



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI PERAK

SIRI 1



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

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

SIRI 1



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
	PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU PERAK PEJABAT DAERAH DAN TANAH BATANG PADANG
3	Pengurusan Pemberilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan
	MAJLIS BANDARAYA IPOH MAJLIS PERBANDARAN MANJUNG
18	Pengurusan Projek Usahasama Pembangunan
39	PENUTUP



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 Auditi 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 3 Jabatan, 2 Agensi Kerajaan Negeri Perak. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat 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 Perak. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 4 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi berkenaan.
4. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Perak Tahun 2014 Siri 1 ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat sepertimana dihasratkan oleh Kerajaan.

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



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

Putrajaya
23 Februari 2015

INTISARI LAPORAN

**1. PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PERAK,
PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU PERAK
PEJABAT DAERAH DAN TANAH BATANG PADANG
- Pengurusan Pemberimilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan**

1.1. Mengikut Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965) pemberimilikan tanah ditakrifkan sebagai pelupusan tanah Kerajaan Negeri oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun atau selamanya. Kuasa untuk melupuskan tanah oleh PBN boleh diwakilkan kepada Pengarah Tanah Dan Galian dan Pentadbir Tanah. Tujuan pemberimilikan tanah adalah untuk pembangunan pertanian, perumahan dan perindustrian. Pihak Berkuasa Negeri semasa meluluskan pemberimilikan tanah terlebih dahulu menentukan beberapa syarat seperti keluasan tanah, tempoh pegangan tanah, jenis hak milik tetap, kadar cukai tanah, kadar premium dan syarat nyata dan sekatan.

1.2. Mengikut rekod Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Perak (PTG), bagi tahun 2009 hingga 2013 jumlah hasil daripada kutipan geran bagi Negeri Perak adalah berjumlah RM652.57 juta berbanding sasaran untuk tempoh yang sama berjumlah RM249.98 juta.

1.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Julai hingga Oktober 2014 mendapati pengurusan pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan adalah memuaskan. Ini kerana secara keseluruhannya di Negeri Perak kutipan premium melebihi sasaran ditetapkan dan kutipan cukai tanah berulang meningkat setiap tahun. Selain itu, berdasarkan semakan di 5 Pejabat Daerah Dan Tanah didapati bayaran Notis Borang 5A dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan mengikut perundangan. Bagaimanapun, daripada aspek memproses permohonan pemberimilikan dan pelaksanaan pembangunan terdapat beberapa kelemahan yang telah dikenal pasti seperti berikut:

- Bayaran Notis Borang 5A lewat dibuat.
- Seluas 1,725 hektar tanah meliputi 11 projek yang diluluskan pemberimilikan tidak dibangunkan dalam tempoh ditetapkan.
- Pembatalan Hutan Simpan Kekal bagi membolehkan pelupusan dan pemberimilikan tanah belum diwartakan dan masih belum diganti.

1.4. Bagi menambahbaik pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan adalah disyorkan Pejabat Daerah Dan Tanah mengambil tindakan seperti berikut:

1.4.1. Menguatkuasakan tempoh pembangunan tanah yang telah diberi milik supaya dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan sebagaimana perakuan PBN atau syarat tersirat supaya pihak Kerajaan Negeri mendapat pulangan dalam bentuk cukai dan faedah lain daripada projek pembangunan tersebut.

1.4.2. Memastikan Notis Borang 5A dibuat bayaran dalam tempoh yang ditetapkan supaya hak milik dapat didaftarkan dan cukai tanah dapat dipungut.

**2. MAJLIS BANDARAYA IPOH
MAJLIS PERBANDARAN MANJUNG
- Pengurusan Projek Usahasama Pembangunan**

2.1. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berperanan untuk menyediakan kemudahan perbandaran seperti jalan Majlis, lampu jalan, pembentungan, memajukan kawasan awam seperti kawasan riadah, taman permainan kanak-kanak, bangunan perniagaan, perumahan dan sebagainya mengikut keadaan dan kesesuaian semasa. Pihak Berkuasa Tempatan juga memberi dan menyediakan perkhidmatan seperti pungutan dan melupuskan sampah, perkhidmatan tempat letak kereta, meluluskan pelan bangunan dan mengeluarkan lesen premis perniagaan. Bagi membiayai dan melaksanakan perkhidmatan tersebut, PBT telah diberi kuasa melalui Seksyen 39 Akta Kerajaan Tempatan 1976 untuk memungut hasil seperti cukai, sewa, lesen dan semua caj atau keuntungan hasil daripada perkhidmatan PBT.

2.2. Selaras dengan perkembangan pembangunan sosial dan industri serta usaha untuk meningkatkan tahap perkhidmatan, PBT telah mengambil beberapa langkah positif melibatkan diri di dalam projek usahasama dengan pihak swasta bagi membangunkan tanah-tanah yang dimilikinya tanpa melibatkan pengambilan ekuiti. Berdasarkan Garis Panduan Permohonan Kelulusan Projek Penswastaan Bagi PBT Negeri Perak yang berkuatkuasa mulai 31 Januari 2011, sesuatu projek usahasama yang belum dilaksanakan antara PBT dan pihak swasta perlu dirujuk kepada Kerajaan Negeri di mana Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) akan bertindak sebagai urusetia Jawatankuasa Penswastaan Negeri Perak.

2.3. Bagi tempoh 2011 hingga 2014 terdapat 4 projek usahasama pembangunan komersil dan kedai pejabat yang dilaksanakan oleh Majlis Bandaraya Ipoh (MBI) dan 4 projek usahasama pembangunan bercampur, komersil, kedai pejabat dan *service apartment* oleh Majlis Perbandaran Manjung (MPM). Anggaran jumlah kos pembangunan kasar projek-projek ini termasuk nilai tanah dan kos premium yang disumbangkan oleh PBT adalah diantara RM4.13 juta hingga RM164.55 juta

2.4. Pengauditan yang dijalankan pada bulan Julai hingga Oktober 2014 mendapati secara keseluruhannya pengurusan projek usahasama pembangunan MBI dan MPM adalah kurang memuaskan kerana terdapat beberapa kelemahan yang perlu ditambah baik antaranya:

- Syarat dan terma perjanjian tidak memperuntukkan bagi kajian semula nilai pulangan projek.
- Pulangan projek usahasama yang tidak menguntungkan.
- Pelaksanaan projek tidak mengikut syarat dan peraturan yang ditetapkan.
- Tiada pemantauan terhadap projek yang dilaksanakan.

2.5. Bagi meningkatkan kecekapan pengurusan projek pembangunan secara usahasama, UPEN, MBI dan MPM adalah disyorkan mengambil tindakan berikut:

2.5.1. Meneliti setiap rancangan projek usahasama dari segi kaedah pelaksanaan dan pulangan yang diterima mendapat *value for money* atau setimpal dengan nilai semasa tanah dan risiko yang mungkin dihadapi oleh PBT.

2.5.2. Meningkatkan pemantauan bagi memastikan syarikat usahasama yang dilantik mematuhi syarat dan peraturan yang ditetapkan, pelaksanaan projek mengikut syarat yang dipersetujui dan disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan.



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

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PERAK

PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU PERAK

PEJABAT DAERAH DAN TANAH BATANG PADANG

1. PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH BAGI TUJUAN PEMBANGUNAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Mengikut Kanun Tanah Negara Negara 1965 (KTN 1965) pemberimilikan tanah ditakrifkan sebagai pelupusan tanah Kerajaan Negeri oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun atau selamanya. Kuasa untuk melupuskan tanah oleh PBN boleh diwakilkan kepada Pengarah Tanah Dan Galian dan Pentadbir Tanah. Tujuan pemberimilikan tanah adalah untuk pembangunan pertanian, perumahan dan perindustrian. Pihak Berkuasa Negeri semasa meluluskan pemberimilikan tanah terlebih dahulu menentukan beberapa syarat seperti keluasan tanah, tempoh pegangan tanah, jenis hak milik tetap, kadar cukai tanah, kadar premium dan syarat nyata dan sekatan.

1.1.2. Seksyen 81 dan 82, Kanun Tanah Negara 1965 menetapkan notis genap masa hasil dibayar (Notis Borang 5A) iaitu bayaran kena dijelaskan dalam tempoh 3 bulan daripada Notis Borang 5A disampaikan kepada pemohon. Kegagalan menjelaskan bayaran dalam tempoh tersebut, permohonan disifatkan sebagai telah ditarik balik ataupun kelulusan telah luput. Bayaran tersebut antaranya terdiri daripada cukai tahun pertama, premium, tanda sempadan, penyediaan dan pendaftaran suratan hak milik sementara dan hak milik tetap dan bayaran deraf. Kadar bayaran tersebut ditetapkan dalam Peraturan-Peraturan Tanah Perak 1966 (Pindaan 2010) (PTP).

1.1.3. Mengikut rekod Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Perak (PTG), bagi tahun 2009 hingga 2013 jumlah hasil daripada kutipan geran bagi Negeri Perak adalah berjumlah RM652.57 juta berbanding sasaran untuk tempoh yang sama berjumlah RM249.98 juta.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan dilaksanakan secara teratur, cekap dan mematuhi peraturan yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan terhadap pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan tanah di PTG dan 2 daerah iaitu Batang Padang dan Hulu Perak melibatkan Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) Tapah, Slim River, Pengkalan Hulu, Lenggong dan Gerik.

Pengauditan ini meliputi aspek permohonan dan pemberimilikan tanah dan pembangunan tanah bagi tahun 2009 hingga 2013. Metodologi pengauditan adalah dengan menyemak persampelan dokumen, temu bual dengan pegawai dan lawatan ke tapak. Exit Conference bersama Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Perak telah diadakan pada 17 Disember 2014.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Julai hingga Oktober 2014 mendapati pengurusan pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan adalah memuaskan. Ini kerana secara keseluruhannya di Negeri Perak kutipan premium melebihi sasaran ditetapkan dan kutipan cukai tanah berulang meningkat setiap tahun. Selain itu, berdasarkan di 5 Pejabat Daerah Dan Tanah didapati bayaran Notis Borang 5A dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan mengikut perundangan. Bagaimanapun, daripada aspek memproses permohonan pemberimilikan dan pelaksanaan pembangunan terdapat beberapa kelemahan yang telah dikenal pasti seperti berikut:

- Bayaran Notis Borang 5A lewat dibuat.
- Seluas 1,725 hektar tanah meliputi 11 projek yang diluluskan pemberimilikan tidak dibangunkan dalam tempoh ditetapkan.
- Pembatalan Hutan Simpan Kekal bagi membolehkan pelupusan dan pemberimilikan tanah belum diwartakan dan masih belum diganti.

