dan **Gambar 4.10**.

Gambar 4.9
Projek Fasa 2 Yang Masih Dalam Pembinaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Pesona, Kluang
Tarikh: 19 Mac 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Pesona, Kluang
Tarikh: 19 Mac 2015

- Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, kemajuan projek pada masa kini adalah 98%. PPDSB akan meningkatkan pemantauan pengurusan projek pada masa akan datang bagi memastikan risiko projek lewat siap diminimumkan.

c. Projek Yang Telah Disiapkan Tetapi Belum Terjual Sepenuhnya

- Satu perjanjian telah ditandatangani antara PPDSB dengan Cahaya Citrapadu Sdn. Bhd. (CCPSB) pada 4 Februari 2004 bagi Projek Penswastaan Pembangunan Komersial Dan Rekreasi Di Atas Tanah Kerajaan PTD3200, PTD3201, PTD3202, PTD2239, PTD15342 dan PTD15343 di Bandar Kota Tinggi dengan pembinaan kedai pejabat dan bazar. Komponen pembangunan terdiri daripada 68 buah kedai pejabat dan bazar di Fasa 1 serta 62 kedai pejabat dan bazar di Fasa 2 seperti di **Jadual 4.7**. Lawatan Audit pada Mac 2015, mendapati Fasa 1 telah disiapkan dan mendapat *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) pada 12 Januari 2014. Bagaimanapun, Fasa 2 masih belum dilaksanakan.

Jadual 4.7
Komponen Pembangunan Projek Penswastaan
Pembinaan Kedai Pejabat Dan Bazar Di Kota Tinggi

Bil.	Komponen	Unit Binaan		
		Fasa 1	Fasa 2	Jumlah
1	Kedai Pejabat	35	32	67
2	Bazar	33	30	63
Jumlah		68	62	130

Sumber: PPDSB

- Tiram Realty Sdn. Bhd. (TRSB) telah dilantik sebagai agen pemasaran bagi projek ini oleh CCPSB pada 20 November 2009. Tempoh pelantikan ini adalah selama 6 bulan atau sehingga semua premis habis dijual.
- Semakan Audit ke atas fail projek mendapati penjualan lot kedai dan bazar Fasa 1 adalah kurang memuaskan kerana sehingga 30 April 2015 hanya 11 daripada 35 unit atau 31.4% kedai pejabat yang terjual. Manakala bagi bazar pula, hanya 33.3% iaitu 11 daripada 33 unit bazar telah terjual. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.8** dan **Gambar 4.11** hingga **Gambar 4.15**.

Jadual 4.8
Prestasi Penjualan Kedai Pejabat Dan Bazar Bagi Projek Di Kota Tinggi

Bil.	Komponen	Unit			Peratus Penjualan (%)
		Bina	Jual	Baki	
1	Kedai Pejabat	35	11	24	31.4
2	Bazar	33	11	22	33.3

Sumber: PPDSB



Gambar 4.11
Prestasi Jualan Lot Kedai

Sumber: Fail Projek PPDSB

* Petunjuk

- Telah Di Jual
- Tempahan
- Belum Terjual

Gambar 4.12
Lot Kedai Yang Telah Disiapkan Tetapi Belum Terjual Sepenuhnya



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Niaga 15, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mac 2015

Gambar 4.13
Lot Kedai Yang Telah Disiapkan Tetapi Belum Terjual Sepenuhnya



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Niaga 15, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mac 2015

Gambar 4.14
Bazar Yang Telah Disiapkan Tetapi Belum Terjual Sepenuhnya



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Niaga 15, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mac 2015

Gambar 4.15



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Niaga 15, Kota Tinggi
Tarikh: 18 Mac 2015