1.4.1. Prestasi Kutipan Premium Dan Cukai Tanah Negeri Perak

1.4.1.1. Semakan Audit mendapati prestasi kutipan premium tanah di Negeri Perak adalah meningkat setiap tahun bagi tahun 2009 hingga 2013. Prestasi kutipan cukai tahun pertama pula menunjukkan peningkatan bagi tempoh tahun 2010 hingga 2012 dan menurun sedikit pada tahun 2013. Manakala, prestasi kutipan cukai tanah berulang meningkat setiap tahun. Prestasi kutipan tunggakan cukai tanah meningkat pada tahun 2011 namun menurun untuk 2 tahun berikutnya. Butiran lanjut seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Jumlah Kutipan Premium, Cukai Tanah Tahun Pertama, Cukai Tanah Berulang Dan Tunggakan Cukai Tanah Negeri Perak Bagi Tahun 2009 Hingga 2013

Jenis Cukai Tanah	Kutipan Premium dan Cukai Tanah/Tahun (RM Juta)					Jumlah (RM Juta)
	2009	2010	2011	2012	2013	
Premium	69.16	186.38	115.34	141.75	139.94	652.57
Cukai Tanah Tahun Pertama	11.18	6.66	9.41	11.82	9.51	48.58
Cukai Tanah Berulang	159.03	165.44	170.38	190.13	194.87	879.95
Tunggakan Cukai Tanah	22.3	25.94	44.95	42.67	30.17	166.03

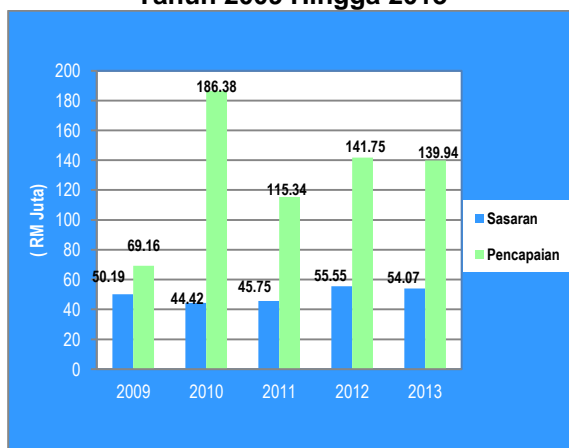
Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

1.4.1.2. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, prestasi kutipan premium dan cukai tanah adalah seperti berikut:

- a. Prestasi kutipan premium mencapai sasaran setiap tahun dan bergantung pada kerancakan pasaran hartanah semasa. Peningkatan premium ketara pada tahun 2010 disebabkan pembayaran premium oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) berjumlah RM101.70 juta bagi pemberimilikan tanah di Lapangan Terbang Ipoh dan Kem Tentera Taping.
- b. Bagi cukai tahun pertama, kutipan bergantung kepada pengeluaran dan pembayaran Notis Borang 5A sama ada dikeluarkan sebelum atau selepas Oktober setiap tahun. Jika Notis Borang 5A dijelaskan sebelum atau pada 30 September tahun berkenaan, maka cukai tahun pertama yang dikenakan adalah untuk tahun semasa. Sebaliknya, jika pembayaran Notis Borang 5A dijelaskan pada atau selepas 1 Oktober maka cukai tahun pertama dikira sebagai cukai tahun berikutnya.
- c. Kutipan cukai tanah berulang sentiasa meningkat kerana jumlah hak milik tanah sentiasa bertambah daripada semasa ke semasa. Kempen seperti *Visit, Advice and Pay (VAP)* yang dilaksanakan dan kemudahan pelbagai kaedah pembayaran cukai tanah yang disediakan oleh Pentadbiran Tanah seperti UTC dan kaunter kutipan luar turut menggalakkan pembayaran cukai juga menyumbang kepada peningkatan kutipan ini.

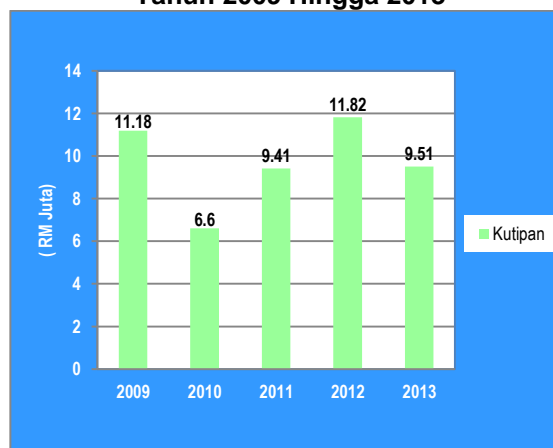
1.4.1.3. Perbezaan pencapaian berbanding dengan sasaran kutipan tunggakan cukai tanah bagi tahun 2011 hingga 2013 adalah kerana PTG mengambil kira 100% daripada amaun cukai tanah patut dikutip. Sebaliknya bagi tahun 2009 dan 2010 pengiraan sasaran tersebut dikira hanya 25% daripada tunggakan amaun patut dikutip. Trend kutipan premium, cukai tahun pertama, cukai tanah berulang dan tunggakan cukai tanah adalah seperti di **Carta 1.1** hingga **Carta 1.4**.

Carta 1.1
Kutipan Premium Geran
Tahun 2009 Hingga 2013



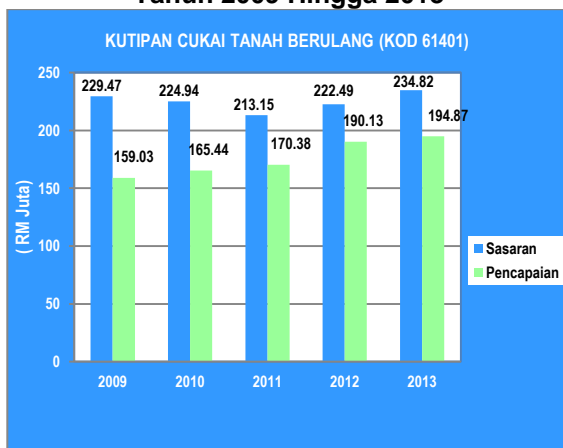
Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

Carta 1.2
Kutipan Cukai Tanah Tahun Pertama
Tahun 2009 Hingga 2013



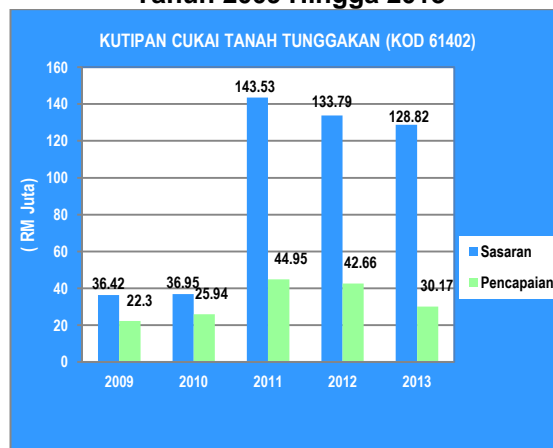
Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

Carta 1.3
Kutipan Cukai Tanah Berulang
Tahun 2009 Hingga 2013



Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

Carta 1.4
Kutipan Tunggakan Cukai
Tahun 2009 Hingga 2013



Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

1.4.1.4. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, sasaran kutipan tunggakan cukai tanah yang telah diputuskan oleh PBN adalah 25% bagi tahun 2009 dan 2010 manakala 100% bagi tahun 2011 hingga 2013. Peningkatan sasaran ini adalah selaras dengan hasrat PBN untuk memastikan semua pembayar cukai menjelaskan tunggakan cukai tanah.

1.4.2. Prestasi Kutipan Premium Tanah Di 5 Pejabat Daerah Dan Tanah

1.4.2.1. Mengikut KTN 1965, tanah yang diberimilik dikenakan beberapa jenis bayaran seperti bayaran premium, cukai tahun pertama, deraf dan bayaran ukur mengikut kategori tanah yang diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK). Kadar bayaran tersebut adalah mengikut kadar yang ditetapkan dalam Peraturan-Peraturan Tanah Perak 1966 (Pindaan 2010) (PTP). Semakan Audit mendapati bagi tahun 2009 hingga 2013, nilai premium yang dikutip di PDT Tapah, Slim River, Gerik, Lenggong dan Pengkalan Hulu adalah berjumlah RM65.26 juta berbanding jumlah sasaran RM18.19 juta atau 245% untuk pencapaian dalam tempoh 5 tahun. Butiran lanjut seperti di **Jadual 1.2**.

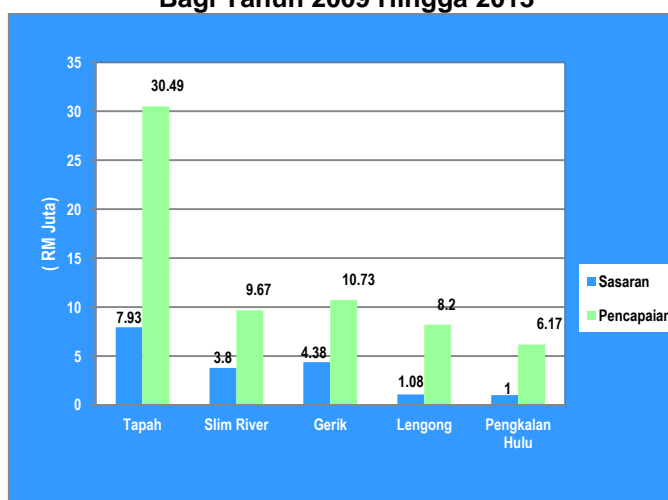
Jadual 1.2
Jumlah Kutipan Premium 5 PDT Bagi Tahun 2009 Hingga 2013

Pejabat Daerah Dan Tanah	Kutipan Premium Geran Bagi Tahun 2009 hingga 2013											
	Sasaran (RM Juta)						Pencapaian (RM Juta)					
	2009	2010	2011	2012	2013	Jumlah	2009	2010	2011	2012	2013	Jumlah
Tapah	0.53	1.40	1.00	3.00	2.00	7.93	0.86	8.46	9.92	5.46	5.79	30.49
Slim River	0.80	1.00	1.00	0.50	0.50	3.80	2.25	0.57	1.55	3.06	2.24	9.67
Gerik	0.52	0.53	0.71	1.80	0.82	4.38	0.54	2.38	4.17	2.62	1.02	10.73
Lenggong	0.05	0.35	0.26	0.27	0.15	1.08	0.09	0.12	3.03	0.12	4.84	8.20
Pengkalan Hulu	0.10	0.10	0.20	0.30	0.30	1.00	0.23	0.38	0.64	2.01	2.91	6.17
Jumlah	2.00	3.38	3.17	5.87	3.77	18.19	3.97	11.91	19.31	13.27	16.80	65.26

Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

1.4.2.2. Semakan Audit selanjutnya mendapati nilai kutipan premium berbeza antara daerah kerana perbezaan keluasan tanah yang diberimilik. Terdapat juga bayaran premium diluluskan secara nominal dan pengurangan kadar yang ditetapkan dalam PTP. Analisis Audit terhadap 5 PDT mendapati PDT Tapah mengutip premium paling tinggi untuk tempoh 5 tahun iaitu berjumlah RM30.49 juta berbanding sasaran berjumlah RM7.93 juta. Begitu juga, PDT Lenggong mengutip sejumlah RM8.20 juta untuk tempoh yang sama berbanding sasaran RM1.08 juta seperti ditunjukkan di **Carta 1.5**. Kutipan premium yang tinggi berbanding sasaran ini adalah disebabkan ada beberapa kelulusan pemberimilikan tanah dengan keluasan yang berskala besar dengan nilai kutipan premium melebihi RM1 juta.

Carta 1.5
Kutipan Premium Tanah 5 Pejabat Daerah Dan Tanah
Bagi Tahun 2009 Hingga 2013



Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

1.4.2.3. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, kutipan premium di PDT Tapah paling tinggi kerana Daerah Batang Padang menjadi tumpuan peningkatan pasaran hartanah selama 5 tahun disebabkan kos tanah yang kompetitif di samping berhampiran dengan Bandar Ipoh. Bagi PDT Lenggong, terdapat kutipan premium luar jangkaan pada tahun 2011 berjumlah RM2.96 juta dan sejumlah RM4.93 juta pada tahun 2013.

Pada pendapat Audit, prestasi kutipan premium dan cukai berulang tahunan adalah baik. Namun, kutipan tunggakan cukai tahunan bagi tempoh tahun 2011 hingga 2013 adalah jauh lebih rendah berbanding dengan sasaran yang ditetapkan.

1.4.3. Prestasi Pemberimilikan Tanah

Proses pemberimilikan tanah dimulakan dengan Pentadbir Tanah di PTG mengeluarkan Notis Borang 5A yang mengandungi bayaran cukai tahun pertama, premium, ukur tanah, penyediaan deraf dan daftar hak milik selepas kelulusan MMK. Selepas bayaran yang dinyatakan dalam notis tersebut dijelaskan oleh pemohon, PTG selaku pendaftar

menyediakan, mendaftarkan dan mengeluarkan hak milik bersyarat. Mengikut Seksyen 81(1) KTN 1965, tanah-tanah yang diluluskan pemberimilikan dikenakan bayaran sewa tahun pertama, premium, ukur dan deraf daftar hak milik. Seksyen 81(2) pula, menyatakan bahawa Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan secepat mungkin Notis Borang 5A dalam tempoh yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati bayaran Notis Borang 5A lewat dibuat serta hak milik sementara lewat dikeluarkan seperti berikut:

1.4.3.1. Bayaran Notis Borang 5A Lewat

- a. Mengikut Seksyen 81(2) KTN 1965, Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan secepat mungkin Notis Borang 5A dan bayaran tersebut dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan sebagaimana yang dinyatakan dalam Notis Borang 5A tersebut iaitu 3 bulan. Seksyen 7(1) PTP memperuntukkan tempoh bayaran Notis Borang 5A boleh dilanjutkan oleh Pentadbir Tanah untuk tempoh tidak melebihi 6 bulan daripada tarikh notis tersebut. Kegagalan membuat bayaran dalam tempoh yang ditetapkan menyebabkan kelulusan PBN untuk pemberimilikan itu terbatal. Bagaimanapun, pemohon boleh membuat rayuan pengurangan bayaran premium dan cukai tanah seperti dinyatakan dalam Notis Borang 5A kepada pihak PTG untuk kelulusan MMK. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri boleh meluluskan pengurangan tersebut untuk tempoh selama 3 bulan lagi dengan mengeluarkan Notis Borang 5A baru. Manakala permohonan lanjutan tempoh bayaran boleh dibuat melalui kelulusan PTG terlebih dahulu.
- b. Semakan Audit mendapati 62 daripada 71 permohonan yang diluluskan telah dikeluarkan Notis Borang 5A. Sebanyak 57 Notis Borang 5A telah dijelaskan dalam tempoh 3 bulan selepas notis tersebut dikeluarkan. Tiga lagi dijelaskan dengan kelulusan rayuan pengurangan dan lanjutan tempoh masa yang dibenarkan melebihi 3 bulan. Manakala 2 Notis Borang 5A berjumlah RM1.78 juta masih belum dijelaskan sejak bulan Januari 2013. Semakan Audit selanjutnya mendapati sebanyak 60 Notis Borang 5A berjumlah RM28.18 juta telah dijelaskan dalam tempoh yang dibenarkan dalam perundangan.
- c. **Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, bayaran bagi Notis 5A belum dijelaskan kerana pemohon masih belum menjelaskan bayaran premium yang telah dikurangkan dan 10% deposit yang dikenakan daripada jumlah premium walaupun notis telah dikeluarkan.**

1.4.3.2. Hak Milik Sementara Belum Dikeluarkan

Mengikut Seksyen 80(3) KTN 1965 bahawa setelah dilulus pemberimilikan oleh PBN dan semua bayaran telah dijelaskan, pendaftar akan menyediakan, mendaftarkan dan mengeluarkan dokumen hak milik bersyarat berkenaan dengan tanah tersebut. Selain itu, Bab 2 (Perkara 9.2) Manual Kanun Tanah Negara menyatakan bahawa hak milik sementara

hendaklah disedia dan didaftarkan sebaik sahaja semua hasil tanah yang kena bayar telah dibayar. Semakan Audit mendapati beberapa perkara seperti berikut:

- a. Sebanyak 23 daripada 60 pemohon telah mendapat hak milik sementara setelah Notis Borang 5A dijelaskan. Bagaimanapun, masih terdapat 37 hak milik sementara masih belum disediakan dan didaftarkan walaupun bayaran telah dijelaskan. Butiran selanjutnya adalah seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3
Bilangan Hak Milik Sementara Belum Dikeluarkan

Pejabat Daerah Dan Tanah	Bilangan Hak Milik		Jumlah
	Dikeluarkan	Belum Dikeluarkan	
Tapah	10	21	31
Slim River	0	5	5
Gerik	9	10	19
Lenggong	1	0	1
Pengkalan Hulu	3	1	4
Jumlah	23	37	60

Sumber: PTG dan PDT Pengkalan Hulu, Gerik, Lenggong, Tapah dan Slim River

- b. Punca utama hak milik sementara lewat disediakan dan didaftarkan adalah kerana kelemahan di peringkat pengeluaran hak milik, ukur tanah masih belum dibuat dan tanah rizab belum dibatalkan. Akibatnya cukai tanah tahunan tidak dapat dikutip.
- c. **Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, hak milik sementara lewat dikeluarkan kerana beberapa sebab seperti berikut:**
 - i. Di PDT Tapah sebanyak 15 permohonan telah didaftarkan, 3 dalam tindakan pemohon untuk mengemukakan Sijil Lembaga Ukur, satu dalam tindakan Permintaan Ukur, satu Notis 5A telah dikeluarkan tapi belum dijelaskan dan satu permohonan dalam tindakan PTG.
 - ii. Di PDT Slim River sebanyak 3 permohonan telah dikeluarkan hak milik, satu dalam proses pengeluaran (Permintaan Ukur di hantar ke JUPEM pada 9 Disember 2014) dan satu permohonan baru sahaja membayar Notis 5A pada 6 November 2014).
 - iii. Di PDT Gerik sebanyak 8 permohonan pemberimilikan telah dikeluarkan hak milik, satu permohonan telah keluar Notis Cadangan Pembatalan Warta dan satu permohonan belum dikeluarkan hak milik kerana Rizab Padang Ragut masih belum dibuat pembatalan.
 - iv. Di PDT Pengkalan Hulu satu permohonan masih gagal mengemukakan dokumen lengkap yang diperlukan.

Pada pendapat Audit, pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan kerana Notis Borang 5A lewat dibayar dan hak milik lewat dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah yang mengakibatkan cukai tahunan tidak dapat dikutip.

1.4.4. Pemberimilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan

Pihak Berkuasa Negeri meluluskan sesuatu pemberimilikan tanah yang keluasanya berskala besar adalah untuk tujuan pembangunan. Antara jenis pembangunan tanah tersebut meliputi kuari, perumahan, pertanian dan pembangunan bercampur. Tanah-tanah yang diberimilik terdiri daripada tanah Kerajaan termasuk tanah Rizab Padang Ragut dan Hutan Simpan Kekal ataupun tanah yang telah dimiliki dan dibuat pengambilan semula oleh Kerajaan Negeri. Bagi tanah-tanah yang berstatus tanah rizab hendaklah dibatalkan status perizabannya terlebih dahulu oleh PBN dan diwartakan seperti diperuntukan dalam Seksyen 64 KTN 1965. Sebaliknya bagi tanah yang berstatus Hutan Simpan Kekal (HSK) yang dibatalkan hendaklah dibuat penggantian seperti diperuntukkan dalam Seksyen 12 Akta Perhutanan 1974 (APN 1974).

1.4.4.1. Semakan Audit terhadap 71 permohonan di 5 PDT iaitu Tapah, Slim River, Gerik, Lenggong dan Pengkalan Hulu mendapati 60 daripada pemohon tersebut layak mendapat hak milik kerana telah menjelaskan bayaran Notis Borang 5A. Sebanyak 10 daripada 62 pemohon diluluskan sebelum tahun 2009 dan bakinya 52 diluluskan pada atau selepas tahun 2009. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Bilangan Permohonan Yang Diluluskan Untuk Pembangunan
Bagi Tahun Sebelum 2009 Hingga 2013

Pejabat Daerah Dan Tanah	Bilangan Permohonan Yang Lulus Untuk Pembangunan Mengikut Tahun					
	Sebelum 2009	2009	2010	2011	2012	2013
Tapah	6	4	6	10	4	2
Slim River	0	1	0	1	2	1
Gerik	2	2	5	3	5	3
Lenggong	0	1	0	0	0	0
Pengkalan Hulu	2	0	0	0	2	0
Jumlah	10	8	11	14	13	6

Sumber: PTG dan PDT Pengkalan Hulu, Gerik, Lenggong, Tapah dan Slim River

1.4.4.2. Lawatan Audit ke 20 lokasi projek meliputi 3 projek yang diluluskan sebelum tahun 2009 dan 17 projek pada atau selepas tahun 2009. Hasil lawatan Audit mendapati 9 projek telah dibangunkan seperti kelulusan MMK. Manakala 11 projek dengan keluasan 1,725.19 hektar termasuk projek yang diluluskan sebelum tahun 2009 masih belum dibangunkan dan 3 daripadanya adalah seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Status Pembangunan Projek Yang Diluluskan Sebelum Tahun 2009

Daerah	Tahun Lulus	Projek	Luas (ha)	Status Setakat 31 Disember 2014
Hulu Perak	1987	Kelapa Sawit dan Ternakan Lembu	91.36	Kelapa sawit tanpa ternakan lembu
Batang Padang	2004	Kompleks Logistik Tentera Darat	380.89	Belum dibangunkan
Hulu Perak	2006	Perindustrian Bersepadu	60.70	Belum dibangunkan

Sumber: PTG dan PDT Pengkalan Hulu, Gerik, Lenggong, Tapah dan Slim River

a. Pembangunan Pertanian Di Mukim Kerunai, Daerah Hulu Perak

- i. PBN melalui MMK bertarikh 14 Januari 1987 telah meluluskan Tanah Kerajaan seluas 91.36 hektar kepada Perbadanan Pembangunan Pertanian Negeri Perak (SADC) untuk pembangunan tanaman kelapa sawit untuk 1 lot tanah seluas 47.41 hektar dan 1 lot lagi seluas 43.95 hektar untuk ternakan lembu. Pada tahun 1998, MMK membatalkan kelulusan tersebut dan meluluskannya semula dengan pindaan keluasan, tempoh pajakan dan jenis hak milik. Kadar premium yang ditetapkan adalah RM200 seekar (0.405 hektar) untuk kedua-dua lot tersebut. Nilai premium bagi lot kelapa sawit berjumlah RM27,106 dan lot ternakan lembu berjumlah RM21,600. Namun, PBN telah memberikan kelonggaran kepada SADC untuk menjelaskan terlebih dahulu bayaran premium secara nominal sejumlah RM2 bagi 2 lot tersebut semasa menandatangani perjanjian dengan Kerajaan Negeri manakala bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh 5 tahun selepas pendaftaran Hak Milik Sementara.

- ii. Semakan Audit mendapati kawasan yang diluluskan untuk projek pembangunan pertanian ini masih berstatus tanah Rizab Padang Ragut yang telah diwartakan pada tahun 1925. Tiada bukti pembatalan perizaban dibuat sebelum pelupusan diluluskan. Semakan seterusnya mendapati hak milik sementara untuk 2 lot berkenaan masih belum dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah kerana kawasan yang terlibat masih belum dibatalkan status Rizab Padang Ragut. Dengan itu baki premium berjumlah RM0.45 juta dan cukai tanah tahunan yang patut dikenakan sejak tahun 1988 berjumlah RM0.26 juta tidak dapat dikutip. Lawatan Audit mendapati kedua-dua lot tersebut telah ditanam dengan kelapa sawit seperti di **Gambar 1.1** dan **Gambar 1.2**. Pihak SADC telah memajak kawasan berkenaan kepada pihak ketiga.

Gambar 1.1
Lot Kelapa Sawit



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Kerunai, Gerik
Tarikh: 25 September 2014

Gambar 1.2
Lot Ternakan Lembu



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Kerunai, Gerik
Tarikh: 25 September 2014

b. Pembangunan Kompleks Logistik, Sungkai

Pihak Berkuasa Negeri melalui MMK bertarikh 28 September 2004 meluluskan tanah seluas kira-kira 380.89 hektar kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan untuk Tapak Kompleks Logistik Tentera Darat di Mukim Sungkai, Daerah Batang Padang. Pecahan kelulusan tersebut meliputi Plot A seluas 107.55 hektar, Plot B seluas 174.20 hektar dan Plot C seluas 99.14 hektar. Semakan Audit mendapati premium dikira secara nominal dan hak milik telah didaftarkan, namun, tanah tersebut masih belum dibangunkan. Penjelasan lanjut adalah seperti berikut:

- i. Pentadbir Daerah Dan Tanah Batang Padang telah mengeluarkan 3 Notis Borang 5A bertarikh 22 Disember 2004 berjumlah RM0.76 juta dan bayaran notis tersebut dijelaskan pada 19 Januari 2005. Pada 1 Januari 2006 Pentadbir Tanah telah membuat semakan semula dan mendapati keluasan tanah berbeza mengakibatkan pertambahan kadar bayaran Notis Borang 5A berjumlah RM0.39 juta perlu dijelaskan sebelum pendaftaran Hak Milik Sementara. Pemeriksaan Audit mendapati Hak Milik Sementara telah didaftarkan pada 5 Januari 2011.
- ii. Lawatan Audit mendapati, pembangunan atas tanah masih belum dilaksanakan dan ditanam dengan kelapa sawit seperti di **Gambar 1.3** dan **Gambar 1.4**.