- iv. Prestasi penjualan lot kedai dan bazar yang kurang memuaskan telah menyebabkan pembangunan bagi Fasa 2 belum dilaksanakan. Ini mengakibatkan pulangan tunai berjumlah RM1.25 juta masih belum diperoleh oleh PPDSB dan PPDSB juga belum dapat memberikan pulangan tunai berjumlah RM1.25 juta kepada Setiausaha Kerajaan Negeri Johor Diperbadankan (SSI) seperti yang telah dipersetujui dalam perjanjian bersama.
- v. **Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, PPDSB telah mendapat pulangan tunai dan *in-kind* bagi pembangunan Fasa 1. Baki unit kedai dan bazar adalah menjadi hak milik dan tanggungjawab CCPSB. Faktor yang mempengaruhi jualan adalah persaingan daripada projek lain yang berada di jalan utama, akses terhad ke lokasi projek, kawasan banjir dan kapadatan penduduk Kota Tinggi masih rendah.**

d. Projek Telah Lama Dirancang Tetapi Belum Dibangunkan

Semua projek yang dirancang hendaklah dilaksanakan mengikut tempoh yang telah ditetapkan bagi memastikan pulangan projek diperoleh mengikut perancangan asal. Bagi memastikan projek dapat dilaksanakan sebagaimana perancangan, latar belakang rakan kongsi dari segi pengalaman, kemampuan kewangan dan kepakaran perlulah diambil kira sebelum cadangan usaha sama dipersetujui/perjanjian ditandatangani. Berdasarkan semakan Audit, terdapat 2 projek secara usaha sama yang telah ditandatangani perjanjian sejak tahun 1995 tetapi pembangunan projek masih belum dijalankan iaitu Projek di Mukim Serkat, Pontian dan Teluk Jawa, Mukim Plentong. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.9**.

**Jadual 4.9
Projek Telah Lama Dirancang Tetapi Belum Dibangunkan**

Bil.	Nama Projek	Tarikh Perjanjian Ditandatangani	Tempoh Kelewatan (Tahun)
1	Pembangunan Puteri Senibong Waterfront Di PTD 148260 HS (D) 284335, Teluk Jawa, Mukim Plentong, Johor Bahru	i. 21.2.1995 ii. 1.11.1999 iii. 5.4.2004 iv. 8.7.2014	20
2	Pemajuan Tanah Di PTD 1277 HS(D) 12652, Mukim Serkat, Pontian	i. 15.11.1995 ii. 16.7.2012	20

Sumber: PPDSB

i. Pembangunan Puteri Senibong Waterfront Di PTD 148260 HS (D) 284335, Teluk Jawa, Mukim Plentong, Johor Bahru

- Perjanjian pertama antara Perisind Holdings Sdn. Bhd. (PHSB kini dikenali sebagai PIJ Holdings Sdn. Bhd.) dan Quoplan Sdn. Bhd. (QSB) telah ditandatangani pada 21 Februari 1995. Konsep asal pembinaan projek ini adalah pembangunan *resort* di atas tanah milik Kerajaan di Teluk Jawa berkeluasan 34.62 ekar. Perjanjian ini menyatakan 25% daripada keuntungan sebelum cukai atau RM4.2 juta sebagai keuntungan terjamin

kepada PHSB dan ianya perlu dibayar mengikut kadar yang ditetapkan setelah selesai kerja bagi setiap fasa.