Gambar 1.3
Tanaman Baru Kelapa Sawit



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Sungkai
Tarikh: 4 November 2014

Gambar 1.4
Pokok Kelapa Sawit



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Sungkai
Tarikh: 4 November 2014

c. Pembangunan Kawasan Perindustrian Bersepadu Di Mukim Pengkalan Hulu

- i. Pihak Berkuasa Negeri melalui MMK bertarikh 20 Ogos 2003 meluluskan secara prinsip tanah seluas kira-kira 60.70 hektar di Mukim Pengkalan Hulu kepada syarikat swasta untuk tujuan tapak perusahaan yang meliputi sebahagian kawasan Rizab Melayu yang telah dibatalkan. Semakan Audit mendapati MMK Bil. 1452 bermesyuarat pada 9 Jun 2004 telah meluluskan pemberimilikan bagi tujuan Pembangunan Kawasan Perindustrian Bersepadu Mukim Pengkalan Hulu. Seterusnya MMK Bil. 694 bertarikh 2 Ogos 2006 bersetuju memberimilik kepada 5 syarikat swasta untuk membangunkan kawasan tersebut mengikut agihan lot yang ditetapkan. Syarikat-syarikat tersebut dikehendaki oleh PBN mengadakan pembangunan mengikut agihan plot selewat-lewatnya dalam tempoh 2 tahun selepas pendaftaran hak milik.
- ii. Lawatan Audit mendapati kawasan tersebut masih belum dibangunkan walaupun syarikat telah diberi kelonggaran terhadap kadar premium tanah perusahaan dikira mengikut kadar premium pertanian, mendapat remitan cukai tahunan untuk tempoh 3 tahun pertama dan dikecualikan bayaran ukur. Penjelasan lanjut adalah seperti berikut:
 - Pentadbir Tanah Pengkalan Hulu telah mengeluarkan 5 Notis Borang 5A bertarikh 29 September 2006 berjumlah RM0.11 juta meliputi cukai tahun pertama, premium, penyediaan dan daftar hak milik sementara dan hak milik tetap serta bayaran deraf yang dijelaskan pada 8 Disember 2006. Bayaran premium tanah yang dikenakan adalah mengikut kadar tanah pertanian iaitu RM2,000 sehektar dan telah dijelaskan. Hak milik sementara telah diluluskan pada tahun 2007.

- Terdapat bangunan kedai sedia ada milik Majlis Daerah Pengkalan Hulu (MDPH) yang menjalankan aktiviti perniagaan yang terdiri daripada 18 buah gerai, 3 unit bangunan dan pasar terbuka dengan kos pembinaan berjumlah RM0.98 juta seperti di **Gambar 1.5**. Pada 11 Oktober 2010, pihak MDPH telah menghantar surat kepada Pentadbir Tanah Pengkalan Hulu supaya diberikan pampasan berjumlah RM0.99 juta berikutan kehilangan hak ke atas bangunan gerai tersebut sejak tahun 2007. Nilai pampasan ditaksirkan oleh Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. Beberapa rundingan telah dibuat namun masalah pampasan masih belum selesai.



Gambar 1.5
Bangunan MDPH Di Lokasi Projek

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pengkalan Hulu
Tarikh: 23 September 2014

- Semakan Audit juga mendapati sebanyak 27 daripada 48 lot hak milik tanah telah dilucuthak melalui pemberitahuan Borang 8A dalam Warta Kerajaan Negeri Perak No. 2512 bertarikh 19 Disember 2013 kerana tidak menjelaskan tunggakan cukai dan denda berjumlah RM0.80 juta. Bagaimanapun, empat daripada 27 lot hak milik tanah telah membayar tunggakan cukai tanah berjumlah RM0.20 juta pada 11 April 2014. Pembayaran tunggakan cukai tanah ini adalah tidak teratur kerana perintah (Borang 8A) yang mengisytiharkan tanah itu terlucuthak kepada Kerajaan Negeri telah mula berkuatkuasa setelah Borang 8A diwartakan. Tempoh rayuan dan pembatalan pelucutan hak atau memberimilik semula kepada tuan punya terdahulu dengan terma-terma baru sebagaimana dinyatakan dalam Seksyen 132 dan 133 KTN 1965 sepatutnya terpakai.
- Lawatan Audit ke lokasi projek mendapati tiada kerja-kerja pembangunan dilaksanakan walaupun terdapat papan tanda jadual kerja kontraktor. **Gambar 1.6** dan **Gambar 1.7** adalah berkaitan.

Gambar 1.6
Papan Tanda Projek



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pengkalan Hulu
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 1.7
Lokasi Projek



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pengkalan Hulu
Tarikh: 23 September 2014

1.4.4.3. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, pembangunan di atas tanah yang telah diberimilik adalah di luar bidang kuasa Pentadbir Tanah melainkan terdapat tunggakan cukai tanah sahaja yang boleh diambil tindakan atau dirampas di bawah Seksyen 100, Kanun Tanah Negara. Selain itu, terdapat kesilapan teknikal dalam penyediaan pelan warta pembatalan. Bagaimanapun, pihak PTG dan PDT akan mengambil tindakan segera untuk membatalkan rizab tersebut. Bagi isu 27 lot hak milik tanah yang telah dilucuthak di projek pembangunan perindustrian di Pengkalan Hulu, berikut adalah penjelasannya.

- a. Pada tahun 2013, PDT Pengkalan Hulu telah mengeluarkan Notis 6A kepada 27 pemilik. Rampasan hanya dibuat terhadap 23 pemilik kerana 4 pemilik telah menjelaskan Notis 6A dalam tempoh yang ditetapkan. Notis 6A bagi 4 hak milik tersebut telah dibatalkan dalam daftar hak milik.
- b. Pihak PDT Pengkalan Hulu juga mengakui terlepas pandang dengan menghantar Notis 8A bagi 27 hak milik (termasuk 4 hak milik yang telah dibatalkan) kepada Percetakan Nasional Berhad untuk tujuan pewartaan.
- c. Pihak PDT Pengkalan Hulu dalam tindakan menarik balik atau membatalkan pewartaan bagi 4 hak milik tersebut.

1.4.4.4. Pembatalan Dan Penggantian Hutan Simpan Kekal Tidak Diwarta

Mengikut Seksyen 62(1) KTN 1965, PBN boleh dengan pemberitahuan dalam Warta merizabkan mana-mana tanah Kerajaan untuk apa-apa maksud awam. Mengikut Seksyen 64(2) KTN 1965 pula menyatakan apabila dicadangkan untuk membatalkan apa-apa perizaban maka notis cadangan itu hendaklah disiarkan dalam Warta bersekali dengan butir-butir mengenai masa dan tempat di mana satu siasatan akan dibuat oleh Pengarah Negeri. Pada tahun 2000 hingga 2010 PBN telah meluluskan pembatalan 4 kawasan Hutan Simpan Kekal (HSK) bagi tujuan pembangunan pertanian kelapa sawit dan getah. Semakan Audit mendapati tiada bukti menunjukkan pembatalan 3 kawasan

HSK seluas 3,854 hektar diwartakan dan semua HSK yang dibatalkan seluas 4,593 hektar telah dibuat penggantian sebagaimana kehendak Seksyen 11, Akta Perhutanan Negara 1984. Butiran HSK adalah seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Tanah Rizab Hutan Simpan Kekal Yang Dibatalkan

Bil.	Nama Rizab Hutan	Kelulusan MMK/ Tarikh	No. Warta Pembatalan	Luas (ha)
1.	Hutan Simpan Kekal Gunung Besout	Bil.1601/11.11.2009	Tiada	3,178
2.	Hutan Simpan Kekal Piah	Bil.1267/03/11/2009 12.11.2009	1263/22.4.2010	739
3.	Hutan Simpan Kekal Padang Chong	Bil. 1373/ 1.11.2000	Tiada	135
4.	Hutan Simpan Papulut	Bil.1615/ 24.3.2010	Tiada	541
Jumlah				4,593

Sumber: PTG, Pejabat Tanah Tapah dan Pejabat Tanah Slim River

1.4.4.5. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 29 Disember 2014, mengikut Seksyen 12, Akta Perhutanan Negara 1984 hanya menyatakan mana-mana kawasan tanah yang dikeluarkan daripada rizab HSK hendaklah diganti jika boleh oleh PBN. Penjelasan selanjutnya seperti berikut:

- a. **Tiada peruntukan undang-undang yang mewajibkan PBN untuk menggantikan semua kawasan tanah yang dikeluarkan daripada rizab HSK.**
- b. **Bagaimanapun, Kerajaan Negeri Perak telah menetapkan polisi untuk mengekalkan 50% daripada keluasan Negeri Perak sebagai kawasan HSK dan telah mencapai 46.8%.**
- c. **Pihak Berkuasa Negeri ada mewartakan semula HSK Amanjaya seluas 18,866 hektar di Mukim Belum dan Temenggor pada tahun 2013. Sebelum ini, kawasan tersebut adalah HSK yang dibatalkan bagi projek pembinaan Lebuhraya Timur Barat dan KESBAN.**

Pada pendapat Audit, pelaksanaan pembangunan tanah yang diberimilik adalah kurang memuaskan kerana sebahagiannya masih belum dilaksanakan.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi menambahbaik pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan adalah disyorkan Pejabat Daerah Dan Tanah mengambil tindakan seperti berikut:

1.5.1. Menguatkuasakan tempoh pembangunan tanah yang telah diberi milik supaya dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan sebagaimana perakuan PBN atau syarat

tersirat supaya pihak Kerajaan Negeri mendapat pulangan dalam bentuk cukai dan faedah lain daripada projek pembangunan tersebut.

1.5.2. Memastikan Notis Borang 5A dibuat bayaran dalam tempoh yang ditetapkan supaya hak milik dapat didaftarkan dan cukai tanah dapat dipungut.

MAJLIS BANDARAYA IPOH MAJLIS PERBANDARAN MANJUNG

2. PENGURUSAN PROJEK USAHASAMA PEMBANGUNAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berperanan untuk menyediakan kemudahan perbandaran seperti jalan Majlis, lampu jalan, pembentungan, memajukan kawasan awam seperti kawasan riadah, taman permainan kanak-kanak, bangunan perniagaan, perumahan dan sebagainya mengikut keadaan dan kesesuaian semasa. Pihak Berkuasa Tempatan juga memberi dan menyediakan perkhidmatan seperti pungutan dan melupus sampah, perkhidmatan tempat letak kereta, meluluskan pelan bangunan dan mengeluarkan lesen premis perniagaan. Bagi membiayai dan melaksanakan perkhidmatan tersebut, selain daripada menerima bantuan daripada Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan, PBT juga telah diberi kuasa melalui Seksyen 39 Akta Kerajaan Tempatan 1976 untuk memungut hasil seperti cukai, sewa, lesen dan semua caj atau keuntungan hasil daripada perkhidmatan PBT.

2.1.2. Selaras dengan perkembangan pembangunan semasa dan usaha untuk meningkatkan tahap perkhidmatan, PBT telah mengambil beberapa langkah positif melibatkan diri di dalam projek usahasama dengan pihak swasta bagi membangunkan tanah-tanah yang dimilikinya tanpa melibatkan pengambilan ekuiti. Berdasarkan Garis Panduan Permohonan Kelulusan Projek Penswastaan Bagi PBT Negeri Perak yang berkuatkuasa mulai 31 Januari 2011, sesuatu projek usahasama yang belum dilaksanakan antara PBT dan pihak swasta perlu dirujuk kepada Kerajaan Negeri di mana Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) akan bertindak sebagai urus setia Jawatankuasa Penswastaan Negeri Perak.