- Memandangkan pembangunan masih belum dilaksanakan dan perjanjian telah tamat tempoh, perjanjian kedua telah ditandatangani antara PHSB dan PPDSB dan QSB pada 1 November 1999. Perjanjian ini menyatakan 38% daripada keuntungan sebelum cukai atau RM4.20 juta sebagai keuntungan terjamin kepada PHSB.
- Mesyuarat pengurusan projek pada 28 Julai 2003 menyatakan projek ini masih tidak dapat dilaksanakan disebabkan masalah kegawatan ekonomi, lebihan pasaran harta tanah dan QSB tidak yakin dengan kejayaan projek ini. Mesyuarat pengurusan projek pada 14 Oktober 2003 ada menyatakan pihak PHSB telah mengarahkan Tetuan Halim Hong & Quek untuk mengeluarkan *Deed of Revocation* memandangkan projek telah tertangguh terlalu lama (4 tahun) dan menyebabkan PHSB telah kehilangan sumber pendapatan dan keuntungan daripada projek.
- Selanjutnya, perjanjian tambahan telah ditandatangani pada 5 April 2004 dengan beberapa pindaan terhadap perjanjian kedua yang telah ditandatangani pada 1 November 1999. Tempoh pelaksanaan projek yang baharu telah ditetapkan bermula tahun 2004 dan dijangka siap pada tahun 2008 dan keuntungan terjamin perlu dibayar adalah berjumlah RM4.20 juta. Bagaimanapun, projek ini masih belum dilaksanakan oleh QSB.
- Seterusnya, perjanjian ke empat antara PPDSB dan QSB telah ditandatangani pada 8 Julai 2014 dengan konsep pembangunan *resort* peranginan yang mempunyai 4 Fasa yang akan dibangunkan selama 8 tahun bermula pada tahun 2015 dan dijangka disiapkan pada tahun 2022 serta tambahan Projek Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ). Berdasarkan perjanjian terbaru ini, QSB dikehendaki membayar RM100 juta sebagai keuntungan terjamin di mana cek berjumlah RM3 juta perlu dikemukakan semasa menandatangani perjanjian. Penalti sebanyak 8% akan dikenakan sekiranya bayaran lewat dikemukakan. Sehingga lawatan Audit pada bulan Mac 2015, masih belum ada pembangunan dilaksanakan di kawasan tersebut seperti di **Gambar 4.16** dan **Gambar 4.17**. Pulangan yang telah diterima oleh PPDSB setakat tahun 2014 bagi projek ini adalah RM5.94 juta seperti di **Jadual 4.10**.

Jadual 4.10
Pulangan Dan Bayaran Yuran Pengurusan Yang Diterima Oleh PPDSB Setakat Tahun 2014

Bil.	Tarikh Perjanjian	Pulangan/Minimum Guaranteed Income Berdasarkan Perjanjian (RM Juta)	Pulangan Yang Telah Diterima (RM)
1	21.02.1995	4.2	-
2	01.11.1999	4.2	<ul style="list-style-type: none"> • RM0.21 juta (Diterima sewaktu menandatangani perjanjian)
3	05.4.2004	4.2	<ul style="list-style-type: none"> • RM0.19 juta (Yuran Pengurusan) • RM0.51 juta (Pulangan/Keuntungan)
4	08.7.2014	100	<ul style="list-style-type: none"> • RM5.03 juta

Sumber: PPDSB

Gambar 4.16
**Projek Yang Telah Lama Dirancang Tetapi
Belum Dibangunkan**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Teluk Jawa, Mukim Plentong
Tarikh: 24 Mac 2015

Gambar 4.17
**Projek Yang Telah Lama Dirancang Tetapi
Belum Dibangunkan**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Teluk Jawa, Mukim Plentong
Tarikh: 24 Mac 2015

- **Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, QSB telah membuat komitmen yang tinggi bagi memulakan projek dengan membuat pembayaran berjumlah RM5 juta kepada PPDSB. QSB telah memulakan kerja ukur sempadan pada 18 Mei 2015 dan kerja pembersihan tapak pada 25 Mei 2015. Bagaimanapun QSB telah memberhentikan keseluruhan kerja ditapak pada 24 Jun 2015 disebabkan kos penambakan tapak projek dan sebahagian laut yang tinggi serta perlu membina jalan persisiran pantai 1 kilometer.**

ii. Pemajuan Tanah Di PTD 1277 HS(D) 12652, Mukim Serkat, Pontian

- Perjanjian usaha sama antara PPDSB, Inter Ribuan Sdn. Bhd. (IRHSB) dan Perembun Holdings Sdn. Bhd. telah ditandatangani pada 15 November 1995. Mengikut perjanjian tersebut, matlamat utama pembangunan adalah untuk membangunkan pusat makanan laut yang berdaya maju, kawasan kediaman dan kawasan komersial untuk memenuhi permintaan yang meningkat serta memberikan kadar pulangan yang menguntungkan kepada semua pihak. Projek ini akan dilaksanakan di atas tanah milik Kerajaan Negeri dengan keluasan 30 ekar. Seterusnya, Pejabat Tanah

Dan Galian melalui surat bertarikh 12 September 2005 memaklumkan akan melaksanakan proses Serah Balik Kurnia Semula bagi tanah tersebut dengan kegunaan tanah sebagaimana yang ditetapkan iaitu 176 tapak rumah teres, 14 tapak rumah kedai 3 tingkat dan 1 tapak kompleks perniagaan serta Notis Borang 5A yang perlu dijelaskan adalah berjumlah RM1.98 juta. Bagaimanapun, Perembun Holdings Sdn. Bhd. melalui surat bertarikh 4 Julai 2006 berpendapat bahawa konsep pembangunan bercampur di Kukup pada waktu tersebut adalah tidak sesuai dan mencadangkan untuk menukar kegunaan tanah kepada projek ternakan udang. Kerajaan Negeri seterusnya melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) pada 14 Disember 2010 telah meluluskan permohonan PHSB untuk menukar syarat kegunaan tanah kepada tapak ternakan air.

- Perjanjian kedua antara PPDSB dan IRHSB telah ditandatangani pada 16 Julai 2012 memandangkan konsep pembangunan telah berubah. Cadangan pembangunan baharu yang dinyatakan dalam perjanjian adalah 10 unit kolam pemeliharaan udang dan ikan segar, 1 tingkat bangunan restoran makanan laut dan 16 unit chalet setingkat yang mana jangka masa pembinaan adalah selama 10 tahun. Sebuah syarikat usaha sama iaitu Kukup Garden Sdn. Bhd. (KGSB) telah ditubuhkan bagi melaksanakan projek ini.
- Seterusnya, melalui perjanjian kedua ini PPDSB dan IRHSB bersetuju bahawa struktur ekuiti 35% dan 65% digunakan sebagai basis pembayaran dividen yang akan diterima daripada keuntungan projek. Minimum *guaranteed income* berdasarkan perenggan 10.1 perjanjian adalah ditetapkan sekurangnya 10% daripada nilai tanah yang dibangunkan. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati nilai tanah yang dibangunkan tidak dinyatakan di dalam dokumen perjanjian. Sehingga Disember 2014, PPDSB telah menerima sejumlah RM0.06 juta sebagai bayaran minimum untuk tahun 2014.
- Lawatan Audit pada bulan Mac 2015 mendapati projek ini masih belum dibangunkan dan keadaan di tapak projek adalah seperti di **Gambar 4.18** dan **Gambar 4.19**.
- **Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, Pelan Kerja Tanah telah diluluskan dengan bersyarat pada 22 Mei 2014 oleh Majlis Daerah Pontian di mana pihak pemaju perlu mendapat sokongan bertulis dari Jabatan Kerja Raya, Pejabat Tanah dan Jabatan Pengairan dan Saliran. Sokongan dari Jabatan Kerja Raya dan Pejabat Tanah telah diperoleh manakala Jabatan Pengairan dan Saliran mensyaratkan pihak pemaju melaksanakan penilaian impak dan kajian hidraulik sebelum sokongan dikeluarkan. Rakan kongsi menyatakan kos bagi memenuhi keperluan JPS adalah tinggi dan melibatkan**

tempoh yang lama. PPDSB telah menulis surat kepada rakan kongsi pada 9 Julai 2015 agar membatalkan perjanjian, bagaimanapun rakan kongsi masih berminat ingin meneruskan projek. PPDSB akan melaksanakan mesyuarat PMC dengan lebih kerap bagi memastikan projek dapat berjalan dengan lancar.

Gambar 4.18
Projek Yang Telah Lama Dirancang Tetapi
Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Serkat, Pontian
Tarikh: 24 Mac 2015

Gambar 4.19
Projek Yang Telah Lama Dirancang Tetapi
Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Serkat, Pontian
Tarikh: 24 Mac 2015

Pada pendapat Audit, pengurusan pembangunan harta tanah adalah memuaskan. Bagaimanapun, PPDSB perlu mengambil kira pengalaman rakan kongsi dalam menjalankan projek usaha sama supaya projek yang dirancang dapat dilaksanakan mengikut tempoh yang ditetapkan. Selain itu, kajian pasaran juga perlu dibuat bagi memastikan kesesuaian tapak projek dilaksanakan dan memastikan projek yang dilaksanakan terjual.