2.1.3. Bagi tempoh 2011 hingga 2014 terdapat 4 projek usahasama pembangunan komersil dan kedai pejabat yang dilaksanakan oleh Majlis Bandaraya Ipoh (MBI) dan 4 projek usahasama pembangunan bercampur, komersil, kedai pejabat dan *service apartment* oleh Majlis Perbandaran Manjung (MPM). Anggaran jumlah kos pembangunan bagi 8 projek tersebut adalah bernilai RM385 juta bagi tempoh 2011 hingga 2014 seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Projek-Projek Usahasama MBI Dan MPM Bagi Tempoh 2011 Hingga 2014

Bil.	PBT	Projek Usahasama Pembangunan	Tarikh Perjanjian Usahasama	Status Projek	Anggaran Jumlah Kos Projek (RM Juta)
1.		Projek Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 Ekar Bandar Ipoh Perak	12.12.2012	Dalam Pelaksanaan	164.55
2.		Projek Pembangunan Secara Usahasama 14 Unit Kedai Pejabat 2 Dan 3 Tingkat Di Lot 14975 Menglembu	5.11.2012	Dalam Proses Kelulusan Sijil Menduduki	12.95
3.	MBI	Projek Pembangunan 10 Unit Kedai Pejabat Di Atas Tanah Kerajaan Dan Tanah Rizab Majlis, Pekan Chemor	15.12.2011	Siap Tahun 2013	4.13
4.		Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat, 1 Unit Hotel 8 Tingkat Dan 1 Tingkat Bawah Tempat Letak Kereta Di Jalan Veerasamy/ Jalan Horley, Bandar Ipoh.	18.5.2009	Siap Tahun 2012	9.83
5.		Projek Pembangunan Bercampur Di Atas Tanah Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut, Manjung	4.5.2006	Tangguh Pelaksanaan	91.70
6.		Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Atas PT 6220 Jalan Senawi, Sitiawan	4.5.2006 & 18.3.2013	Dalam Pelaksanaan	5.69
7.	MPM	Projek Pembangunan Komersil Di Atas Tanah Seluas 4.21 Ekar Di Pekan Sitiawan	13.7.2011	Komponen Pulangan MPM Belum Siap Sepenuhnya	36.05
8.		Projek Pembangunan Service Apartment Di Atas Tanah Kerajaan Seluas 4.67 Ekar Mukim Lumut, Manjung	13.7.2011 & 23.3.2012	Dalam Pelaksanaan	60.72
Jumlah					385.62

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh Dan Majlis Perbandaran Manjung

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dilaksanakan untuk menilai sama ada pengurusan projek usahasama pembangunan di MBI dan MPM telah dilaksanakan dengan cekap dan teratur serta memberi pulangan yang setimpal kepada PBT.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan merangkumi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan projek usahasama pembangunan yang dilaksanakan oleh MBI dan MPM bagi tempoh 2011 hingga 2014. Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail projek berkaitan dengan perancangan dan dasar projek, pemilihan pemaju, dokumen Perjanjian Usahasama, undang-undang dan peraturan yang ditetapkan, manual prosedur kerja, rekod perakaunan serta dokumen berkaitan projek usahasama pembangunan yang dilaksanakan oleh MBI dan MPM. Pemilihan sampel pengauditan adalah 100% projek usahasama MBI dan 3 daripada 4 projek usahasama di MPM bagi tempoh 2011 hingga 2014. Selain itu, analisis Audit juga dibuat bagi menilai kecekapan dan keberkesanan prestasi projek. Lawatan Audit ke lokasi projek terpilih dan temu bual dengan pihak yang terlibat juga telah dijalankan. *Exit Conference* bersama Datuk Bandar Ipoh dan Setiausaha Majlis Perbandaran Manjung telah diadakan pada 23 Disember 2014.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan Julai hingga Oktober 2014 mendapati secara keseluruhannya pengurusan projek usahasama pembangunan MBI dan MPM adalah kurang memuaskan kerana terdapat beberapa kelemahan seperti berikut:

- Syarat dan terma perjanjian tidak memperuntukkan bagi kajian semula nilai pulangan projek.
- Pulangan projek usahasama yang tidak menguntungkan.
- Pelaksanaan projek tidak mengikut syarat dan peraturan yang ditetapkan.
- Tiada pemantauan terhadap projek yang dilaksanakan.

2.4.1. Syarat Perjanjian Tidak Memperuntukkan Bagi Kajian Semula Nilai Pulangan Projek

2.4.1.1. Arahan Perbendaharaan 176.1 menetapkan sebelum sesuatu kontrak formal disempurnakan oleh Pegawai Pengawal syarat-syarat dan terma-terma hendaklah dinyatakan dengan jelas bagi memastikan kepentingan Kerajaan terjamin dan terpelihara. Para 3.1(ii) Garis Panduan Permohonan Kelulusan Projek Penswastaan Bagi PBT Negeri Perak menetapkan bidang tugas Jawatankuasa Penswastaan Negeri adalah untuk menilai semua permohonan cadangan projek-projek penswastaan dari segi daya maju projek dan memberi manfaat terbanyak kepada Kerajaan Negeri. Semakan Audit mendapati beberapa penambahbaikan perlu dibuat terhadap Perjanjian Usahasama MBI dan MPM seperti di **Jadual 2.2** bagi memastikan projek-projek usahasama PBT memberi pulangan yang menguntungkan dan menjamin kepentingan Kerajaan.

Jadual 2.2
Klausa Perjanjian Yang Tidak Memberi Pulangan Menguntungkan
Dan Menjamin Kepentingan Kerajaan

Bil.	Nama Projek	Klausa Perjanjian	Penemuan Audit
1.	Projek Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 Ekar Bandar Ipoh Perak (MBI).	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Term of Reference</i> 3.4: Pulangan yang diberikan oleh Syarikat kepada MBI adalah pada 39.9% dari nilai tanah. • Para 4.3(c)(i): Wang sejumlah RM8.70 juta dibiayai oleh Syarikat sebagai sebahagian nilai tanah bagi tujuan komponen syarikat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiada klausa yang menunjukkan pengiraan pulangan kepada MBI mengambil kira faktor-faktor Nilai Pembangunan Kasar projek. <i>Term of Reference</i> juga terlalu umum. • Tiada justifikasi nilai tanah yang dibiayai oleh syarikat berjumlah RM8 juta menjamin kepentingan MBI memandangkan amaun berkenaan akan dikontrakan dengan jumlah kos pembangunan komponen MBI. • Secara keseluruhan perjanjian usahasama perlu dikaji semula bagi menjamin hak pemilikan tanah dan kepentingan MBI.
2.	Projek Pembangunan Secara Usahasama 14 Unit Kedai Pejabat 2 Dan 3 Tingkat Di Lot 14975 Menglembu (MBI).	Para 2: Syarikat diberi kuasa menjual semua lot kedai dengan mana-mana harga.	Tiada klausa yang membolehkan MBI menyemak semula nilai pulangan sekiranya terdapat sebarang pertambahan Nilai Pembangunan Kasar atau Hasil Jualan Semasa projek.
3.	Projek Pembangunan 10 Unit Kedai Pejabat Di Atas Tanah Kerajaan Dan Tanah Rizab Majlis, Pekan Chemor (MBI).	Para 2: Syarikat diberi kuasa menjual semua lot kedai dengan mana-mana harga.	Tiada klausa yang membolehkan MBI menyemak semula nilai pulangan sekiranya terdapat sebarang pertambahan Nilai Pembangunan Kasar atau Hasil Jualan Semasa projek.
4.	Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat, 1 Unit Hotel 8 tingkat dan 1 Tingkat Bawah Tempat Letak Kereta Di Jalan Veerasamy/ Jalan Horley, Bandar Ipoh (MBI).	<p>Para 3.3: Pihak Syarikat dianggap telah menyelesaikan sepenuhnya pulangan kepada MBI tertakluk kepada kelulusan asal sahaja.</p> <p>Para 4(k): Syarikat diberi kuasa menjual semua lot kedai dengan mana-mana harga.</p>	Tiada klausa yang membolehkan MBI menyemak semula nilai pulangan sekiranya terdapat sebarang pertambahan Nilai Pembangunan Kasar atau Hasil Jualan Semasa projek.

Bil.	Nama Projek	Klausa Perjanjian	Penemuan Audit
5.	Projek Pembangunan Bercampur Di Atas Tanah Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut, Manjung (MPM).	Para 1 dan 2: Pulangan kepada MPM tanah beserta bangunan Pasar Borong 5 ekar, Jeti Nelayan 5 ekar dan <i>Fishery Wharf & Business Park</i> 10 ekar bernilai RM12 juta.	Tiada klausa pembahagian pulangan mengambil kira faktor-faktor Nilai Pembangunan Kasar dan nilai tanah mengikut tahun semasa.
6.	Projek Pembangunan Komersil Di Atas Tanah Seluas 4.21 Ekar Di Pekan Sitiawan (MPM).	Para 4.1: Pulangan kepada MPM adalah 30% daripada keuntungan sebelum cukai.	Tiada klausa pembahagian pulangan mengambil kira faktor-faktor Nilai Pembangunan Kasar dan nilai tanah semasa.
7.	Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Atas PT 6220 Jalan Senawi, Sitiawan (MPM).	Para 4 Perjanjian Tambahan: Syarikat hendaklah menyiapkan 2 unit pulangan MPM dalam tempoh 24 bulan dari tarikh perjanjian. Jika gagal MPM hendaklah menjual tanah tersebut kepada Syarikat dengan harga RM1 juta sahaja.	Klausa perjanjian yang tidak menjamin pemilikan tanah dan menjaga kepentingan dari segi pulangan projek usahasama. Tiada klausa pembahagian pulangan mengambil kira faktor-faktor nilai tanah semasa atau Nilai Pembangunan Kasar.

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh dan Majlis Perbandaran Manjung

2.4.1.2. Mengikut maklum balas daripada MBI bertarikh 23 Disember 2014, pihak MBI akan melantik konsultan bagi projek-projek penswastaan pada masa akan datang sebagai salah satu keperluan kontrak.

2.4.1.3. Mengikut maklum balas daripada MPM bertarikh 23 Disember 2014, penamatan perjanjian sedang dilakukan bagi memastikan tiada kerugian di pihak MPM bagi projek usahasama pembangunan bercampur di atas tanah Kerajaan seluas 123 ekar Mukim Lumut, Manjung.

Pada pendapat Audit, syarat perjanjian usahasama tidak disediakan dengan teliti kerana tidak memperuntukan syarat supaya nilai pulangan projek boleh dikaji semula supaya pembahagian keuntungan projek usahasama tidak berat sebelah.

2.4.2. Projek Usahasama Pembangunan Tidak Mendapat Pulangan Setimpal

2.4.2.1. Projek Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 Ekar Bandar Ipoh

- a. Pelantikan Syarikat Sycal Berhad (SSB) telah diluluskan melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) Bil. 1683 bertarikh 28 Disember 2011 dan disahkan pada 4 Januari 2012. Perjanjian yang ditandatangani oleh MBI dengan SSB pada 12 Disember 2012 menetapkan 3 komponen terdiri daripada komponen pulangan projek

kepada MBI, komponen yang perlu dibayar oleh MBI dan komponen pulangan kepada SSB yang dilantik seperti di **Jadual 2.3**.

Jadual 2.3
Komponen Pembinaan Bagi Projek Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Antara MBI dan Syarikat Sycal Berhad

Bil.	Komponen Pulangan Kepada MBI	Komponen DiBayar MBI	Komponen Pulangan Kepada Syarikat	
1.	<i>One Malaysia Street Mall</i>	<i>Grand Ballroom</i>	1 Blok Hotel 18 Tingkat	
2.	1 Pejabat Pengurusan Aras 1	Dewan Pameran	1 Blok <i>Service Apartment</i> 17 Tingkat	
3.	1 Bilik Mesyuarat Aras 2	480 Petak Tempat Letak Kereta	Kedai – Kedai Perniagaan	
4.	8 Bilik Sindiket Aras 2		282 Petak Tempat Letak Kereta	
5.	Surau Lelaki Dan Perempuan Aras 5			
6.	Tandas Awam Aras 5			
7.	Jalan Selebar 50 kaki			
8.	1 Skrin <i>Light Emitting Diode</i> (LED) Bersaiz 20' x 10'			
9.	2 Unit Kedai Perniagaan			
10.	Taman Bougainvillea Aras 3			
Anggaran Jumlah Nilai Pulangan Kepada MBI dan SSB serta Yang Perlu Dibayar Oleh MBI (RM Juta)				
	4.01*		57.87**	99.50***

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh, Perunding Pace Structures dan Syarikat Sycal Berhad

- b.** Selain itu, Perjanjian Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 Ekar Bandar Ipoh turut menetapkan perkara-perkara berikut:
- i.** Para F(iii): Kos pembangunan bagi komponen MBI yang dianggarkan berjumlah RM4.01 juta akan dibiayai oleh Syarikat dan anggaran nilai berjumlah RM6.3 juta tertakluk kepada nilai akhir oleh jurunilai bebas yang akan dilantik oleh SSB dengan persetujuan MBI.
 - ii.** Para I: Syarikat akan diberikan penyewaan Pusat Konvensyen selepas siap selama 8 tahun dengan kadar sewa RM2 juta setahun. Jumlah sewa bagi 6 tahun yang berjumlah RM12 juta akan dibayar terdahulu untuk membiayai sebahagian kos pembangunan komponen MBI.
 - iii.** Para 4.1: Syarikat telah mengemukakan kepada MBI satu cadangan kos pembangunan setakat tarikh perjanjian ditandatangani pada 12 Disember 2012, jumlah kos bagi komponen MBI adalah RM57.87 juta.