4.4.3. Tadbir Urus Korporat

Suruhanjaya Sekuriti Malaysia telah memperkenalkan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia pada tahun 2000 dan telah disemak semula pada tahun 2007 yang menekankan elemen penting seperti pematuhan undang-undang dan peraturan, struktur organisasi, keanggotaan, peranan dan tanggungjawab lembaga pengarah kepada pemegang saham, penetapan dan pendedahan ganjaran yang diterima oleh lembaga pengarah, polisi dan prosedur, penubuhan jawatankuasa lain dan peranan Jawatankuasa Audit terhadap akauntabiliti syarikat. Tadbir urus korporat merujuk kepada proses yang digunakan untuk mengurus dan mengawal aktiviti/program dan kebijakan syarikat ke arah meningkatkan prestasi dan akauntabiliti korporat dengan objektif utama memastikan kepentingan stakeholders dipertahankan. Tadbir urus korporat penting sebagai peraturan yang berkesan bagi menyumbang kepada perkembangan perniagaan. Penemuan Audit terhadap tadbir urus korporat PPDSB adalah seperti berikut:

4.4.3.1. Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah

- a. Memorandum dan Artikel penubuhan syarikat PPDSB Perenggan 79 tidak menetapkan bilangan Mesyuarat Lembaga Pengarah perlu diadakan setiap tahun tetapi perlu dijadualkan bila diperlukan. Mengikut Garis Panduan Buku Hijau, mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah hendaklah diadakan sebanyak 6 hingga 8 kali dalam setahun. Merujuk Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia, Ahli Lembaga Pengarah digalakkan kerap bermesyuarat dan segala isu yang dibincangkan direkodkan dengan lengkap supaya ia boleh dirujuk semula bagi memahami keputusan yang telah diambil.
- b. Semakan Audit mendapati bagi tempoh 2012 hingga 2014, PPDSB telah mengadakan mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah sebanyak 5 kali iaitu 1 kali pada tahun 2012 dan 2 kali masing-masing pada tahun 2013 dan 2014. **Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, sekiranya terdapat keperluan Mesyuarat Lembaga Pengarah akan diadakan melebihi 2 kali setahun.**

4.4.3.2. Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan Serta Unit Audit Dalam

- a. Mengikut amalan terbaik Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan perlu ditubuhkan untuk meningkatkan kawalan terhadap syarikat kerajaan bagi menjaga kepentingan kerajaan sebagai pemegang saham utama. Antara fungsi utama Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan adalah menilai pencapaian audit dalaman, mengadakan kajian audit dan pemeriksaan khas, mengkaji dan mengawasi rancangan korporat, menilai kawalan dalaman terhadap pengurusan kewangan, memastikan dasar kerajaan dipatuhi, mengkaji perbelanjaan syarikat dibuat dengan berpatutan, mengkaji penggunaan sistem perakaunan efektif serta mengkaji dan memeriksa penyata kewangan syarikat.
- b. Semakan Audit mendapati PPDSB menggunakan khidmat Jawatankuasa Audit dan Pemeriksaan yang ditubuhkan oleh Perbadanan Islam Johor (PIJ). Bagi tempoh 2012 hingga 2014, Jawatankuasa Audit dan Pemeriksaan telah bermesyuarat sebanyak 6 kali iaitu 2 kali setiap tahun.
- c. Bagi Unit Audit Dalam (UAD) pula, PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) melalui Mesyuarat Pengurusan Tertinggi Bil. 1/2008 telah menetapkan Audit Dalaman PIJ digunakan bersama oleh PHSB dan Kumpulan dan fi perkhidmatan Audit Dalaman akan dibayar terus kepada PIJ. Butiran pengauditan yang telah dijalankan oleh UAD PIJ bagi tempoh 2012 hingga 2014 adalah seperti di **Jadual 4.11**.