- iv. Para 4.3(a): MBI hendaklah membayar kepada Syarikat wang sejumlah RM37 juta daripada jumlah kos pembangunan komponen MBI sebagai sumbangan tunai projek usahasama.
 - v. Baki kos pembangunan komponen MBI berjumlah RM8.87 juta akan dibiayai oleh Syarikat sebagai bayaran bagi nilai tanah untuk tujuan pembangunan komponen Syarikat yang terdiri daripada Hotel dan *Service Apartment*.
- c. Berdasarkan Para 4.1, perjanjian usahasama, kos pembangunan komponen MBI berjumlah RM57.87 juta adalah terdiri daripada kos pembinaan *Grand Ballroom*, Dewan Pameran dan 480 petak tempat letak kereta. Selain daripada sumbangan tanah bernilai RM13.8 juta, Majlis Bandaraya Ipoh didapati turut memberi sumbangan tunai melalui pinjaman dengan Kerajaan Negeri sejumlah RM37 juta atau 63.9% daripada jumlah kos pembangunan komponen MBI. Syarikat Sycal Berhad hanya menanggung kos pembangunan sejumlah RM20.87 juta atau 36.1%. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati jumlah sebenar yang dibiayai melalui kontra kos pembangunan komponen MBI oleh SSB hanya RM8.87 juta atau 15.3% memandangkan baki adalah sejumlah RM12 juta yang dibiayai oleh SSB sebenarnya merupakan hasil terdahulu sewaan Pusat Konvensyen MBI yang diberikan kepada SSB bagi tempoh 6 tahun akan datang. Semakan Audit turut mendapati tiada justifikasi terhadap nilai tanah yang dibiayai SSB berjumlah RM8.87 juta untuk pembinaan komponen SSB seperti yang ditetapkan di dalam perjanjian usahasama.
- d. Analisis Audit terhadap kadar pulangan dibuat berdasarkan peratus sumbangan oleh MBI berjumlah RM65.05 juta atau 39.5% berbanding anggaran jumlah kos pembangunan kasar bagi menyiapkan semua komponen projek iaitu berjumlah RM164.55 juta. Adalah didapati pulangan projek usahasama ini sangat rendah memandangkan MBI hanya menerima pulangan dengan anggaran kos sejumlah RM4.01 juta atau 2.4% seperti di **Jadual 2.4**. Tiada bukti penilaian pulangan dibuat oleh MBI berdasarkan Nilai Pembangunan Kasar keseluruhan bangunan di atas tanah seluas 3.15 ekar tersebut sebelum perjanjian projek usahasama ditandatangani. Selain itu, tiada Nilai Pembangunan Kasar keseluruhan projek dikemukakan kepada pihak Audit sehingga tarikh akhir pengauditan.

Jadual 2.4
Analisis Peratus Pulangan Berdasarkan Perbandingan Kos

Bil.	Butiran Kos	Amaun (RM Juta)
1.	Kos Ditanggung MBI Dan Nilai Sumbangan Untuk Projek Usahasama	
	Kos Pembinaan <i>Grand Ballroom</i> , Dewan Pameran Dan 480 Tempat Letak Kereta	49.17
	Tanah (Nilaian Tahun 2011)	13.84
	Kos Pra-Pembangunan*	2.04
Jumlah Nilai Sumbangan MBI		65.05

Bil.	Butiran Kos	Amaun (RM Juta)
2.	Kos Pembangunan Oleh Syarikat Sycal Berhad bagi Komponen Syarikat	99.50
Anggaran Jumlah Kos Pembangunan Kasar		164.55
3.	Kos Pembangunan Bagi Pulangan MBI	4.01
	Butiran	Peratus
4.	Peratus Kos Sumbangan MBI	39.5%
5.	Peratus Pulangan Diterima MBI Berbanding Anggaran Jumlah Kos Pembangunan Kasar	2.4%

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh, Perunding Pace Structures dan Syarikat Sycal Berhad

* Kos Pra-Pembangunan: Kos Premium Tanah dan Bayaran Yuran Perunding, Peguam, Penilaian, Jurukur Tanah

- e. **Mengikut maklum balas MBI bertarikh 24 Disember 2014, pada dasarnya MBI melalui Mesyuarat Jawatankuasa Penasihat Pembangunan Hartanah Dan Penswastaaan telah memutuskan dan mengesyorkan 2 syarikat iaitu Syarikat Beta World Devisified Sdn. Bhd. dan Syarikat Sycal Berhad. Satu Mesyuarat yang diadakan pada 24 Mei 2011 dan diPengerusikan oleh Pengarah Jabatan Kerja Raya (JKR) Negeri Perak berpandangan bahawa Syarikat Beta World Devisified Sdn. Bhd. masih belum bersedia untuk mengendalikan pembangunan ini. Setelah perjanjian dimeterai pada 12 Disember 2012, Syarikat Sycal Berhad belum mengemukakan maklumat Nilai Pembangunan Kasar keseluruhan kepada MBI.**

2.4.2.2. Projek Pembangunan Secara Usahasama 14 Unit Kedai Pejabat 2 Dan 3 Tingkat Di Lot 14975, Menglembu

- a. Syarat iklan cadangan pembangunan projek usahasama ini telah menetapkan pulangan minima kepada MBI perlu 25% daripada jumlah keuntungan bersih berbanding 75% pulangan oleh syarikat usahasama. Majlis Bandaraya Ipoh telah melantik Pahlawan Fizik Sdn. Bhd. (PFSB) sebagai pemaju bagi Projek Pembangunan Secara Usahasama 14 Unit Kedai Pejabat 2 dan 3 Tingkat, di Menglembu melalui surat tawaran bertarikh 18 Mei 2012. Perjanjian usahasama antara kedua pihak telah ditandatangani pada 5 November 2012. Semakan Audit mendapati pulangan projek usahasama ini tidak menguntungkan kerana MBI hanya menerima wang tunai berjumlah RM0.93 juta berbanding sumbangan tanah bernilai RM2.04 juta. Peratus pulangan juga adalah rendah iaitu hanya 6.2% daripada nilai pembangunan kasar berjumlah RM15.06 juta. Analisis perbandingan peratus pulangan berdasarkan nilai sumbangan tanah oleh MBI dan Nilai Pembangunan Kasar projek adalah seperti di **Jadual 2.5**.

Jadual 2.5
Perbandingan Nilai Sumbangan MBI Dan Peratus Pulangan Projek Kepada MBI

Bil.	Nilai Sumbangan Oleh MBI		Peratus Pulangan Berdasarkan Nilai Pembangunan Kasar Projek	
1.	Nilai Sumbangan oleh MBI	RM3.83 juta	Nilai Pulangan (Wang Tunai)	RM0.93 juta
2.	Jumlah Kos Pembangunan Kasar	RM12.63 juta	Jumlah Nilai Pembangunan Kasar	RM15.06 juta
3.	Peratus Sumbangan Oleh MBI	30.3%	Peratus Pulangan Oleh MBI	6.2%

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh

- b. Mengikut maklum balas MBI bertarikh 24 Disember 2014, jumlah pulangan berdasarkan tawaran asal adalah RM2.7 juta termasuk bayaran premium RM1.78 juta yang akan dibayar oleh PFSB. Bagaimanapun, berdasarkan keputusan mesyuarat antara MBI dan PFSB pada 24 Oktober 2012, MBI akan membayar premium dan jumlah lain yang dinyatakan dalam Borang Notis 5A. Memandangkan premium dibayar oleh MBI, pulangan yang diterima adalah selepas ditolak bayaran premium iaitu RM0.93 juta sahaja.**

2.4.2.3. Projek Pembangunan 10 Unit Kedai Pejabat Di Atas Tanah Kerajaan Dan Tanah Rizab Majlis, Pekan Chemor

- a.** Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) Bil. 1678 bertarikh 16 November 2011 telah memilih Milan Properties Sdn. Bhd. (MPSB) sebagai pemaju bagi melaksanakan Projek Pembangunan 10 Unit Kedai Pejabat Di Atas Tanah Kerajaan Dan Tanah Rizab seluas 0.37 ekar di Pekan Chemor. Semakan Audit mendapati pulangan projek usahasama ini tidak menguntungkan kerana MBI hanya menerima wang tunai sejumlah RM0.99 juta iaitu 16.4% daripada hasil jualan. Pulangan ini adalah rendah berbanding nilai sumbangan oleh MBI berjumlah RM1.50 juta atau 36.3% yang terdiri daripada nilai tanah sejumlah RM0.79 juta dan bayaran premium sejumlah RM0.71 juta. Perbandingan nilai sumbangan MBI daripada jumlah keseluruhan kos pembangunan projek adalah seperti di **Jadual 2.6**.

Jadual 2.6
Perbandingan Nilai Sumbangan MBI Dan Peratus Pulangan Projek Kepada MBI

Bil.	Peratus Nilai Sumbangan Oleh MBI		Peratus Pulangan Berdasarkan Nilai Pembangunan Kasar Projek	
1.	Nilai Sumbangan oleh MBI	RM1.50 juta	Nilai Pulangan (Wang Tunai)	RM0.99 juta
2.	Jumlah Kos Pembangunan Kasar	RM4.13 juta	Jumlah Nilai Pembangunan Kasar	RM6.04 juta
3.	Peratus Sumbangan Oleh MBI	36.3%	Peratus Pulangan Oleh MBI	16.4%

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh

- b. **Mengikut maklum balas MBI bertarikh 24 Disember 2014, pulangan oleh MBI pada tahun 2012 adalah berjumlah RM1.7 juta termasuk RM0.71 juta bayaran premium. Bagaimanapun, premium dibayar oleh MBI menyebabkan pulangan yang diterima adalah selepas ditolak bayaran premium iaitu hanya RM0.99 juta.**

2.4.2.4. Projek Pembangunan Di Jalan Veerasamy/Jalan Horley, Bandar Ipoh

- a. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) Bil. 1563 bertarikh 31 Oktober 2008 telah meluluskan cadangan membangunkan tanah seluas 0.59 ekar di atas Lot 154584 di Jalan Veerasamy/Jalan Horley, Bandar Ipoh. Pembangunan ini terdiri daripada pembinaan 9 unit Kedai Pejabat 3 tingkat, satu unit Hotel 8 tingkat dan satu tingkat bawah tempat letak kereta. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri telah bersetuju dengan cadangan syarikat pemaju yang menetapkan peratus pulangan kepada MBI adalah 20.9% daripada Nilai Pembangunan Kasar yang berjumlah RM12.62 juta. Semakan Audit mendapati pulangan oleh MBI bernilai RM3.47 juta atau 16.6% lebih rendah berbanding dengan peratus pulangan yang dipersetujui oleh MMK sebanyak 20.9%. Selain itu, peratus pulangan 16.6% juga didapati rendah berbanding peratus sumbangan iaitu 13.4% oleh MBI yang terdiri daripada nilai tanah sejumlah RM1.32 juta. Tiada semakan semula terhadap pengiraan peratus pulangan setelah projek usahasama siap memandangkan anggaran Nilai Pembangunan Kasar asal projek telah meningkat daripada sejumlah RM12.62 juta kepada RM20.87 juta seperti di **Jadual 2.7**.

Jadual 2.7
Perbandingan Nilai Sumbangan MBI dengan Nilai Pulangan Projek Kepada MBI

Bil.	Peratus Nilai Sumbangan Oleh MBI (RM Juta)		Peratus Pulangan Berdasarkan Nilai Pembangunan Kasar Projek	
1.	Nilai Tanah MBI	1.32	Nilai Pulangan	(RM Juta)
			(i) Kedai Pejabat	2.38
			(ii) Wang Tunai	0.70
			(iii) 2 Petak Tempat Letak Kereta	0.03
			(iv) Premium	0.36
			Jumlah Nilai Pulangan	3.47
2.	Jumlah Kos Pembangunan Kasar	9.83	Jumlah Nilai Pembangunan Kasar	20.87
3.	Peratus Sumbangan MBI	13.4%	Peratus Pulangan Kepada MBI	16.6%

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh

- b. **Mengikut maklum balas MBI pada 23 Disember 2014, keputusan MBI melaksanakan projek ini secara dalaman dengan kelulusan MMK oleh kerana cadangan pembangunan ini adalah sebelum tahun 2010 yang mana tiada terma rujukan bagi Jawatankuasa Penswastan Negeri Perak untuk digunapakai.**

- c. Perjanjian Usahasama antara MBI dan Cita Hidup Sdn. Bhd. (CHSB) menetapkan 2 unit kedai pejabat 3 tingkat adalah antara pulangan projek usahasama kepada MBI. Pada 16 Januari 2013, satu perjanjian penyewaan 2 unit kedai pejabat berkenaan telah ditandatangani antara MBI dan Syarikat Fe Foot Reflexology Centre (FFRC) bagi tempoh 3 tahun mulai 1 Oktober 2012 hingga 30 September 2015 dengan kadar sewaan sejumlah RM7,000 sebulan. Semakan Audit mendapati FFRC hanya membuat bayaran sejumlah RM7,000 bagi bulan pertama. Pengecualian 2 bulan sewaan iaitu bagi bulan November dan Disember 2012 berjumlah RM14,000 diberi oleh MBI kepada FFRC kerana kerja-kerja pengubahsuaian. Semakan lanjut Audit mendapati tiada bayaran sewa diterima oleh MBI bagi tempoh 11 bulan yang berjumlah RM77,000 mulai bulan Januari 2013 hingga notis pengosongan kedai pejabat dikeluarkan oleh MBI pada November 2013. Memandangkan tiada tindakan penamatan perjanjian sewaan diambil oleh MBI sehingga tarikh akhir pengauditan, jumlah tunggakan sewaan telah meningkat kepada RM0.15 juta iaitu bagi tempoh 21 bulan mulai Januari 2013 hingga September 2014. Lawatan Audit pada 22 Ogos 2014 mendapati unit tersebut masih tiada penyewa dan MBI masih gagal memungut tunggakan sewa daripada FFRC dan tindakan mengikut undang-undang masih belum diambil.
- d. **Mengikut maklum balas MBI bertarikh 23 Disember 2014, berdasarkan keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Task Force pada 17 April 2014, MBI melalui Pejabat Penasihat Undang-Undang telah mengeluarkan surat pada 26 Mei 2014 bersetuju mempertimbangkan penyambungan penyewaan dengan syarat Syarikat membayar keseluruhan tunggakan. MBI tidak menerima apa-apa maklum balas daripada penyewa. Pihak MBI telah melantik firma guaman bagi menuntut jumlah tunggakan melalui tindakan mahkamah yang dijangka dimulakan pada Januari 2015.**

2.4.2.5. Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Atas PT 6220 Jalan Senawi, Sitiawan

- a. Sebuah syarikat pemaju telah dilantik oleh MPM melalui Jawatankuasa Kecil Sebut Harga dan Lembaga Tender Bil. 5 Tahun 2005 bertarikh 15 Julai 2005 bagi melaksanakan Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat di atas tanah seluas 0.61 ekar yang bernilai RM1.59 juta di Jalan Senawi, Sitiawan. Berdasarkan perjanjian pertama bertarikh 4 Mei 2006, pulangan kepada MPM adalah 25% daripada hasil jualan atau wang tunai berjumlah RM1 juta tertakluk kepada amaun yang paling tinggi. Tempoh pembangunan adalah 24 bulan dari tarikh kelulusan Pelan Bangunan pada 11 Julai 2011. Bagaimanapun, syarikat pemaju tersebut telah gagal menyiapkan projek yang sepatutnya siap pada 11 Julai 2013 sehingga menyebabkan perjanjian tambahan ditandatangani pada 18 Mac 2013 dan mengubah bentuk pulangan MPM daripada wang tunai kepada 2 unit kedai pejabat bernilai RM1.11 juta. Tempoh sepatutnya siap projek adalah pada 18 Mac 2015 iaitu 24 bulan dari tarikh perjanjian tambahan. Lawatan Audit pada 30 September 2014 mendapati 2

unit kedai pejabat milik MPM belum siap manakala baki 7 unit kedai pejabat masih tidak dibina. Tapak bagi pembinaan 7 unit kedai tersebut adalah seperti di **Gambar 2.1** dan **Gambar 2.2**. Semakan Audit turut mendapati bayaran deposit berjumlah RM15,000 bagi 5 daripada 7 lot kosong kedai pejabat berkenaan telah diterima oleh syarikat pemaju. Berdasarkan surat tawaran pembelian, jumlah jualan yang bakal diterima oleh syarikat pemaju adalah berjumlah RM2.87 juta.

Gambar 2.1
2 Unit Kedai Pejabat
Belum Siap



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pekan Sitiawan
Tarikh: 30 September 2014

Gambar 2.2
7 Unit Kedai Pejabat
Yang Masih Belum Dibina



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pekan Sitiawan
Tarikh: 30 September 2014

- b. **Mengikut maklum balas MPM bertarikh 23 Disember 2014, perjanjian tambahan terpaksa ditandatangani pada tahun 2013 disebabkan projek telah lama tertangguh dan pihak pemaju hanya setuju membina 2 unit sahaja untuk MPM.**

2.4.2.6. Projek Pembangunan Komersil Di Atas Tanah Seluas 4.21 Ekar Di Pekan Sitiawan

- a. Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 1016 bertarikh 27 April 2011 telah meluluskan cadangan pembangunan 44 unit kuarters di atas tanah seluas 4.21 ekar secara usahasama antara MPM dan syarikat pemaju. Berdasarkan Perjanjian Usahasama yang ditandatangani pada 13 Julai 2011, kadar pulangan kepada MPM yang dipersetujui MMK adalah seperti di **Jadual 2.8**. Cadangan pembangunan komersil di atas tanah 44 unit kuarters berkenaan adalah terdiri daripada beberapa kategori kedai pejabat seperti di **Jadual 2.9**.

Jadual 2.8
Pulangan Projek Usahasama Pembangunan Kepada MPM

Bil.	Pulangan Berdasarkan Syarat-Syarat Perjanjian	Nilai (RM Juta)
1.	Sejumlah 30% daripada Untung Kasar Sebelum Cukai	0.68*
2.	Pembinaan 44 Unit Kuarters Kerajaan Mengikut Spesifikasi Kelas G Dengan Keluasan Bangunan 110 meter persegi	6.14**
3.	Pembinaan Pejabat Baru Dan Stor Kenderaan	0.96
4.	Pemberian Saguhati Sejumlah RM500 sebulan sebagai bayaran sewa kepada 44 Penghuni Kuarters Bagi Tempoh 36 bulan	0.79
Jumlah		8.57

Sumber: Majlis Perbandaran Manjung

* Nota: Amaun Anggaran Kerana Akaun Muktamad Projek Masih Belum Siap

** Nota: Amaun Anggaran Nilai Kuarters Pada Tahun 2011

Jadual 2.9
Kategori Pembangunan Komersil Di Atas Tanah 44 Unit Kuarters

Bil.	Kategori Kedai Pejabat	Keluasan (Meter Persegi)	Bilangan Unit	Nilai Jualan (RM Juta)
1.	Kedai Pejabat 2 Tingkat Lot Tengah	3,571	28	12.09
2.	Kedai Pejabat 3 Tingkat Lot Tengah	1,173	13	9.22
3.	Kedai Pejabat 2 Tingkat Lot Tepi	244	2	0.98
4.	Kedai Pejabat 3 Tingkat Lot Tepi	265	2	0.92
5.	Kedai Pejabat 2 Tingkat Lot Sudut	649	3	2.24
6.	Kedai Pejabat 3 Tingkat Lot Sudut	578	3	2.68
Jumlah			51	28.13

Sumber: Majlis Perbandaran Manjung

- b. Berdasarkan keputusan Jawatankuasa Penswastaan Negeri Perak Bil. 4/2010 bertarikh 14 Januari 2011, pulangan kepada MPM perlu bergantung kepada penilaian tanah semasa daripada Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta (JPPH) di mana pulangan hendaklah melebihi atau setaraf dengan nilai tanah semasa. Semakan Audit mendapati nilai pulangan projek usahasama ini kepada MPM adalah tidak menguntungkan memandangkan MPM hanya menerima bangunan pejabat baru dan stor kenderaan yang dianggarkan bernilai RM0.96 juta setakat 30 September 2014. Peratus pulangan kepada MPM tanpa pembinaan 44 unit kuarters hanya dianggarkan bernilai RM2.64 juta atau 9.4% berbanding sumbangan tanah bernilai RM6.29 juta seperti di **Jadual 2.10**. Semakan Audit mendapati syarikat pemaju telah menjual 50 unit daripada 51 unit kedai pejabat di tapak pembangunan komersil seluas 4.21 ekar berkenaan dengan Nilai Pembangunan Kasar sejumlah RM28.13 juta.

Jadual 2.10
Pengiraan Peratus Pulangan Projek Usahasama Yang Tidak Menguntungkan

Bil.	Butiran	Nilai Pulangan (RM Juta)	Status Penerimaan Pulangan Sehingga 30 Oktober 2014
1.	30% daripada Untung Kasar Sebelum Cukai	0.68	Belum Di Terima Oleh MPM
2.	44 Unit Kuarters	-	Belum Di Bina
3.	Bangunan Pejabat Baru Dan Stor Kenderaan	0.96	Siap Masih Belum Di Duduki
4.	Pemberian Saguhati Sejumlah RM600 Sebulan Sebagai Bayaran Sewa Bagi Tempoh 36 Bulan (Disember 2011 Hingga November 2014) Dan Bayaran Perpindahan Sejumlah RM600 Kepada 45 Penghuni Kuarters	1.00	MMK 1786 Bertarikh 14 Ogos 2014 Memutuskan KBSB Meneruskan Bayaran Sewa Rumah Sehingga Pembinaan Kuarters Siap Sepenuhnya.
5.	Anggaran Nilai Pembangunan Kasar	28.13	Telah Jual 50 Unit Daripada 51 Unit Kedai Pejabat
Peratus Pulangan Oleh MPM Tanpa Pembinaan 44 Unit Kuarters			9.4%

Sumber: Majlis Perbandaran Manjung

- c. Semakan Audit turut mendapati tiada Laporan Penilaian lengkap bagi tanah seluas 4.21 ekar yang telah dinilai dengan nilai berjumlah RM6.29 juta oleh JPPH Negeri Perak. Berdasarkan amaun penilaian ini, MPM didapati telah menyumbang sebanyak 19.6% daripada kos keseluruhan pembangunan berjumlah RM32.14 juta dan pulangan yang diterima hanya 9.4% daripada jumlah Nilai Pembangunan Kasar.
- d. **Mengikut maklumbalas MPM bertarikh 23 Disember 2014, penilaian projek dibuat oleh Jawatankuasa Penswastan Negeri mengikut kadar penilaian tanah JPPH Negeri Perak iaitu RM6.29 juta. Kadar ini juga telah diangkat oleh Jawatankuasa kepada MMK seperti yang diluluskan MMK berhubung penswastan berkenaan.**

Pada pendapat Audit, pelaksanaan projek-projek pembangunan secara usahasama di MBI dan MPM tidak memberikan pulangan yang setimpal kepada kedua-dua PBT. Selain itu, garis panduan Penswastan yang dikeluarkan tidak menetapkan pulangan projek usahasama perlu mengambil kira Nilai Pembangunan Kasar atau setaraf nilai tanah semasa.