Jadual 4.11
Pengauditan Unit Audit Dalam PIJ Bagi Tempoh 2012 Hingga 2014

Bil.	Pengauditan	Tahun (Bilangan)			Jumlah
		2012	2013	2014	
1	Pemeriksaan Mengejut	1	1	1	3
2	Audit Prestasi (Analisa Nisbah)	-	1	-	1
3	Audit Pengurusan Kewangan Dan Operasi	-	-	1	1
	Jumlah	1	2	2	5

Sumber: PPDSB

4.4.3.3. Polisi Dan Prosedur Kerja

Polisi dan prosedur kerja perlu disediakan dan dikemas kini bagi memastikan wujudnya kawalan dalaman yang mantap terhadap pengurusan pentadbiran dan operasi syarikat. Mengikut amalan terbaik bagi meningkatkan kawalan pengurusan yang berkesan, syarikat kerajaan perlu mewujudkan peraturan berkaitan perbelanjaan dan peraturan yang menentukan dengan jelas perkara yang perlu diluluskan atau untuk makluman Lembaga Pengarah Syarikat dan Lembaga Pengarah Agensi Kerajaan. Antara polisi penting yang perlu diwujudkan adalah seperti polisi kewangan. Semakan Audit mendapati PPDSB mengguna pakai Tatacara dan Peraturan Perakaunan & Kewangan serta Prosedur Pentadbiran PHSB dan Kumpulan dalam mengawal urusan kewangan dan operasi syarikat bagi memastikan kedudukan syarikat terus kukuh.

4.4.3.4. Rancangan Korporat

Mengikut amalan terbaik, syarikat Kerajaan perlu menyediakan atau mengemas kini strategi dan rancangan korporat sebagai wawasan syarikat mencapai matlamat jangka pendek (tahunan) dan jangka panjang. Rancangan korporat yang disediakan hendaklah diluluskan oleh Lembaga Pengarah Syarikat dan Lembaga Pengarah Agensi Kerajaan. Rancangan korporat penting disediakan bagi merangka strategi pelaksanaannya bagi membentuk objektif dan matlamat yang realistik selaras dengan misi dan keupayaan organisasi. Ia juga dapat membantu syarikat memastikan penggunaan sumber yang lebih efektif dan hubungan yang baik dan hala tuju yang jelas antara kakitangan dan pihak pengurusan. Semakan Audit mendapati PPDSB ada menyediakan rancangan strategik setiap tahun bagi tahun 2012 hingga 2014 dan diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah.

4.4.3.5. Key Performance Indicator (KPI)

Mengikut *Intensifying Performance Management*, Buku Biru Versi 2, syarikat kerajaan perlu menyediakan *Key Performance Indicator* (KPI) bagi mengukur prestasi syarikat. KPI yang disediakan perlulah berkait rapat dengan strategi syarikat yang melibatkan semua peringkat dalam organisasi iaitu KPI bagi Ketua Eksekutif dan syarikat keseluruhannya dan KPI bagi seksyen/unit perniagaan. KPI yang baik perlulah boleh dicapai, membuat perbandingan dengan *benchmark* yang bersesuaian, mengandungi jangkaan, halangan dan situasi terhadap pencapaian KPI, mengambil kira rancangan jangka pendek dan sederhana serta indikator operasi dan kewangan dan KPI hendaklah disampaikan kepada

semua peringkat daripada kakitangan sehingga adalah Ahli Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati PPDSB tidak menyediakan KPI untuk menilai prestasi syarikat bagi tahun 2012 dan 2013. Manakala bagi tahun 2014 PPDSB telah menyediakan KPI syarikat yang merangkumi semua bahagian. **Menurut maklum balas PPDSB bertarikh 24 Ogos 2015, KPI bagi kakitangan akan disediakan bermula tahun 2016.**

4.4.3.6. Corporate Integrity Pledge dan Integrity Pact

Corporate Integrity Pledge ialah suatu ikrar yang dibuat oleh syarikat untuk tidak terlibat dengan sebarang aktiviti rasuah. Ia perlu disediakan dan ditandatangani oleh pihak syarikat sebagai langkah pencegahan rasuah. *Integrity Pact* ialah ikrar di antara pegawai syarikat dan pembida yang terlibat dengan urusan perolehan untuk tidak terlibat dengan aktiviti rasuah. Ia perlu disediakan dan ditandatangani oleh kedua-dua pihak. Semakan Audit mendapati PHSB dan syarikat-syarikat subsidiari telah menyediakan Ikrar Integriti Korporat yang ditandatangani pada 20 Julai 2012. Manakala, *Integrity Pact* tidak disediakan dalam urusan sebut harga/tender yang dilaksanakan.