2.4.3. Pelaksanaan Projek Tidak Mengikut Syarat Dan Peraturan Yang Ditetapkan

2.4.3.1. Pindaan Kepada Pelan Bangunan

a. Projek Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 Ekar Bandar Ipoh

- i. Para 7.1(a) & (b) Perjanjian Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 ekar Bandar Ipoh, Perak menetapkan bangunan di dalam komponen MBI hendaklah disempurnakan dalam tempoh 24 bulan dari tarikh kelulusan penuh Pelan Bangunan. Semakan Audit mendapati kelulusan Kebenaran Merancang pada 11 Disember 2012 dan Pelan Bangunan pada 8 Februari 2013 menetapkan projek usahasama ini di bina seperti di **Jadual 2.11**. Lawatan Audit pada 21 Ogos 2014 mendapati pembinaan sedang dalam pelaksanaan sehingga Aras 3 adalah tidak mengikut Pelan Bangunan yang diluluskan pada 8 Februari 2013. Tiada kelulusan Pelan Bangunan baru oleh MBI yang membenarkan perubahan Aras 1A dan tiada pembinaan *Basement 2* dikeluarkan. Selain itu, semakan oleh perunding yang dilantik oleh MBI turut mendapati kesan pengurangan daripada 2 *Basement* kepada 1 *Basement* dan terdapat pengurangan kos sejumlah RM1.66 juta yang akan turut mengurangkan jumlah kos kontrak asal RM57.87 juta kepada RM56.20 juta. Bagaimanapun semakan Audit mendapati tiada bukti kajian semula dijalankan terhadap kos pembangunan yang dilaksanakan oleh MBI dan Syarikat Sycal Berhad (SSB).

Jadual 2.11
Komponen Pembangunan Laman Bougainvillea

Bil.	Tingkat	Kegunaan Bangunan Mengikut Pelan Bangunan	Status Pembinaan Semasa Lawatan Audit Pada 21 Ogos 2014
1.	<i>Basement 2</i>	Tempat Letak Kereta MBI	Tidak Di Bina
2.	<i>Basement 1</i>	Tempat Letak Kereta MBI	Ditukar Kepada Tempat Letak Kereta Syarikat Sycal Berhad
3.	Aras 1	Ruang Komersil, Pusat Pameran, Lobi Utama	Tiada Perubahan Kegunaan Bangunan
4.	Tiada Dalam Pelan Bangunan		Wujud Aras 1A
5.	Aras 2	Ruang Komersil, Restoran Pejabat Hotel	Ditukar Kepada Tempat Letak Kereta MBI
6.	Aras 3	Ruang Komersil, Lobi Pra-Fungsi, Taman Bougainvillea	Ditukar Kepada Tempat Letak Kereta MBI dan Taman Bougainvillea
7.	Tiada Dalam Pelan Bangunan		Wujud Aras 3A
8.	Aras 4 - 6	<i>Grand Ballroom</i> , Kolam Renang, Surau MBI, Tandas MBI, Pejabat	Tiada Perubahan
9.	Aras 7 - 17	<i>Small Office Home Office (SOHO)</i>	Pertambahan Tingkat Kepada Aras 7 – 21
10.	Aras 7 - 18	Hotel	Pertambahan Tingkat Kepada Aras 7 – 23

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh

- ii. **Mengikut maklum balas MBI bertariikh 24 Disember 2014, Majlis Bandaraya Ipoh secara prinsip telah bersetuju dengan permohonan SSB bagi pindaan pelan disebabkan faktor keselamatan pembangunan dan bangunan sedia ada di sekitar kawasan projek dengan syarat pihak SSB perlu mengemukakan pelan pindaan dan kos projek secara keseluruhan. Namun demikian pihak SSB masih gagal mengemukakan kos keseluruhan projek. Mesyuarat Jawatankuasa Tujuan-Tujuan Khas di peringkat MBI pada 14 November 2014 bersetuju memuktamadkan pengurangan kos sejumlah RM1.66 juta dan memperakukan perubahan pelan pindaan. Isu pelan pindaan telah diarahkan dibincangkan semula berdasarkan taklimat bersama Kerajaan Negeri yang dipengerusikan oleh YB. Setiausaha Kerajaan Negeri yang telah diadakan pada 10 Disember 2014.**

b. Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Atas PT 6220 Jalan Senawi, Sitiawan

- i. Berdasarkan kelulusan Pelan Bangunan oleh MPM bagi Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat Di Jalan Senawi, Sitiawan, syarikat pemaju yang dilantik perlu membina 9 unit kedai pejabat dalam tempoh 24 bulan dari tarikh kelulusan pelan bangunan pada 11 Julai 2011. Bagaimanapun, lawatan Audit pada 30 September 2014 mendapati hanya 2 unit kedai pejabat yang akan menjadi pulangan kepada MPM yang sedang dalam pembinaan seperti di **Gambar 2.3**. Tiada bukti pindaan Pelan Bangunan dikemukakan oleh syarikat pemaju kepada MPM.



Gambar 2.3
Pembinaan 2 Unit Kedai Pejabat
Tidak Mengikut Pelan Bangunan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pekan Sitiawan
Tarikh: 30 September 2014

- ii. **Mengikut maklum balas MPM bertariikh 5 Mac 2015, pindaan terhadap Pelan Pembangunan berhubung pembinaan 9 Unit Kedai Pejabat 2 Tingkat tidak diperlukan kerana pihak pemaju telah bersetuju untuk membina 2 unit kedai pejabat milik MPM terlebih dahulu dan baki 7 unit milik pemaju akan dibina selepas hak milik berasingan diperolehi seperti keperluan pemaju.**

2.4.3.2. Pembangunan Tidak Mengikut Syarat Nyata Tanah

- a. Para 4.1(i) Garis Panduan Permohonan Kelulusan Projek Penswastan Bagi PBT Negeri Perak menetapkan PBT hendaklah memastikan tanah atau projek yang dicadangkan untuk projek penswastan adalah milik penuh PBT. Selain itu, Seksyen 124 Kanun Tanah Negara 1965 menetapkan sebarang pembangunan atau penggunaan tanah selain daripada yang dibenarkan adalah suatu pelanggaran syarat dan boleh diambil tindakan di bawah Bab 5, Bahagian Tujuh Kanun Tanah Negara 1965. Pada 18 November 2009, Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 1601 telah bersetuju memberimilik tanah seluas 128,000 kaki persegi kepada MBI di atas syarat nyata sebagai kemudahan awam-dewan serbaguna. Semakan Audit mendapati pada 8 April 2013, MBI telah membuat permohonan kepada Pejabat Tanah Dan Galian (PTG) Negeri Perak untuk meminda kegunaan tanah daripada kemudahan awam-dewan serbaguna kepada pembangunan bercampur mengikut zon perancang bandar dan desa kerana terdapat 3 bangunan utama yang akan didirikan di tapak Laman Bougainvillea iaitu Pusat Konvensyen, Bangunan Hotel dan Bangunan *Service Apartment*. Sehingga 12 September 2014, perubahan syarat nyata tanah masih belum diluluskan. Bagaimanapun, projek pembinaan sebagai pusat komersil telah dilaksanakan seperti di **Gambar 2.4**.



Gambar 2.4
Pembinaan Pusat Komersil Tidak Mengikut
Syarat Nyata Tanah

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tapak Pusat Konvensyen, Ipoh
Tarikh: 21 Ogos 2014

- b. Semakan Audit terhadap Notis 5A bertarikh 24 April 2014 sehingga 12 September 2014, jumlah tambahan premium dan cukai tanah tahun pertama yang perlu di bayar sejumlah RM0.56 juta masih belum dijelaskan dan status hakmilik serta tukar syarat nyata tanah masih belum selesai. Semakan Audit turut mendapati tempoh tamat bayaran premium dalam tempoh 3 bulan bagi mendapatkan hakmilik juga telah tamat pada 24 Julai 2014. Bagaimanapun tiada sebarang bukti rayuan penangguhan bayaran telah dikemukakan.
- c. **Mengikut maklum balas MBI bertarikh 24 Disember 2014, Majlis Bandaraya Ipoh telah menjelaskan bayaran premium selepas pengurangan 70% pada 4 November 2014 bagi syarat pembangunan bercampur melalui bayaran yang diperolehi daripada SSB.**

Pada pendapat Audit, pelaksanaan projek usaha sama adalah kurang memuaskan kerana tidak mengikut syarat perjanjian dan peraturan yang ditetapkan.

2.4.4. Pemantauan Terhadap Projek Usahasama Kurang Memuaskan

2.4.4.1. Semakan Audit mendapati tiada pemantauan oleh MBI terhadap pelaksanaan projek-projek usahasama seperti yang dipersetujui di dalam Perjanjian Usahasama seperti di **Jadual 2.13**.

Jadual 2.13
Tiada Pemantauan Bagi Pelaksanaan Projek Usahasama MBI

Bil.	Nama Projek	Syarat Berkaitan Pemantauan Projek	Penemuan Audit
1.	Projek Usahasama Pembangunan Laman Bougainvillea Di Atas Taman Bougainvillea Ipoh Seluas 3.15 Ekar Bandar Ipoh Perak	Para 9.5: MBI berhak menubuhkan Jawatankuasa Bertindak yang bertanggung jawab memantau projek.	Tiada Jawatankuasa Bertindak ditubuhkan.
2.	Projek Pembangunan Secara Usahasama 14 Unit Kedai Pejabat 2 Dan 3 Tingkat Di Lot 14975 Menglembu	Para 5.1(f): MBI berhak memantau pembangunan projek dan memeriksa kemajuan kerja bagi memelihara kepentingan MBI. Para 5.1(m): Syarikat perlu memaklumkan kemajuan pembangunan kepada MBI melalui Laporan Kemajuan Suku Tahun.	MBI tidak memantau projek dan tiada laporan kemajuan kerja dikemukakan oleh pihak Syarikat.
3.	Projek Pembangunan 10 Unit Kedai Pejabat Di Atas Tanah Kerajaan Dan Tanah Rizab Majlis, Pekan Chemor	Para 4(n): Syarikat perlu memaklumkan kemajuan pembangunan kepada MBI melalui Laporan Kemajuan Suku Tahun. Surat Tawaran 2.3: Syarikat perlu menubuhkan Jawatankuasa Kecil Penyelarasan Projek untuk memantau pelaksanaan projek.	Tiada sebarang Laporan Kemajuan Suku Tahun dikemukakan kepada MBI dan Jawatankuasa Kecil Penyelarasan Projek tidak ditubuhkan.
4.	Projek Pembangunan 9 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat, 1 Unit Hotel 8 tingkat dan 1 Tingkat Bawah Tempat Letak Kereta Di Jalan Veerasamy/ Jalan Horley, Bandar Ipoh.	Para 4.1(n): Syarikat perlu mengemukakan Laporan Kemajuan setiap 3 bulan sekali kepada MBI. Keputusan Mesyuarat Penuh pada 30 Disember 2004: Penubuhan Jawatankuasa Kecil Penyelarasan Projek untuk memantau pelaksanaan projek.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiada bukti Laporan Kemajuan dikemukakan kepada MBI. • Jawatankuasa Kecil Penyelarasan Projek tidak ditubuhkan. • Tiada bukti pemeriksaan bersama dilaksanakan dalam tempoh kecacatan terhadap bangunan siap bagi memastikan bangunan milik MBI dalam keadaan baik dan tiada kerosakan.

Sumber: Majlis Bandaraya Ipoh

2.4.4.2. Mengikut maklum balas MBI bertarikh 24 Disember 2014, Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta MBI adalah Urusetia bagi cadangan pembangunan secara penswastaan dan memantau pulangan kepada MBI. Syarikat usahasama yang dipilih akan berurusan secara terus dengan Jabatan-Jabatan yang terlibat semasa pembangunan dilaksanakan. Majlis Bandaraya Ipoh akan melantik konsultan bagi projek-projek usahasama selepas ini bagi menjaga kepentingan MBI disebabkan kekurangan kepakaran dalam pemantauan projek dan kos lantikan konsultan ini akan dijadikan sebagai sebahagian daripada kos projek yang perlu ditanggung oleh pihak syarikat usahasama.

Pada pendapat Audit, pemantauan pelaksanaan Projek Usahasama oleh MBI adalah kurang memuaskan.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi meningkatkan kecekapan pengurusan projek pembangunan secara usahasama, UPEN, MBI dan MPM adalah disyorkan mengambil tindakan berikut:

2.5.1. Meneliti setiap rancangan projek usahasama dari segi kaedah pelaksanaan dan pulangan yang diterima mendapat *value for money* atau setimpal dengan nilai semasa tanah dan risiko yang mungkin dihadapi oleh PBT.

2.5.2. Meningkatkan pemantauan bagi memastikan syarikat usahasama yang dilantik mematuhi syarat dan peraturan yang ditetapkan, pelaksanaan projek mengikut syarat yang dipersetujui dan disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan.



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 menjejaskan 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 projek/program 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**

23 Februari 2015



www.audit.gov.my

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