4.4.3.7. Pembayaran Dividen

Mengikut amalan bagi syarikat-syarikat kerajaan, dividen perlu dibayar sebagai pulangan modal kepada pemegang saham. Sekiranya keuntungan tahun semasa melebihi daripada dijangka, peratusan dividen kepada pemegang saham perlu ditingkatkan tanpa menjelaskan kedudukan kewangan syarikat. Semakan Audit mendapati PPDSB ada membuat bayaran dividen kepada PHSB pada tahun 2012 dan 2013 pada kadar 2.5% dan 3.17% di mana masing-masing berjumlah RM0.13 juta dan RM0.16 juta. Manakala bayaran dividen pada tahun 2014 adalah pada kadar 30% berjumlah RM1.5 juta. Semakan Audit mendapati cadangan pembayaran dividen bagi tahun 2012 hingga 2014 telah diluluskan di peringkat Lembaga Pengarah PPDSB dan PHSB.

4.4.3.8. Pembayaran Bonus

Akta Syarikat 1965 memperuntukkan bonus boleh dibayar kepada kakitangan sekiranya syarikat memperoleh keuntungan. Kelulusan pembayaran bonus kepada kakitangan syarikat perlu dicadangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah dan dipersetujui oleh Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati PPDSB telah membayar bonus kepada kakitangannya bagi tahun 2012 sehingga 2014. Pembayaran bonus kakitangan PPDSB bagi tahun 2012 dan 2013 adalah sebanyak 3 bulan gaji manakala bonus bagi tahun 2014 adalah sebanyak 4 bulan gaji. Semakan Audit juga mendapati pembayaran bonus bagi tahun 2012 hingga 2014 telah diluluskan di peringkat Lembaga Pengarah PPDSB dan PHSB.

Pada pendapat Audit, tadbir urus korporat PPDSB adalah memuaskan. Semua kawalan dalaman telah diwujudkan dengan teratur.

4.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan objektif penubuhan PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) dapat dicapai sepenuhnya serta PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) dan Perbadanan Islam Johor sebagai pemegang ekuiti mendapat *value for money*, adalah disyorkan PPDSB mengambil tindakan seperti berikut:

- 4.5.1.** Memastikan projek usaha sama dilaksanakan mengikut perancangan.
- 4.5.2.** Penilaian terhadap syarikat usaha sama dilakukan secara teliti.
- 4.5.3.** Memastikan pulangan kepada Kerajaan melalui projek penswastaan dijelaskan mengikut perancangan yang telah dipersetujui.



PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan telah menunjukkan beberapa penambahbaikan dalam Pelaksanaan program dan aktiviti Jabatan/Agensi Negeri seperti berkurangnya kes-kes ketidakpatuhan terhadap prosedur kerajaan dan penetapan asas-asas yang jelas dalam pelaksanaan projek atau program. Namun begitu, kegagalan mengambil tindakan awal terhadap masalah yang berlaku sepanjang pelaksanaan projek/program telah menjaskan pencapaian matlamat projek/program pada akhirnya. Selain itu, aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkatkan dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor.

Sehubungan itu, Jabatan/Agensi Negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku dalam program/aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

Kerajaan Negeri juga perlu memantau aktiviti syarikat miliknya untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan Kerajaan, berdaya saing serta bagi memastikan objektif penubuhan syarikat tercapai sepenuhnya.

Jabatan Audit Negara

Putrajaya
4 Oktober 2015



www.audit.gov.my

JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA

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